

**GEMEINDE KAPPEL-
GRAFENHAUSEN**
ORTSTEIL GRAFENHAUSEN

**BEBAUUNGSPLAN
GROSSOBERFELD I**
5. Änderung

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M 1/1.000
(in Originalgröße DIN A3)

Stand: 11.07.2018

GEORG HEER
FREIER ARCHITEKT

77933 Lahr / Schwarzwald • Im Blumert 12
Tel. 078 21/9360-0 • Fax 078 21/9360-18



Satzung
ENTWURF
Bebauungsplan
GROSSOBERFELD I
5. Änderung
im Ortsteil Grafenhausen

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen am in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan GROSSOBERFELD I 5. Änderung als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die 5.Änderung des Bebauungsplans GROSSOBERFELD I ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung im Übersichtslageplan vom 11.07.2018.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus folgenden Teilen:

- Bebauungsplan- zeichnerischer Teil vom 11.0.7.2018
- Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften vom 11.07.2018

Beigefügt sind:

- Begründung vom ...

§ 3

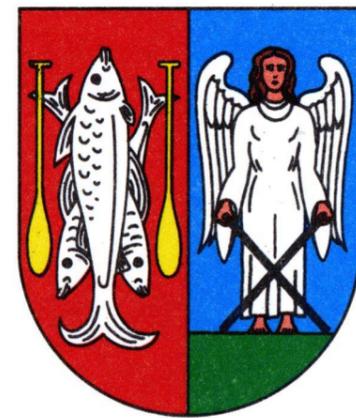
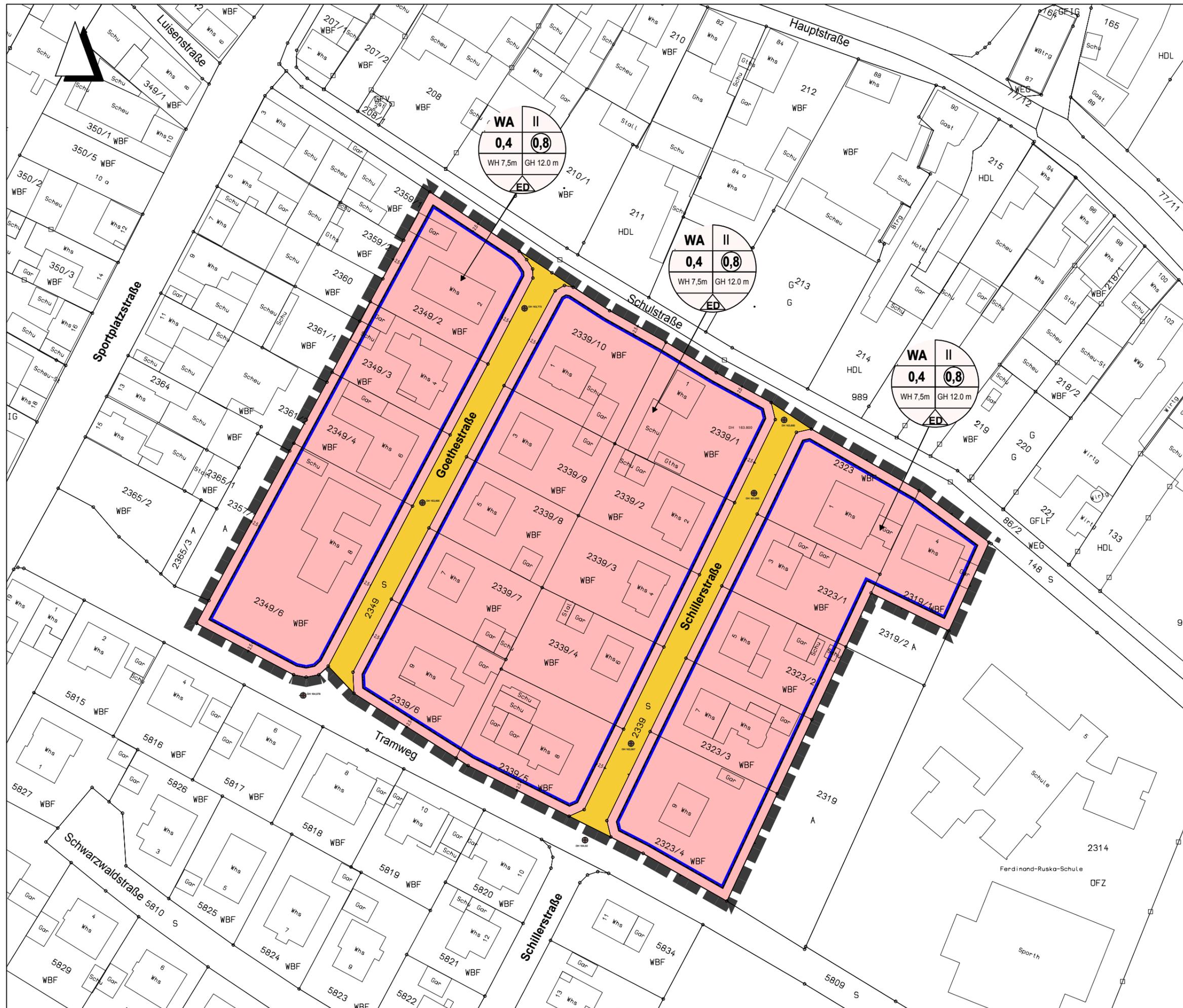
Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Früheres Ortsrecht, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und der hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften widerspricht, wird gleichzeitig aufgehoben.

