

S A T Z U N G

zum Bebauungsplan "Schulstraße-Ost/Maienstraße-Nord"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert am 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093) und durch Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),

Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 25.08.1987 (GB1. S. 329), geändert am 29.10.1990 (GB1. S. 333),

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GB1. S. 770), zuletzt geändert am 17.12.1990 (GB1. S. 426),

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GB1. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1991 (GB1. S. 860) hat der Gemeinderat der Gemeinde Sasbach am 11. Okt. 1993 den Bebauungsplan "Schulstraße-Ost/Maienstraße-Nord" als Satzung beschlossen.

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem "Zeichnerischen Teil" des Lageplanes M. 1:500.

§ 2

BESTANDTEILE

1) Der Bebauungsplan besteht aus

- 1.1 Anlage Nr. 1 - Lageplan Maßstab 1:500 zeichnerischer Teil
- 1.2 Anlage Nr. 2 - Bauvorschriften textlicher Teil

2) Beigefügt sind

- 2.1 Anlage Nr. 3 - Übersichtslageplan M. 1:5000
- 2.2 Anlage Nr. 4 - Begründung
- 2.3 Anlage Nr. 5 - Gemeinderatsbeschluss

--->

§ 3

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.


§ 4

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Sasbach, den **15. Nov. 1993**

Der Bürgermeister-Stellvertreter:


(Pantner)
i.V. Walzmer

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

zum Bebauungsplan "Schulstraße-Ost / Maienstraße-Nord"
im Ortsteil Obersasbach

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl, Abs.(1) S. 132), die Landesbauordnung (LBO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) maßgebend.

1. Art der Nutzung

gemäß § 9 BauGB und § 1 bis 15 BauNVO

1.1 Mischgebiet (MI 1 - 4)

ist gemäß § 9 Abs.(1) Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO mit Beschränkung festgesetzt.

1.1.1 Beschränkung (B)

die nach § 6 Abs.(2) BauNVO zulässigen Anlagen werden wie folgt beschränkt:

1.1.1.1 Von den nach Nummer 3 zulässigen Einzelhandelsbetrieben werden folgende Betriebe nach § 1 Abs.(9) BauNVO ausgeschlossen:

- Sexshops,
- Videotheken.

1.1.1.2 Die nachfolgenden Anlagen wie:

Gartenbaubetriebe,
Tankstellen und
Vergnügungsstätten

sind nach § 1 Abs.(5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.2 Ausnahmen

die nach § 6 Abs.(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen, § 1 Abs.(6) Nr. 1 BauNVO.

1.2 Mischgebiet (MI 5) - besondere Festsetzungen für die Flurstücke Nr. 1031/1, 1031/2 und 1034

Nach § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung werden sämtliche allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen ausgeschlossen, außer als unselbständiger Lagerplatz und die Errichtung eines Portalkranes jeweils im Zusammenhang mit dem auf den Grundstücken Flurst.Nr. 1031/2 und 1034 bestehenden Gewerbebetrieb (Steinmetzbetrieb). Der Lagerplatz ist allgemein, der Portalkran ausnahmsweise (§ 31 Abs.(1) BauGB) zulässig.

Die maßgebende Fläche ist im "zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes mit einer Knotenkette umschlossen.

1.3 Besondere Festsetzungen für die Flurstücke Nr. 1031/1, 1031/2 und 1034 sowie Bachgrundstück Nr. 1758

Die im "zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes dargestellten vorhandenen Anlagen wie:

- Schallschutzwand,
- Portalkran (10-to-Kran),
- Schlammgrube
- Sockel mit Umlenkrolle

sind an dieser Stelle zulässig.

1.4 Öffentliche Grünfläche

ist gemäß § 9 Abs.(1) Nr. 15 BauGB als Friedhof festgesetzt.

1.5 Private Grünfläche

ist gemäß § 9 Abs.(1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 a BauNVO

2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl, Vollgeschosse

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

2.1.1.1 der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 16 Abs. (2) Nr. 1 BauNVO

2.1.1.2 der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 16 Abs. (2) Nr. 2 BauNVO

2.1.1.3 der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 16 Abs. (2) Nr. 3 BauNVO

2.1.1.4 der Höhen der baulichen Anlagen.

