

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

**1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB, BAUNVO)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

**1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

**1.1.1.1 Zulässigkeit/Ausschluß von Ausnahmen (§ 1 (6) BauNVO)**

Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3-5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zugelassen.

Zulässig bleiben als Ausnahmen Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Pensionen, private Zimmervermietung oder nicht störende Gewerbebetriebe.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO, § 74 LBO)**

**1.2.1 Die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich unter Beachtung der festgesetzten Traufhöhen und Dachneigungen aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.**

Die Festsetzungen für

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschoßflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Flächen

dürfen jeweils nicht überschritten werden.

**1.2.2 Gebäudehöhen**

**1.2.2.1 Als maximale Höhen an der jeweiligen Traufseite zwischen der Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut werden festgesetzt:**

- 6,75 m bei 2 Vollgeschossen (2 Normalgeschosse und 1 Dachgeschoß als Nicht-vollgeschoss)

- 4,50 m bei 2 Vollgeschossen (1 Normalgeschoß und ein Dachgeschoß als Vollgeschoß).

### 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

1.3.1 Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,00 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge können als Ausnahme zugelassen werden.

1.3.2 Garagen nach Landesbauordnung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (unter Beachtung von Ziffer 1.3.3) zulässig.

1.3.3 Auf den privaten Flächen für Pflanzgebote entlang des südlichen und nördlichen Gebietsrandes sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig.

### 1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen (Baufenster) unzulässig.

1.4.2 Die Höhe von Nebenanlagen wird begrenzt auf die maximale zulässige Traufhöhe der Hauptgebäude.

### 1.5 Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.5.1 Entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume sind hochstämmige heimische Obst- und Laubbäume zu pflanzen (vgl. Pflanzlisten 1 und 2 im Anhang).

1.5.2 Auf allen Baugrundstücken ist pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche unter Anrechnung etwaiger Pflanzgebote ein standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen (vgl. Pflanzlisten im Anhang).

1.5.3 Zusätzlich zu der Pflanzung von Einzelbäumen ist minimal 30 % der unbebauten Fläche des bebaubaren Grundstücks mit Sträuchern zu bepflanzen (Vgl. Liste 3 im Anhang).

### 1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 74 (1) Nr. 3 LBO)

1.6.1 Auf den im westlichen Bereich des Plangebiets gelegenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Plan: A1 und A2) sind Obstbäume zu pflanzen (Vgl. Pflanzliste 1 im Anhang). Pro 200 m<sup>2</sup> ist je ein Obstbaum zu pflanzen.

1.6.2 Auf den am südlichen und nördlichen Rand des Plangebiets gelegenen privaten Grünflächen sind Obstbäume zu pflanzen (Vgl. auch Pflanzlisten im Anhang). Pro 200 m<sup>2</sup> ist je ein Obstbaum zu pflanzen.

1.6.3 Die Erschließungsstiche sind in wasserdurchlässigem Material (Rasenfugenpflaster oder wasserdurchlässige Pflastermaterialien) auszuführen.

- 1.6.4 Oberflächenwässer von nicht oder nur gering verunreinigten Flächen wie Dächern, Terrassen und Höfen sind breitflächig über belebte Bodenschichten zu versickern.
- 1.6.5 Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen.
- 1.7 Zuordnungsfestsetzungen aufgrund § 8a (1) Satz 4 BNatSchG**
- 1.7.1 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehene Ausgleichsfläche A1 (siehe Ziffer 1.6.1) ist den Eingriffen zuzuordnen, die durch die Bebauung aller privaten Grundstücke im Plangebiet entstehen.
- 1.7.2 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehene Ausgleichsfläche A2 (siehe Ziffer 1.6.1) ist den Eingriffen zuzuordnen, die durch die Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau) im Plangebiet entstehen.
- 1.7.3 Die Bauherren haben für die fachgerechte Durchführung der Bepflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen und für die erforderliche Pflege und Unterhaltung zu sorgen.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO, § 9 ABS. 4 BAUGB)**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen**

#### **2.1.1 Dächer**

2.1.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldächer mit Dachüberstand und roter oder brauner Dacheindeckung herzustellen. Wellfaserzement und Dachpappe sind nicht zugelassen.