Kappel-Grafenhausen, den

Jochen Paleit
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am rechtsverbindlich.



**GEMEINDE KAPPEL-
GRAFENHAUSEN**
ORTSTEIL GRAFENHAUSEN

**BEBAUUNGSPLAN
GROSSOBERFELD I**
5. Änderung

ZEICHNERISCHER TEIL
M 1/1.000
(in Originalgröße DIN A3)

VORENTWURF

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
0,4	0,8	GRUND-FLÄCHENZAHLE	GESCHOSSE-FLÄCHENZAHLE
WH 7,5 m GH 12,0 m		WANDHÖHE	GEBAUDEHÖHE
* OFFENE BAUWEISE- NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG			

PLANZÄICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN BAUGRENZEN
- OFFENE BAUWEISE
- VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICH
- HINWEISE:
- DH ... VORH. GELÄNDEHÖHE in m ÜNN

Stand: 11.07.2018

GEORG HEER
FREIER ARCHITEKT

77933 Lahr / Schwarzwald • Im Blumert 12
Tel. 078 21/9360-0 • Fax 078 21/9360-18



Bebauungsplan GROSSOBERFELD I 5. Änderung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 3. November 2017
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 4. Mai 2017
Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 4. Mai 2017
Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO-BW) i.d.F. vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 . PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ I - 15 BauNVO)

1.1.1. Es wird ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt (§ 4 BauNVO).

1.1.2. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.3. *Regelungen zu Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, hier insbesondere Ferienwohnungen i.S. §13a BauNVO, werden zurückgestellt*

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (§§ 16-21a BauNVO)

1.2.1. Die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschößflächenzahl (GFZ)
- die Zahl der Vollgeschosse
- der Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Gebäudehöhen)

1.2.2. Höhe baulicher Anlagen

1.2.2.1. Untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Garage, Zufahrt) - gemessen in der Straßenmitte senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes



1.2.2.2 Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut wird festgesetzt mit

WH max = 7,50 m

1.2.2.3 Die maximale zulässige Gebäudehöhe (GH) zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Höhe baulicher Anlagen wird festgesetzt mit

GH max = 12,00 m

1.3. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

1.3.1. Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,0 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge können als Ausnahme zugelassen werden.