2.1.2 Die Festsetzungen gelten als Höchstgrenze

2.2 Die Gebäudehöhen sind gem. § 16 Abs. (3) Nr. 2 BauNVO wie folgt festgesetzt:

2.2.1 Die Wandhöhe an der Traufseite (Traufhöhe) für Wohngebäude (WH₁) von OK Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterseite Dachhaut darf höchstens betragen:
- siehe Eintragung im "zeichnerischen Teil"

2.2.2 Die Wandhöhe an der Traufseite (Traufhöhe) für gewerbliche Gebäude (WH₂) von OK Hallen-Rohfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterseite Dachhaut darf höchstens betragen:
- siehe Eintragung im "zeichnerischen Teil"

2.2.3 Die Firsthöhe für Wohngebäude (FH₁) von OK Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Unterseite Dachhaut des Firstes darf höchstens betragen:
- siehe Eintragung im "zeichnerischen Teil"
Bei versetzten Dachflächen bzw. Dachaufbauten gilt analog der First des Hauptdaches.

2.2.4 Die Firsthöhe für gewerbliche Gebäude (FH₂) von OK Hallen-Rohfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt Unterseite Dachhaut des Firstes darf höchstens betragen:
- siehe Eintragung im "zeichnerischen Teil"

2.2.5 Die Wandhöhe bei untergeordneten Bauteilen bzw. Vorbauten für Wohngebäude
Vor die Außenwand vortretende untergeordnete Bauteile und Vorbauten bis 5,0 m Breite und 1,5 m Tiefe gemäß LBO § 6 Abs. Nr. (4) letzter Absatz, können auch größere Wandhöhen zugelassen werden, als nach Ziffer 2.2.1 festgesetzt sind.

2.3 Die Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. (3) Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. (1) sowie (2) BauNVO)

2.3.1 Die Höhenlage der Wohn- und Bürogebäude entlang von Straßen wird durch Festlegen des Erdgeschoß-Roh-Fußbodens über der Straßenmitte und in Gebäudemitte als Sockelhöhe (SH₁) bestimmt; sie beträgt:
- siehe Eintragung im "zeichnerischen Teil".

- 2.3.2 Die Höhenlage der Wohn- und Bürogebäude im hinteren Bereich zwischen Sulzbächle und Maienstraße wird durch die mittlere Sockelhöhe (SH₂), vom natürlichen Gelände bis OK Erdgeschoß-Rohfußboden gemessen, entsprechend der Landesbauordnung bestimmt; sie beträgt:
- siehe Eintragung im "zeichnerischen Teil".
- 2.3.3 Bei den bestehenden Gebäuden gilt die vorhandene Sockelhöhe. Sie ist bei Abbruch eines Gebäudes auf einen Festpunkt höhenmäßig zu übertragen.
- 2.3.4 Sollte die Sockelhöhe nicht ausgenutzt werden, so kann die Differenzhöhe der Wandhöhe zugeschlagen werden.
- 2.3.5 Das mittlere natürliche Gelände mit Sockelhöhe ist durch Querschnitte an den Gebäudeenden vom Architekt nachzuweisen; wenn nötig, sind auch mehrere Schnitte vorzulegen.
- 2.3.6 Bei den gewerblichen Gebäuden wird die Sockelhöhe (SH₂) vom natürlichen Gelände bis OK Hallen-Rohfußboden bestimmt; sie beträgt:
- siehe Eintragung im "zeichnerischen Teil".
- 2.3.7 Alle Sockelhöhen sind Höchstgrenzen; sie können bis zu 0,50 m unterschritten werden.

2.4 Friedhofserweiterung

Die Friedhofserweiterung ist mit einer intensiven Drainage mit Einzelgrabentwässerung zu versehen. Stockwerksbestattungen sind nicht zulässig.

2.5 Gewässergrünstreifen am Sulzbächle


Im Bereich des Gewässergrünstreifens rechts- und links des Sulzbächles dürfen keine Geländeaufschüttungen vorgenommen werden.

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung der baulichen Anlagen

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO

3.1 Bauweise

- 3.1.1 Für die mit "o" gekennzeichneten Gebiete ist nur "offene Bauweise" gemäß § 22 Abs. (2) BauNVO zulässig. ./.

- 3.1.2 Es sind gemäß § 22 Abs. (2) BauNVO Einzel- und Doppelhäuser, im zeichnerischen Teil mit  bezeichnet, zulässig.

- 3.1.3 Für das mit "b" gekennzeichnete Gebiet ist eine "besondere Bauweise" festgesetzt; es darf auch Grenzbebauung stattfinden. Ebenso dürfen Gebäude auch länger als 50 m erstellt werden.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen

- 3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. (1) BauNVO mit Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 3.2.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. (3) für Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß zugelassen, wie Gesimse, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten oder ähnliches.

