

Gemeinde Sasbach  
Ortenaukreis

Anlage: 4  
Fertigung: 2

## B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "Mättich" der Gemeinde Sasbach

### I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch - BauGB - in der Form der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)
- §§ 1 bis 25 c der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
- §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert am 17. Dezember 1990 (GBl. S. 426).
- Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926)

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1 Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 8 BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

1.2 Ausnahmen können zugelassen werden, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, daß schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten sind.

1.3 Ausnahmen nach § 8 (3) 1 BauNVO sind zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Nicht zulässig sind § 8 (3) 2 und 3 der BauNVO.

1.4 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag anhand der Füllschablone festgesetzt.

2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)
  - 2.1 Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO.
  - 2.2 Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind zulässig.
  - 2.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.
  - 2.4 Die Anbringung von Werbeanlagen und Beschriftungen richtet sich nach der LBO.
3. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB)
  - 3.1 Stellplätze und Lagerflächen können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Bei mehreren Stellplätzen ist eine Begrünung vorzusehen.
  - 3.2 Für die Erstellung und Gestaltung der Garagen gilt die Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung.
4. Verkehrsflächen - Verkehrsstraßen (§ 9 (1) 11. BauGB)
  - 4.1 Die Erschließungsstraßen sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich.
  - 4.2 Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße sind nicht gestattet.
5. Böschungen und Höhenlage der Verkehrsstraßen (§ 9 (1) 26 und (2) BauGB)
  - 5.1 Die Höhenlage der Erschließungsstraßen ist in den beigegeführten Straßenlängsschnitten M 1 : 500/100 festgesetzt.
6. Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12. BauGB)
  - 6.1 Zulässig sind die der Energieversorgung dienenden baulichen Anlagen (Trafostation u. ä.).

7. Führung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen  
(§ 9 (1) 13. und 21. BauGB)

- 7.1 Das niederspannungsseitige Stromversorgungsnetz und die Straßenbeleuchtungsleitungen werden als Kabelleitungsnetz ausgeführt.
- 7.2 Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen in den Grundstücken entlang der Straße ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1 m Tiefe anzubringen.
- 7.3 Im östlichen Baugebiet liegt ein 20-kV-Erdkabel zum Pumpwerk. Dieses Erdkabel muß verlegt werden.
- 7.4 Leitungsrechte für Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie für Stromversorgungen zugunsten der Gemeinde Sasbach sind im Bebauungsplan eingetragen. Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.
- 7.5 Für das Regenklärbecken ist ein Standort vorgesehen. Dieser Standort ist im Bebauungsplan eingezeichnet und wird bindend festgelegt.

8. Pflanzgebot über Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 (1) 25. a BauGB)

- 8.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist auf jedem Baugrundstück je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzung kann auch gruppenweise erfolgen.
- 8.2 Entlang der neuen Kreisstraße 5372 ist als Abgrenzung und Sichtschutz eine dichte Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Die Bepflanzungstreifen werden als öffentliche Fläche ausgewiesen.

### III. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 (2) BauGB)

#### Baugestaltung (§ 73 (1) LBO)

##### 1. Dachgestaltung und Form

1.1 Es sind alle Dacharten zulässig.

1.2 Die Dachneigungen der Gebäude ist mit 0 - 38° zulässig.

1.3 Dachaufbauten (Dachgaupen), Dacheinschnitte (Negativgaupen) und Dachflächenfenster sind zulässig. Schleppegaupen sind ab 35° zulässig.

1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen sich hinsichtlich Farbe, Form, Größe und Materialien der Gestaltung der Baukörper anpassen.

1.5 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf max. die Hälfte der Länge der zugehörigen Trauflänge betragen.

1.6 Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Ortgang muß mindestens 1,50 betragen.

##### 2. Höhe und Form der Gebäude

2.1 Als maximale Gebäudehöhe für das GE Gebiet (Dachfirst) ist eine Höhe von max. 12 m zulässig, gemessen von der Oberkante Straße (Mitte des Grundstückes).

2.2 Für die Wohngebäude ist eine maximale Wandhöhe (Traufhöhe) von 7,50 m zulässig, gemessen von der Oberkante Straße bis zur Unterkante Sparen (Außenseite).

Die Grundfläche beträgt max. 120 m<sup>2</sup>, die Geschoßfläche max. 240 m<sup>2</sup>.

2.3 Die Außenseiten der Haupt-, Neben- und Garagengebäude sind zu verputzen oder mit als Außenwandabschluß allgemein anerkannten Materialien zu verkleiden.