1.4. **Bauweise (§ 9 BauGB, § 22 BauNVO)**

1.4.1. Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB, § 74 LBO)**

2.1. **Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze**

2.1.1. Zugangswege, private Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (Pflasterbelag, Forstmischung, Rasengittersteine) auszuführen.

2.1.2 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.2. **Einfriedungen**

2.2.1. Länge der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis max. 1.0 m Höhe zulässig. Einfriedungen als Mauern sind nicht zulässig. Ausnahme: Sockelmauer bis 0.30 m Höhe. Bezugspunkt ist die Straßenhöhe (Straßenmitte)

2.5.2. Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zugelassen.

2.6. **Stellplatzverpflichtung**

2.6.1. Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gem. § 37 Abs. 1 LBO In Verbindung mit § 74 Abs 2 Nr. 2 LBO wird auf 2.0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.



3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

3.1. Denkmalschutz

- 3.1.1. Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4. HINWEISE

4.1. Wasserwirtschaft

4.1.1. Wassergefährdende Stoffe

- 4.1.1.1. Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwer wiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.
- 4.1.1.2. Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Stoffe bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 cbm übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten) zu bezeichnen. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.
- 4.1.1.3. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.
- 4.1.1.4. Insbesondere bei Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, dass nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für derartige Betriebe nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der jeweils geltenden Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung –LBVVVO mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung des Bauvorhabens im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglichen.



4.1.2. Grundwasser

4.1.2.1. Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d.h. Fundament tiefer als der höchste Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

4.1.2.2. Sollte das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar sein, bedarf eine solche Baumaßnahme nach §9 (2) Nr. 2 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis, da diese eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

4.1.3. Oberflächenwasser

4.1.3.1. Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist soweit wie möglich auf den Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind Garagenzufahrten, Hofflächen, Stellplätze und sonstige Flächen möglichst aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

4.1.3.2. Im übrigen sind befestigte (versiegelte) Flächen auf ein Minimum zu beschränken und soweit möglich mit einem Gefälle zu angrenzenden Grünflächen herzustellen.

4.2. Bodenschutz

4.2.1. Allgemeine Bestimmungen

4.2.1.1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

4.2.1.2. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

4.2.1.3. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

4.2.1.4. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

4.2.1.5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.



- 4.2.1.6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 4.2.1.7. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 4.2.1.8. Bei der Ansiedlung von Betrieben, die aufgrund ihrer Emissionen geeignet sind, Bodenbelastungen hervorzurufen, ist im Rahmen der Genehmigung des jeweiligen Einzelbauvorhabens eine gesonderte Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg erforderlich.
- 4.2.2. Verwendung und Behandlung von Mutterboden
- 4.2.2.1. Derfür geplante Grünanlagen und Grabflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
- 4.2.2.2. Ein Überschuß von Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- 4.2.2.3 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 4.2.2.4. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
- 4.2.3.1. Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren.
- 4.2.3.2. Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebietes auf den Grundstücken zur Geländegestaltung verwendet werden. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.
- 4.2.4. Auffüllungen
- 4.2.4.1. Der Oberboden des Urgeländes darf nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.
- 4.2.4.2. Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (z.B. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen) vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.



- 4.2.4.3. Baustellenmischabfälle sind gemäß der Satzung des Ortenaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.
- 4.2.4.4. Bei Abbruch und Baumaßnahmen anfallender, nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Er darf ohne ordnungsgemäße Aufbereitung nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben usw.) verwendet werden.
- 4.2.4.5. Die Verwendung von teerhaltigem Straßenaufbruch und verunreinigtem Erdaushub, Bauschutt oder Baustellenabfällen zur Auffüllung ist nicht zulässig. Diese Baurestmassen sind in gleicher Weise wie Chemikalienreste etc. nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- oder Entsorgungsanlage abzugeben.

4.3 Altlasten

- 4.3. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die Untere Wasserbehörde oder das Wasserwirtschaftsamt zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.