3.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

- 3.3.1 Auf den Grundstücksteilen, die nicht an einer öffentlichen Fläche liegen, sind untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. (5) zulässig und zwar selbständige Garten- und Gerätehäuschen sowie Pergolen, Freisitze, Spielgeräte, Spielhäuschen, Teppichklopfstangen usw., jedoch mit einem Mindestabstand von 1,5 m von der Nachbargrenze.
- 3.3.2 An den Einmündungen der Straßen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung und Benützung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einzäunungen und dergleichen nicht höher als 0,80 m über die Fahrbahn der Straße hinausragen.

3.4 Stellung der baulichen Anlagen

- 3.5.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist mit Pfeilrichtung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Untergeordnete Baukörper als Widerkehr sind zulässig, sie müssen in einem guten architektonischen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 Abs. (1), Nr. 4 BauGB

4.1 Nebenanlagen

4.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. (1) BauNVO sind zulässig. Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Die Wandhöhe darf höchstens 3,0 m betragen und zwar vom Rohfußboden gemessen bis Schnittpunkt Außenwand mit Unterseite Dachhaut.

4.1.2 Die Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes im Sinne von § 14 Abs. (2) BauNVO sind in der überbaubaren und nicht überbaubaren Fläche als Ausnahme zulässig.

4.1.3 Einrichtungen, die zur öffentlichen Verkehrsfläche gehören sowie Beleuchtungsanlagen sind zulässig.

4.2 Stellplätze und Garagen

4.2.1 Stellplätze und Garagen sind auf der gesamten überbaubaren Fläche und nicht überbaubaren Fläche entlang der Straße zulässig.

4.2.2 Stauraum und Abstandsflächen sind bei Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen wie folgt einzuhalten:

Garagen	5,0 m	mit direkter Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche
---------	-------	--

Garagen	1,0 m	mit ferngesteuerten Toren
---------	-------	---------------------------

Garagen	1,0 m	mit seitlicher Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche
---------	-------	--

4.2.3 Die Stellplatzflächen einschließlich der Flächen vor Garagen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. als Pflasterflächen mit Rasenfuge oder Schotterrasen usw.). Nicht zugelassen sind geschlossene Oberflächen, wie z.B. Asphalt, Beton oder dergleichen. Dies gilt nicht bei gewerblich genutzten Stellplätzen und Flächen. Dort sind die Flächen als geschlossene Oberfläche herzustellen und das Oberflächenwasser über die Ortskanalisation abzuleiten.

4.2.4 Für Zugänge, Zufahrten und grundstücksinterne Wegeflächen bei *Wohnbebauung* gilt Ziffer 4.2.3 sinngemäß. Ausgenommen hiervon sind Rampenbereiche, der Gebäudehauptzugang und Bereiche mit häufigem Wendeverkehr. Für diese Bereiche gilt die vorstehende Festsetzung als Empfehlung. ./.

- 4.2.5 Garagen dürfen nur in einem Abstand bis zu maximal 10 m von der Straßengrenze erstellt werden. Dies gilt nicht bei gewerblich genutzten Garagen.

5. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind im "zeichnerischen Teil" festgesetzt.

6. Versorgungsanlagen und -leitungen

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 13 BauGB

6.1 Stromversorgung

- 6.1.1 "Elektrizitätsversorgungseinrichtungen" wie Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen sowie Trafostationen in Form von Fertiggaragen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, dürfen errichtet werden.
- 6.1.2 Die Stromversorgung der neu zu erstellenden Gebäude erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes durch Verkabelung.
- 6.1.3 Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, so sind geschlossene Pflanzringe bis auf Kabeltiefe einzubringen.
- 6.1.4 Für die Umspannstation besteht Überschwemmungsgefahr. Der Bebauungsplan schließt jedenfalls irgendwelche Schutzmaßnahmen gegen die vorgetragene Überschwemmungsgefahr nicht aus, trifft insbesondere keine den erforderlichen Schutzmaßnahmen entgegenstehenden Festsetzungen.
- 6.1.5 Bei einer Bebauung oder Hochstapelung von Lagergüter in Leitungsnähe, sind die in den Bestimmungen der VDE 0105 Teil 1, Ziffer 11.3.1 Tabelle 4 vorgegebenen Mindestabstände einzuhalten. Dieser beträgt bei einer Nennspannung bis zu 110 kV und ruhendem sowie angeschwungenem Leiterseil bzw. bei größtem Durchhang unter 60° C 3,0 m. Dies gilt auch für Dächer mit einer Dachneigung über 15° und Dachausführung nach DIN 4102 T.7 lotrecht gemessen. Der Schutzabstand von 3,0 m muß auch beim Ausschwingen von Lasten eingehalten werden (Portalkran). Bei einem Baugenehmigungsverfahren ist das Überlandwerk Achern zu beteiligen bzw. anzuhören.

