



## **Bebauungsplan MÜHLEGRÜN**

### **1. Änderung**

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 22. Juli 2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22. Juli 2011
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 5 Gesetz vom 6. Februar 2012
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO-BW) i.d.F. vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Art.17 Gesetz vom 9. November 2010

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO**

##### **0. Abgrenzungen (§ 9 (7) BauGB)**



0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

##### **1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

1.1.1ff *entfällt*



1.1.2 Mischgebiet, § 6 BauNVO

1.1.2.1. Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

##### **1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB) i.V.m. § 16 BauNVO**

1.2.1 Allgemeiner Grundsatz



- 1.2.1.1. Die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch den jeweils geringeren Wert aus
- der Grundflächenzahl ( GRZ)
  - der Geschoßflächenzahl (GFZ)
  - der Zahl der Vollgeschosse
  - den durch Baugrenzen (Baufenster) festgesetzten überbaubaren Flächen
  - der maximalen Gebäudehöhe (Traufhöhe in Verbindung mit der Dachneigung)

1.2.2. Höhen

- 1.2.2.1. Als maximale Traufhöhen zwischen der Straßenseite der Gebäudemitte und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut wird festgesetzt
- 6.75 m



**1.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)  
i.V. m. § 23 (1 und 3) 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.

**2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB**

**2.1. Dächer**

- 2.1.1.1. Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldächer mit Dachüberstand und in rotem bis braunem Farbton herzustellen.

**2.2. Dachaufbauten und Zwerchgiebel**

2.2.1. Allgemeines

Dachaufbauten sind grundsätzlich nur bei einer Dachneigung von mehr als 30° zulässig.

Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der zugehörigen Traufhöhe nicht überschreiten.

Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Der Abstand zur Traufe muss mindestens 0,90m betragen und ist an der Dachschräge zu messen.

Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z.B. Kupfer) einzudecken.



#### 2.2.1.1. Giebelgauben

Giebelgauben einschließlich Dreiecksgauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.

Die Firstlinie der Giebelgauben muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Die Höhe der Gauben von Oberkante Dachfläche (Hauptdach bis Unterkante Sparren darf 1,25 m nicht überschreiten.

#### 2.2.1.2. Zwerchgiebel

Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Das Zwerchgiebeldach muss die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist mit demselben Material und in derselben Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

#### 2.2.1.3. Schleppgauben müssen eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen.

Die Höhe der Gauben von Oberkante Dachfläche (Hauptdach) bis Unterkante Sparren darf 1,25 m nicht überschreiten.

Der Anschnitt des Schleppgaubendachs mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

### 2.3 Garagen

#### 2.3.1. Garagen sind in das Gebäude bzw. Nebengebäude mit einzubeziehen oder mit einem der Dachform des Hauptgebäudes entsprechendem Dach zu versehen.

Hinweis: Die Festsetzungen der LBO sind dabei zu beachten.

### 2.4. **Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze**

#### 2.4.1. Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze

Zugangswege, private Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind in stark wasserdurchlässigem Material (Pflasterbelag, Forstmischung, Rasengittersteine) mit einem Versickerungswert von mindestens 270 l/(sxha) im Neuzustand auszuführen.

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



## 2.5 Einfriedungen

2.5.1. Als Einfriedungen sind nur zulässig:

- lebende Hecken und freiwachsende Strauchpflanzungen
- Drahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken
- Holz- oder Eisenzäune.

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

## 3. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

3.1. Denkmalschutz

3.1.1. Da im Plangebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsmaßnahmen sowie allen weiteren Erschließungs- und Aushubarbeiten frühzeitig dem **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege ( per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per e-mail: referat26 @ rpf.bwl. de)** schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Kochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggfls. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

## 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 schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen

4.1.1.2. Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder An sammeln 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 Bauvorlagen-VO mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung des Bauvorhabens im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglichen.

#### 4.4.2. 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 so weit 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 abzuschleppen. 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, Garagenzufahrten, 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. Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen 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.
- 4.2.2.5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- 4.2.3. Erdaushub
  - 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 abzuschleppen.
  - 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**

- 4.3.1 Im Rahmen der „flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Mühlegrün, 1. Änderung die Grundstücke der Altablagerung „Hanfreeze, Industriestraße“ als Altlastenverdachtsfläche betroffen. Bei einer bewertungsrelevanten Sachverhaltsänderung (Umnutzung, Abbruch, Neubebauung) ist das Landratsamt Ortenaukreis –Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- bezüglich der Altlastenproblematik zu beteiligen.
- 4.3.2. 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.

#### **4.4. Fernmeldenetz**

- 4.4.1. Im Planbereich befinden sich mehrere Fernmeldeanlagen der Telekom, die gegebenenfalls von Baumaßnahmen berührt und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Die Bauträger werden gebeten, sich mindestens 9 Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Fernmeldeamt Offenburg, Postfach 20 in 77652 Offenburg, Dienststelle Planungsstelle L, Tel. 07 81/83-6 09, in Verbindung zu setzen, um alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung/-verlegung usw.) rechtzeitig einleiten zu können.