3. Einfriedigungen

3.1 Einfriedigungen richten sich nach § 52 Abs. 28 a der LBO und Nachbarrechtsgesetz.

3.2 Tote Einfriedigungen sind zu bepflanzen.

4. Abstandflächen und Gebäudeabstände

4.1 Die Abstandflächen sind im Plan eingetragen. Soweit im Einzelfall Angaben fehlen, gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

5. Freizuhaltende Fläche - Sichtdreieck

5.1 Sichtfelder zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzungen und Einfriedigungen nicht mehr als 80 cm Höhe über die Verkehrsfläche (Straßenkrone) hinausragen.

6. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

6.1 Wassergefährdende Stoffe

Die Errichtung und Erweiterung von Betrieben oder Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln, Verwenden oder Vollenden wassergefährdender Stoffe kann nur unter der Bedingung zugestimmt werden, daß durch technische Maßnahmen eine Gefährdung des Grundwassers mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Bereiche von Betrieben und Anlagen, die wassergefährdende Stoffe bedingen, sind dem jeweiligen Stand der Technik entsprechend so auszubilden, daß eine Verunreinigung des Untergrundes nicht zu besorgen ist.

Die Dichtigkeit von Untergrundabdichtungen, Auffangwannen usw. muß jederzeit einfach und sicher prüfbar sein. Im Zweifelsfall sind zur Kontrolle der Dichtigkeit Untergeschosse als Kontrollgeschosse auszubilden.

Hinweis: Das Baugebiet grenzt an der nordöstlichen Ecke an das Wasserschutzgebiet Sasbach an, das derzeit überarbeitet wird. Es ist möglich, daß das Baugebiet künftig ganz oder teilweise in der Schutzzone III a liegt. Die entsprechenden Schutzgebieteinschränkungen und Auflagen sind beim Ausbau und der Besiedelung des eingeschränkten Gewerbegebietes zu beachten.

- 6.2 Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser nicht zulässig.

Hinweis: Der höchste Grundwasserstand beträgt 135,94 m + NN, gemessen am 04.04.79 beim Pumpwerk  
Der mittlere Grundwasserstand beträgt 134,30 m + NN, gemessen von November 1969 bis Oktober 1988 beim Pumpwerk  
Der Grundwasserstand auf dem Flurstück Nr. 1240 im Baugebiet beträgt 134,28 m + NN, gemessen am 11.09.92

- 6.3 Soweit bei einzelnen Bauvorhaben ein Bauen im Grundwasser vorgesehen ist, ist hierzu die Wasserbehörde und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu hören. Hierbei wird festgestellt, ob und unter welchen Bedingungen dem Vorhaben im Einzelfall aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden kann und hierzu gegebenenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt wird.

- 6.4 Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

- 6.5 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. 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.

Hinweis: In unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Baugebiet (südlich und südöstlich) liegt nach den derzeitigen Erkenntnissen die Altlast Mättich I - IV (MM 124 a, neu 124.01 - 124.04) vor. Ebenso ist im östlichen Teil des Baugebietes in einem kleinen Bereich (ehemaliger Mättichgraben) eine Altlast.

Sollten sich im Zuge der Erkundungen Hinweise auf Gefährdungen für das geplante Gewerbegebiet ergeben, so sind daraus resultierende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr im Bauungsplan mit zu berücksichtigen. Des weiteren ist die im Zuge der Erkundungsmaßnahmen errichtete Grundwassermeßstelle innerhalb des geplanten Gewerbegebietes zu erhalten.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Wasserwirtschaftsamt zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Das abschließende Gutachten liegt demnächst vor.

## 7. Bodenschutz

### 7.1 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.



## 7.2 Allgemeine Bestimmungen

- a) 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.
- b) Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- c) Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- d) 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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- e) 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.
- f) Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- g) Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

## 7.3 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- a) 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 genommene Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten ( gemeindeeigenen ) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

- b) Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- c) 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.
- d) Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

8. Bauvorlagen gemäß § 53 Abs. 2 LBO

- 8.1 Ein Grundstücksschnitt des Gebäudes ist vorzulegen.
- 8.2 Die Gemeinde Sasbach bzw. die Baurechtsbehörde kann die Darstellung der Gebäude und der Nachbargrundstücke sowie weitere Ergänzungen durch Lichtbilder und Modelle verlangen.

9. Ordnungswidrigkeiten

- 9.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Ordnung der Baurechtsbehörde zuwider handelt. Auf § 74 LBO wird hingewiesen.

9.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM geahndet werden.

Sasbach, den 14.09.92 / -1. FEB. 1993



*[Handwritten signature]*

.....  
Der Bürgermeister