7. Gebote zur Pflanzung und Pflanzenerhaltung

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB

- 7.1 Auf jedem privaten Baugrundstück sollte je vollendete 400 qm Grundstücksfläche neben Sträuchern und Gehölzen mind. ein mittelgroßer Laubbaum einheimischer Art gepflanzt werden. Abgehende Bäume sind durch neue zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind möglichst zu erhalten. Der Erhalt von bestehenden Bäumen ersetzt entsprechend die Verpflichtung zur Neuanpflanzung. ./.

- 7.2 Zur Verhinderung einer möglichen Immissionsbelastung des Baugebietes aus den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist soweit als möglich entlang der östlichen und nördlichen Gebietsgrenze ein Pflanzstreifen mit Gehölzen II. Ordnung und Sträuchern anzupflanzen.
- 7.3 Die private Grünfläche auf Flrst.Nr. 1048 darf nur mit niedrigen Gehölzen bepflanzt werden. Die Höhe von 1,50 m gilt als höchste Pflanzgrenze. Die Bepflanzung ist nur als einzelner Busch bzw. Strauch möglich, wobei der lichte Buschabstand mindestens das 1,5fache des Buschdurchmessers betragen muß. Es dürfen jedoch nicht mehr als 10 % der Gesamtgrünfläche mit Büschen bedeckt werden.

In West- Ostrichtung verlaufende, durchgehende Bepflanzungen, wie z.B. lebende Zäune, sind nicht zulässig.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 26 BauGB

Betonstützfüße

die zur Abstützung der Randbefestigung an Straßen und Wegen auf den Baugrundstücken notwendig sind, sind von den Grundstückseigentümern ohne Entschädigung zu dulden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachgestaltung

1.1 Dach Hauptgebäude bzw. Wohngebäude

Entsprechend der Eintragung der Firstrichtungen im zeichnerischen Teil sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise kann auch der Hauptfirst bis 1,0 m von der Gebäudemitte versetzt werden. Ebenso sind ausnahmsweise Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Dachneigung ist im zeichnerischen Teil unter " D_1 " festgesetzt.

Doppelhäuser sind mit der gleichen Dachneigung und Dacheindeckung herzustellen. Der Nachbauende hat sich nach der bestehenden Gestaltung und Bauform zu richten. Für die Dachdeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden. ./.

Zur Energiegewinnung sind Sonnen-Flachkollektoren bis zu 50 % der Dachflächenebene zulässig, in der die Kollektoren liegen sollen. Hierbei sind in derselben schiefen Ebene versetzt liegende Dachflächen als eine Dachflächenebene zu berücksichtigen.

1.2 Dach gewerbliche Gebäude

Die Firstrichtung muß annähernd in West-Ost- oder Süd-Nordrichtung verlaufen. Für die Dachdeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden.

Die Dachneigung ist im "zeichnerischen Teil" unter " D_2 " festgesetzt.

1.3 Garagendach

Garagen können mit Flachdach oder Satteldach hergestellt werden. Beim Satteldach darf die Dachneigung des Hauptgebäudes bzw. dem zugeordneten Gebäude (Wohngebäude oder gewerbliche Gebäude) nicht überschritten werden. Ebenso muß dasselbe Dacheindeckungsmaterial verwendet werden wie beim Hauptgebäude. Ein Pultdach ist nur in Verbindung mit einem Gebäude zulässig.

1.4 Dachgauben und Dachaufbauten

sind allgemein zugelassen, sie müssen in einem architektonischen guten Verhältnis zum Hauptgebäude stehen.

Der Ansatz der Schleppegauben darf erst 3 Ziegelreihen unter dem First beginnen.

Bei Dachneigungen unter 32° sind Schleppegauben unzulässig. ✓

1.5 Dacheinschnitte (Negativgauben)

sind auf $1/3$ der Gebäudelänge zulässig,

der Abstand vom Giebelgesims muß mindestens 2,00 m betragen.

Der untere Abstand von der Traufe (Sparrenvorderkante) bis zum Beginn des Dacheinschnittes muß mindestens 1,00 m betragen.

2. Einfriedigung

2.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen sind:

- Sockelmauern bis 0,30 m Höhe,
- Rasenkantensteine,
- lebende Heckenzäune, Holzzäune, schmiedeeiserne Zäune, bis zu einer Höhe von höchstens 0,80 m.

2.2 Zulässig an sonstigen Grundstücksgrenzen

- Sockelmauern bis 0,30 m Höhe,
- Rasenkantensteine,
- lebende Heckenzäune, Holzzäune, schmiedeeiserne Zäune, Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 2,00 m.

