

# **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „STEINSTRASSE“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 07.07.2009

# 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil das "**Mischgebiet**" nach § 6 BauNVO und eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) festgesetzt.

Im **Mischgebiet** sind die Nutzungen nach § 6 Abs 2 Nr. 1-6 BauNVO **allgemein zulässig**:

Wohngebäude,  
Geschäfts- und Bürogebäude,  
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
sonstige Gewerbebetriebe,  
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
Gartenbaubetriebe.

**Nicht zulässig** sind die Nutzungen nach § 6 Abs 2 Nr. 7 und 8 BauNVO:

Tankstellen und Vergnügungsstätten,  
sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO.

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten "**Fläche für den Gemeinbedarf**" sind eine Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

**Nebenanlagen** nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

## 1.2 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), Grenzabstände

### 1.2.1 Offene Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil nur für bestimmte Bereiche als offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, wobei nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt.

### 1.2.2 Anbaufähige Grundstücksgrenzen

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten "anbaufähigen Grundstücksgrenzen" können Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

(Auf Ziff. 3 der örtlichen Bauvorschriften wird hingewiesen).

## 1.3 Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil jeweils angegebene Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude darf nicht überschritten werden. Abweichende und genehmigte Nutzungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes sind ausnahmsweise zulässig.

**1.4 Maß der baulichen Nutzung****1.4.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 19 und 20 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden für bestimmte Bereiche durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**1.4.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) wird für bestimmte Bereiche durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Abweichende und genehmigte Nutzungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes sind ausnahmsweise zulässig. Ein drittes Vollgeschoss darf nur im Dachraum als Dachgeschoss errichtet werden (Definition Dachgeschoss s. Begründung).

**1.4.3 Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)**

Die maximale Gebäudehöhe ("H"), gemessen von der Oberkante Straße (Randstein) bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i. d. R. der First) darf für bestimmte Bereiche die im zeichnerischen Teil angegebenen Maße nicht überschreiten.

Abweichende Höhen bei Gebäuden, die bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses errichtet wurden, gelten als ausnahmsweise zulässig.

**1.5 Überbaubare Grundstücksflächen****1.5.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt, die oberirdisch nicht durch Gebäudeteile überschritten werden dürfen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist bis 0,5 m auf einer Länge von 5,0 m zulässig. Unterhalb der Geländeoberfläche ist ein Überschreiten zulässig, sofern sonstige Bauvorschriften nicht verletzt werden.

**1.5.2 Stellplätze, Garagen und Carports  
(§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Stellplätze, Garagen und Carports sind unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,0 m betragen. Vor Garagen ist auf privaten Grundstücken eine Fläche zum Parken von Fahrzeugen mit einer Tiefe von mindestens 5,0 m vorzusehen.

**1.6 Nutzung für bestimmten Zeitraum (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Die im "Bereich der Nutzung für bestimmten Zeitraum" festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten sind erst dann zulässig, wenn die Aufweitung des Weges entlang der Bahnlinie auf 4,75 m Fahrbahnbreite bis Flurstück Nr. 85 hergestellt ist.

**1.7 Maßnahmen zum Schutz des Bodens, der Natur und der Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)****1.7.1 Ausschluss von Metalldächern**

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dach-eindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

**1.7.2 Minimierung der Flächenversiegelung**

Private Wege und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splitt-fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern keine Fahr-zeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Umgang mit wasser-gefährdenden Stoffen erfolgt.

**1.7.3 Private Freiflächen**

Die unbebauten Flächen privater Grundstücke sind als wasserdurchlässige Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

**1.7.4 Erdmassenausgleich**

Überschüssige Erdmassen sind auf dem Grundstück zu verteilen oder nachweislich anderweitig zu verwerten (s. auch Hinweise).

**1.8 Grünordnung****1.8.1 Private Grünflächen**

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Ausgenommen sind Stellplätze, die mit wasserdurch-lässigem Belag hergestellt werden (z.B. 25% Fugenanteil bei Pflasterbelag).

Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

**1.8.2 Pflanzgebote****(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten mit Pflanzgeboten für Bäume sind spätestens nach Errichtung des Rohbaues einheimische Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Von den Standorten kann innerhalb des Baugrundstücks abgewichen werden.

