

GENEHMIGUNG

15.07.1987

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde Kappel-Grafenhausen
Ortsteil Kappel "UNTERGARTENSTRASSE"

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil gelten folgende textlichen Festsetzungen:

1.00 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.10 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BBauG, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.11 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.12 Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 (3) BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die unter § 4 (3) Nr. 2 und Nr. 6 BauNVO genannten Ausnahmen zulässig:

- nicht störende Gewerbebetriebe
- Ställe für Kleintierhaltung

1.13 Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.14 Nebenanlagen (Nebengebäude) (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen (Nebengebäude) im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind zugelassen.

1.20 Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG, § 22 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.30 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 BBauG)

1.31 An den im zeichnerischen Teil mit Pflanzgebot bezeichneten Stellen muß ein hochstämmiger Baum wie Linde, Kastanie, Nuß oder Kirsch gepflanzt werden.

1.32 Zusätzlich zu den im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgeboten muß pro Grundstück ein hochstämmiger Baum (sh. 1.31) gepflanzt werden.

1.33 Im Bereich der Untergartenstraße wird bei jedem Grundstück eine öffentliche Grünfläche von 3,0 m x 1,5 m als Baumscheibe festgesetzt.

15.07.1987

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde Kappel-Grafenhausen
Ortsteil Kappel "**UNTERGARTENSTRASSE**"**2.00 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

(§ 9 (4) BBauG, § 73 LBO)

2.10 Gestaltung der Dächer (§ 73 (1) LBO)

Im gesamten Planungsgebiet sind Satteldächer in rotem Farbton und Dachüberstand festgesetzt.

2.20 Gestaltung der Garagen (§ 73 (1) LBO)

Die Garagen innerhalb der Baugrenzen sind entweder in das Gebäude mit einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Gebäudes entsprechenden Dach zu versehen.

2.30 Gebäudehöhen (§ 73 (1) 7 LBO)

Als maximale Gebäudehöhe an der jeweiligen Traufseite zwischen der natürlichen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut wird festgesetzt:

Bei 1 Vollgeschoß + 1 Dachgeschoss als Vollgeschoss 4,25 m

3.00 WASSERWIRTSCHAFTSAMTLICHE BESTIMMUNGEN**3.10 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe:**

Das Planungsgebiet liegt über einem mächtigen Grundwasserleiter.

Unfälle mit wassergefährdeten Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Grundwasserver-
schmutzungen führen.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber, etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

./..

15.07.1987

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde Kappel-Grafenhausen
Ortsteil Kappel "**UNTERGARTENSTRASSE**"

3.20 Abwasserbeseitigung (Oberflächenwasser):

1. Es dürfen nur 20 % des anfallenden Oberflächenwassers in die Kanalisation eingeleitet werden. Das Oberflächenwasser der restlichen Geländeflächen ist mittels einer Sammelleitung zusammenzufassen und über einen Sickerschacht in den Untergrund abzuleiten.
2. Die Einfahrten bzw. Hofbefestigungen sind mit wasserdurchlässigem Material d.h. Schotterdecken, Rasengittersteine oder gleichwertigem herzustellen, damit das Oberflächenwasser direkt versickern kann.

4.00 HINWEISE

4.10 Mit den bodenordnenden Maßnahmen muß die Erschließung der Restflächen der Grundstücke Lgb.Nr. 614/1, 445 und 448 z.B. durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der hinterliegenden Grundstücke Lgb. Nr. 614, 445 und 448 gesichert werden.

4.20 Landwirtschaftsamt Lahr:

Zwischen den Baugrundstücken und den verbleibenden Restflächen der landwirtschaftlich genutzten Flur soll eine deutliche Abgrenzung herbeigeführt werden.

Vorsorglich wird auf die Berücksichtigung nachbarrechtlicher Bestimmungen nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG) hingewiesen.

Folgende Bestimmungen werden hier im Hinblick auf den Außenbereich berührt:

1. "Pflanzgebot Baum": Hier sind die Abstandsbestimmungen nach § 16 NRG für Gehölze zu beachten.
2. Bezüglich der Einfriedigungen wird darauf hingewiesen, daß die an die freie Flur angrenzenden Baugrundstücke ihre Einfriedigung entsprechend den Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (§11 NRG) im entsprechenden Abstand von der Flurgrenze errichten.

4.30 Kreisbeauftragte für Naturschutz und Landschaftspflege:

Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) sind zu beachten.

Ergänzend zum Pflanzgebot hochstämmiger Laubbäume wird angeregt, an der Ostgrenze der Baugrundstücke auch Strauchgehölze zur Pflanzung vorzusehen, um dadurch eine wirksamere Grüneinbindung des Baugebietes in die freie Flur zu erwirken. Diese Anregung gewinnt vor allen Dingen dadurch Bekräftigung, daß es sich hier um einen Ortseingangsbereich im Blickfeld einer klassifizierten Straße handelt.

15.07.1987

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde Kappel-Grafenhausen
Ortsteil Kappel "**UNTERGARTENSTRASSE**"

4.40 Badenwerk AG

Das Niederspannungsnetz soll als Kabelnetz ausgeführt werden. Das EVU ist berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.

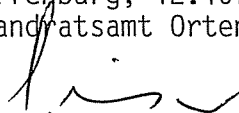
4.50 Wehrbereichsverwaltung V

(Schreiben vom 09.06.1987)

Die §§ 12 ff des Luftverkehrsgesetzes (Luft VG) sind zu beachten.

Zugehörig zur Satzung vom
16.07.1987

Offenburg, 12.10.1987
Landratsamt Ortenaukreis


Seiser




BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
KÖRBER · BARTON · PARTNER
DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITEKTEN
7800 FREIBURG · SCHWABENTORRING 12
TELEFON 0761 / 31004