2.1.1.2 Die auf einen gemeinsamen First zulaufenden Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen.

2.1.1.3 Leichtgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° - 35° sind nur als Ausnahme im Fall einer Begrünung zulässig. Die Begrünung ist extensiv oder intensiv als geschlossene Vegetationsdecke mit einer Erdüberdeckung von mindestens 10 cm auszubilden, dauerhaft zu sichern und bei Intensivbegrünung gärtnerisch zu unterhalten.

2.1.1.4 Die Firsthöhe von Doppelhäusern muß einheitlich sein.

#### **2.1.2 Garagen**

2.1.2.1 Garagen sind in die Wohngebäude einzubeziehen oder mit einem Satteldach mit gleicher Eindeckung wie beim Hauptgebäude zu versehen.

2.1.2.2 Flachdächer sind nur als Ausnahme im Fall einer Begrünung zulässig.

## **2.2 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2 Stpl./Wohneinheit erhöht.

## **2.3 Regenwasserversickerung (§ 74 (3) Nr. 2 i.V.m. (1) Nr. 3 LBO)**

2.3.1 Die Niederschlagsabflüsse aller Privatgrundstücke Dachflächen etc. müssen über Versickerungsmulden mit einer belebten Bodenschicht innerhalb der jeweiligen Parzellen zur Versickerung gebracht werden. Es ist kein Anschluß an eine öffentliche Entsorgungseinrichtung vorhanden.

2.3.2 Das Regenwasser der Haupteerschließungsstraßen, der Parkstreifen und Gehwege wird in einem System von parallel zur Erschließungsstraße gelegenen Rinnen gesammelt und an Standorte für großflächig angelegte Versickerungsmulden (V1 bis V4) geleitet.

## **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)**

### **3.1 Denkmalschutz**

Von seiten der archäologischen Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, daß östlich des geplanten Neubaugebietes römische Funde bekannt sind. Es ist daher möglich, daß eine Siedlung dieser Zeit sich bis ins Neubaugebiet erstreckt.

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, Freiburg, Tel. 0761/205-2781, ist daher mindestens 4 Wochen vor Beginn von Erdarbeiten zu unterrichten, um diese Arbeiten überprüfen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In dem Fall muß mit Verzögerung der Arbeiten gerechnet werden.

Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls zu unterrichten, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### **3.2 Abfallbeseitigung, wassergefährdende Stoffe**

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

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 ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

## 4 HINWEISE

### 4.1 Wasserwirtschaft

#### 4.1.1 Grundwasserschutz/Grundwasserrückstau

- 4.1.1.1 Der höchste bekannte Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei 161,00 m üNN, der mittlere Grundwasserstand bei 159,30 m üNN (s. Hinweis im zeichnerischen Teil).

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, daß dieser über den höchsten Grundwasserständen liegt. Wenn in Sonderfällen aus zwingenden Gründen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, sind die baulichen Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstands wasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstands vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

- 4.1.1.2 Wegen des zeitweise hohen Grundwasserstandes im Plangebiet ist für unterirdische Tankanlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen. Dies dient der Vermeidung von Schäden an unterirdischen Tankanlagen und beugt der Verunreinigung des Grundwassers vor.

#### 4.1.2 Regenwasserversickerung

- 4.1.2.1 Punktuelle bzw. linienförmige Versickerungen, wie Sickerschächte oder -drainagen sind nicht zulässig.
- 4.1.2.2 Für die Regenwasserversickerung von Dachflächenwasser und Oberflächenwasser von anderen befestigten Flächen ist auf dem jeweiligen Grundstück eine Versickerungsmulde anzulegen.
- 4.1.2.3 Die Mulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und zu begrünen.
- 4.1.2.4 Die Mulden sind so anzulegen, daß diese bei Starkregen in das angrenzende Gelände überlaufen, sofern Dritte hierdurch nicht beeinträchtigt werden.
- 4.1.2.5 Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 Zi. 3.5.1 und 3.5.2 zu bemessen. Für die technische Umsetzung der Regenwasserrückhalte- und -versickerungseinrichtungen gelten die Planungsrichtlinien und Ausführungsvorschriften, die die Gemeinde Kappel-Grafenhausen den zukünftigen Grundstückseigentümern vorgibt.