2.3 Verwendung von Stacheldraht

ist unzulässig.

3. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

3.1 Die Anfüllungen und Abtragungen

auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen wenig beeinträchtigt werden. Die Grundstücksbeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

3.2 Vorgärten

sollten nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen angelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollten heimische bodenständige Gehölze verwendet werden.

3.3 Vorplätze

müssen planiert und möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Für eine ordnungsgemäße Entwässerung ist zu sorgen.

4. Antennenanlagen

Außenantennen sollten unauffällig gestaltet und dem Hintergrund angepaßt werden.

./.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE HINWEISE

1. Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodenfunde bei Erdarbeiten und die von Baumaßnahmen betroffenen Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches unverzüglich dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10, 7800 Freiburg, Tel. (0761) 205-2781, zu melden.

2. Abfallbeseitigung und lagern von wassergefährdenden Stoffen

2.1 Auffüllungen

dürfen nur mit reinem Erdaushub, Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist unzulässig. Dieser ist auf einer kreiseigenen Erd- und Bauschuttdeponie zu beseitigen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen.

2.2 Chemikalienreste

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

3. Bestimmungen für Erdarbeiten

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Danach ist nach § 4 Abs. 2 bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.1 Allgemeine Bestimmungen:

3.1.1 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.

3.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

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

- 3.1.4 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.
- 3.1.5 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.
- 3.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

- 3.2.1 Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

Ein Überschuß an 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.

- 3.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.2.3 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 sind.
- 3.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4. Erdbaumaßnahmen

Im Rahmen der Baumaßnahmen 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. ./.

5. Grundwasser

Grundwasser ist nicht vorhanden, es kann lediglich Hangsickerwasser auftreten. Dies jedoch vermehrt im Bereich des Talgrundes des Sulzbächle.

Das Sickerwasser ist direkt oder über einen Regenwasserkanal (Trennsystem vorhanden) dem Sulzbächle zuzuführen.

6. Grundwasserneubildung

Im Hinblick auf die Belange der Grundwasserneubildung und des Hochwasserschutzes ist die Versiegelung der Bodenflächen zu minimieren. Eine Abflußbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

Zur Förderung der Grundwasserneubildung sowie zur Minimierung zu entsorgender Wassermengen sind folgende Maßnahmen möglich:

- Niederschlagswasser von Dachflächen können grundsätzlich flächenhaft (und erlaubnisfrei) versickert werden. Falls keine flächenhafte Versickerung möglich ist, kann eine erlaubnispflichtige gezielte Versickerung (Drainschlitze und brunnenartige Versickerung usw.) zugelassen werden.
- Niederschlagswasser von Hochflächen und Stellplätzen aus Flächen unbedenklicher Nutzung kann wie vor, flächenhaft oder gezielt versickert werden.
- Niederschlagswasser von Hochflächen und Stellplätzen aus Flächen bedenklicher Nutzung darf grundsätzlich nicht versickert werden. Das Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Eine flächenhafte Versickerung ist die offene Versickerung ohne Aufstau oder Speicherung von Niederschlagswasser auf durchlässig befestigten Oberflächen (Rasengittersteine, durchlässige Pflasterungen, Rasenschotter usw.). Eine gezielte Versickerung ist die Versickerung von Niederschlagswasser in einen kiesgefüllten Graben mittels Sickerrohr oder Versickerungsschacht.

Unbedenkliche Flächen sind Dachflächen, Hofflächen und Stellplätze in Wohnbereichen.

Bedenkliche Flächen sind gewerblich genutzte Flächen, wie Umschlagflächen-Speditionshöfe und ähnliche Flächen.

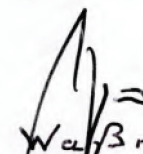
7. Altlasten, Bodenbelastungen

Nach derzeitigen Erkenntnissen liegen keine Altlasten vor.

Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Sasbach, den 15. Nov. 1993

Der Bürgermeister-Stellvertreter:


i. V. Waßmer
(Penther)

Lauf, den 20.09.1993/12.10.93

Der Planverfasser: Fri/sp

ZINK
INGENIEURE
Poststr. 1 · 7598 LAUF · Postfach 44
☎ 078 41/703-0 Fax 078 41/7 03 80


Zugehörig zur Satzung vom

15. Nov. 93

Offenburg, den 29. NOV. 1993

Landratsamt Ortenaukreis



[Handwritten signature in blue ink]

12 NOV 1993

SIK
Landratsamt Ortenaukreis
Postfach 100010 - Offenburg 68
68740 Offenburg