

Bebauungsplan “Holzweg / Hinter der Mühle“ in Appenweier

1. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Stand: 21.11.2012

Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlagen.....	3
1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	3
1.2 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	3
1.3 Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	4
1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	4
2. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB)	4
2.1 Archäologische Denkmalpflege	4
2.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens.....	4
2.3 Sicherheitsabstände zu Erdkabeln	5
2.4 Gemeindecsetzungen.....	5

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Art. 3 des IWG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991| S.58) zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

- reines Wohngebiet (WR) gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:

Die Höchstwerte der Grund- und Geschößflächenzahlen sowie der Vollgeschosse sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Nach §19 Abs. 4 Bau NVO werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet: Dachflächen von Nebengebäuden, sofern das darauf anfallende Dachwasser vollständig auf dem Grundstück versickert wird.

Höhenlage:

Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwandfläche mit der Dachhaut) : max. 165,50 m ü. NN.

Firsthöhe (Oberster Punkt der Dachhaut): max. 169,00 m. ü. NN

Garagen: Höhe FFB Garage max. 25 cm über der Hinterkante Gehweg (soweit vorhanden) / andernfalls Straße, gemessen in Garagenmitte senkrecht auf den Fahrbahnrand.

1.2 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise:

- Freistehende Einzelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO im WR-Gebiet.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO zulässig.

1.3 Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die straßenseitig festgelegte Baugrenze darf mit Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Schwimmbädern nicht überschritten werden.

1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Auf jedem Grundstück sind mindestens 2 großkronige Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Bei Abgang oder Verlust sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB)

2.1 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Das Regierungspräsidium weist darauf hin, das im Planungsbereich mit archäologischen Funden (Siedlungsresten aus prähistorischer Zeit, 1. Jahrtausend v. Chr.) zu rechnen ist. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die zuständige Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den einzelnen Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

2.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.

Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m für Oberboden, 5m für Unterboden; Schutz vor Vernässung etc.). Oberbodenmieten dürfen nicht, Unterbodenmieten nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden. Bei einer Lagerzeit von mehr als 3 Monaten sind die

Mieten mit geeigneten Pflanzarten zu begrünen. Die Bodenmieten dürfen nicht auf Vegetationsflächen gelagert werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen vor. Der Aushub ist dennoch auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsimmissionen (z. B. Mineralöle / Teer) wahrgenommen werden, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 für Boden einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

2.3 Sicherheitsabstände zu Erdkabeln

Für die Unterbringung der Kabel wird die DIN 1988 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5m zum Erdkabel einzuhalten, oder es sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1m Tiefe anzubringen.

2.4 Gemeindefestsetzungen

Die Satzungen der Gemeinde Appenweier für die Entwässerung und für die Wasserversorgung sind zu beachten.

Appenweier, den

Achern, den

M. Tabor
Bürgermeister



Planaufsteller