- 4.1.2.6 Alternativ zu den Mulden ist auch eine Einleitung des Regenwassers in Biotop-Teichanlagen sinnvoll. Diese sind entsprechend der Skizze im Anhang der Bebauungsvorschriften anzulegen. Im Bereich des Dauerstaus ist eine Abdichtung möglich.
- 4.1.2.7 Die Maßnahmen nach Zi. 4.1.2.2 bis 4.1.2.5 sind in dem nach § 14 der örtlichen Entwässerungssatzung zu stellenden Entwässerungsgesuch nachzuweisen.
- 4.1.2.8 Eine weitere Alternative ist die Sammlung in Zisternen und die Verwendung für die Freiflächenbewässerung. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, daß je 50 m<sup>2</sup> Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.
- 4.1.2.9 Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung der Vorhaben durch Drainagen abgeleitet werden.
- 4.1.2.10 Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

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 Ziff. 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten) zu bezeichnen. Die für die wasserwirtschaftlichen Belange zuständige Stelle ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

- 4.1.2.11 Baugruben und Leitungsräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.
- 4.1.2.12 Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, daß keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt. Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in einen Schmutz- oder Mischwasserkanal ist unzulässig.

Bei Fragen zur Grundstücksentwässerung und Versickerung kann Rücksprache gehalten werden mit:

Abwasserzweckverband Südliche Ortenau  
Rathaus – Palais Rohan  
Stammgäßle 1  
77955 Ettenheim  
Tel. 07822 / 43295 und 43296

#### **4.1.3 Häusliche Abwässer**

- 4.1.3.1 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation des „Abwasserzweckverbandes Südliche Ortenau“ abzuleiten.

- 4.1.3.2 Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.
- 4.1.3.3 In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutzwasserkanal) muß, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung 1 Kontrollschacht vorgesehen werden; er muß stets zugänglich sein.
- 4.1.3.4 Bezüglich der öffentlichen Entwässerungsanlagen wird ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren eingeleitet.

#### **4.2 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe**

Im Rahmen der Bauleitplanung sollte angestrebt werden, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Für Geländeauffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen darf nur unbelasteter Unterboden (Erdaushubmaterial) verwendet werden, der nicht durch wassergefährdenden Stoffe, Bauschutt, Baustellenabfällen, Straßenaufbruch, Geländeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

#### **4.3 Bodenschutz**

Folgende Punkte sind zum Schutz des Bodens zu beachten:

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischenzulagern und einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2.0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5.0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Die Mieten dürfen nicht mit Kettenfahrzeugen befahren werden.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, 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.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### **4.4 Aufbringen von Erdaushub auf landwirtschaftlich genutzte Flächen**

Es wird darauf hingewiesen, daß beantragten Auffüllungen landwirtschaftlicher Nutzflächen mit Erdaushubmaterial durch das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, nur zugestimmt werden kann, wenn dies zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen der betroffenen Flächen führt. Diesbezügliche Anträge sollten deshalb rechtzeitig an das o.g. Amt gestellt werden.

#### **4.5 Altlasten**

Im Planungsgebiet liegen nach derzeitiger Erkenntnis keine Altlasten vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz - und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

#### **4.6 Fernmeldenetz**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Niederlassung Offenburg, Postfach 1140, Dienststelle SuN, Telefon (0781) 83-6241, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### **4.7 Bauschutzbereich Flughafen Lahr**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den militärischen Flughafen Lahr. Die Bestimmungen der §§ 12 ff LuftVG sind einzuhalten. Die in diesem Bereich zulässige Bauhöhe ohne Zustimmung der militärischen Luftfahrtbehörde beträgt 100m über Grund.

#### **4.8 Energieversorgung**

Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen. Das Energieversorgungsunternehmen ist berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.



#### 4.9 Immissionen

Da das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt, sind durch deren Bewirtschaftung gelegentliche Immissionen (z.B. Geräusche durch Maschinenarbeiten) zu erwarten und zu tolerieren.

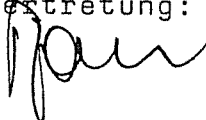
Es ist mit Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte für „Allgemeines Wohngebiet“ durch Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen. Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, bestehen nicht. Schallschutzmaßnahmen sind – soweit erforderlich - von jeweiligen Grundstückseigentümern selbst durchzuführen.

#### 4.10 Wasserdurchlässige Parkierungstreifen

Es wird empfohlen, die Parkstreifen entlang der Haupterschließungsstraßen wasserdurchlässig, z. B. mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster auszubilden.

Kappel-Grafenhausen, den  
14. September 1998

Der Bürgermeister  
In Vertretung:

  
(Batt)

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
**Körber • Barton • Fahle**  
DIPL.-INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN  
SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG  
TELEFON (0781) 3 68 75-0 • TELEFAX (0781) 3 68 75-17

  
Der Planverfasser