

Fertigung: ..... 1 .....  
Anlage: ..... 3 .....  
Blatt: ..... 1-8 .....

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### 3. Änderung des Bebauungsplanes „Neugländ“ der Gemeinde Kappel-Grafenhausen, OT Kappel (Ortenaukreis)

Im Rahmen der 3. Änderung wurden die Bebauungsvorschriften vom 23.03.1994 für den Änderungsbereich nur dahingehend geändert, dass sie der seit 08.08.1995 gültigen Landesbauordnung (LBO) entsprechend angepasst wurden. Dies trifft für die Gestaltungsvorschriften (2.) sowie den Hinweis 4.1.1.2. zu. Ansonsten wurden die Bebauungsvorschriften unverändert übernommen.

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO

1.1.1.1 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 16-21 a 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 Geschoßzahl (Z)
- 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 Straßenoberkante an der straßenseitigen Gebäudemitte und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut werden festgesetzt:

- 6,75 m für zweigeschossige Gebäude (II)
- 4,50 m für zweigeschossige Gebäude (II=I+ID)
- 4,00 m für eingeschossige Gebäude (I)

- 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.
- 1.3.2 Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.3.3 Sicht- und Schutzflächen (§9 (1) Nr. 24 BauGB))  
Sichtflächen müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

2. Gestaltungsvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 74 LBO)

- 2.1. Dächer
- 2.1.1. Materialien und Farbe
- 2.1.1.1. Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldächer mit Dachüberstand und in rotem bis braunem Farbton herzustellen.
- Wellfaserzement und Dachpappe sind nicht zugelassen.
- 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 Trauf­länge nicht überschreiten.
- Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Der Abstand zur Traufe muß mindestens 0,90 m 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

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 Schleppgaubendaches 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 entsprechenden Dach zu versehen.

Hinweis: Die Festlegungen der LBO sind dabei einzuhalten.

### 2.4. Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze

#### 2.4.1. Zugangswege, private Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind in wasserundurchlässigem Material (Pflasterbelag, Forstmischung, Rasengittersteine) auszuführen.

#### 2.4.2. Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen, Nutzgärten 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 Einfriedungen ist nicht zugelassen.

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

### 3.1. Denkmalschutz

#### 3.1.1. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahme betroffen sein sollten.

## 4. Hinweise

---

### 4.1 Wasserwirtschaft

#### 4.1.1. Wassergefährdende Stoffe

4.1.1.1. Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe könne zu schwerwiegenden 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 § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 cbm übersteigt.

Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVKwF (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.

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 streng 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 vom 02.04.1984 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 § 3 (2) Nr. 1 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 Unteboden durchzuführen.
- 4.2.1.3. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes z. B. zum Zwecke des Massenausgleiches, 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, 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 Naturschutzbehörde zu melden.
- 4.2.1.7. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden (dunkelt beim Feuchten 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 zwischen zulagern.

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 Unterbodendichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet.

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 wassergefährdeten 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. 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 ggf. 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. 0781/83-609, in Verbindung zu setzen, um alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung/-verlegung usw.) rechtzeitig einleiten zu können.

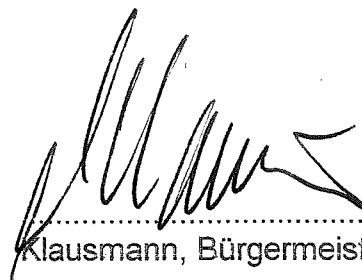
Freiburg, den 16.01.2001

Kappel-Grafenhausen, den 23. April 2001

PLANUNGSBÜRO FISCHER  
GÜNTERSTALSTR. 32  
79100 FREIBURG



Planer



Klausmann, Bürgermeister