**4.1.9 Leitungsrecht**

Im Bereich der evangelischen Kirche ist der Gemeinde Bötzingen die Verlegung und Unterhaltung eines Abwasserkanals zu gestatten (Flurst. Nr. 87 und 88). Zur Sicherung dieses Rechtes ist die grundbuchrechtliche Eintragung maß-gehend.

## **2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE**

### **2.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise**

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 – Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel. 0761/208-3500, zu benachrichtigen. Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Regierungspräsidiums weitergeführt werden.

§ 20 Denkmalschutzgesetz lautet:

"(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

(2) Das Landesdenkmalamt und seine Beauftragten sind berechtigt, den Fund auszuwerten und, soweit es sich um bewegliche Kulturdenkmale handelt, zu bergen und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.

(3) Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihnen bekanntwerdenden Funde unverzüglich dem Landesdenkmalamt mitzuteilen."

Bauvorhaben auf der "Fläche für Gemeinbedarf" (Kirche) sind mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 410 – Baurecht und Denkmalschutz – hinsichtlich der denkmalpflegerischen Belange abzustimmen.

### **2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung**

#### **2.2.1 Häusliche Abwässer**

Alle häuslichen Abwässer sind in den öffentlichen Mischwasserkanal der Gemeinde Bötzingen am Kaiserstuhl abzuleiten.

#### **2.2.2 Befestigte Flächen**

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

#### **2.2.3 Abnahme der Grundleitungen**

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde bzw. einen von ihr bestimmten Sachkundigen abgenommen werden. Der

Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Gemeinde ist anzufertigen.

### **2.2.4 Nachweis der Dichtheit**

Der Nachweis der Dichtheit für Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN EN 12056 (Entwässerung innerhalb von Gebäuden), DIN EN 752 und DIN 1610 (Entwässerung außerhalb von Gebäuden) zu erbringen.

### **2.2.5 Kontroll- und Reinigungsschächte**

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

### **2.2.6 Entwässerungssatzung**

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Bötzingen am Kaiserstuhl anzuwenden.

## **2.3 Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten**

### **2.3.1 Oberboden**

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

### **2.3.2 Bodenarbeiten**

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

### **2.3.3 Bodenabtrag**

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

### **2.3.4 Geländeaufschüttungen**

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

### **2.3.5 Bauschutt**

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

## 2.3.6 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Oberboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Ein Überschuß an Oberboden 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 zwischenzulagern.

## 2.3.7 Lagerung des Oberbodens

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

## 2.3.8 Unterbodenverdichtungen

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftrags- höhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

## 2.4 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungs- anlage gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (in Kraft getreten am 01.01.2003) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungs- anlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

## 2.5 Hinweis des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, Fach- bereich 440 Wasser, Boden, Altlasten zum Grundwasserschutz

Da es möglich ist, dass Untergeschosse in das Grundwasser oder dessen Schwankungsbereich hinein reichen, wird auf § 37 Abs. 4 WG hingewiesen, wonach die unvorgesehene Erschließung von Grundwasser der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen ist und die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen sind. Die Wasserbehörde trifft dann die erforderlichen Anordnungen.

## 2.6 Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt der Bebauungsplan im Verbreitungsbereich bindiger Abschwemmassen (Schwemmlös), deren Mächtigkeiten nicht im Detail bekannt sind. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich Sedimentgestein, ggf. auch Vulkanite des Tertiärs an. Auffüllungen der vorausgegangenen Nutzungen sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Ggf. ist mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Die bindigen Abschwemmassen können stark setzungsfähig sein und zu saisonalen Volumenveränderungen in Folge Schrumpfen nach Austrocknung und Quellen nach Wiederbefeuchtung neigen. Auf ausreichende Einbindetiefe der

Fundamente und hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zu Grund- bzw. Schichtwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 2.7 Hinweise der badenova AG & Co.KG, Freiburg

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes mit Erdgas versorgt werden.

Für Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

### 2.8 Hinweise der Deutschen Telekom, Freiburg

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Das Plangebiet kann grundsätzlich über Längsaufgrabung in der Hauptstraße an die vorhandene Telekominfrastruktur angeschlossen werden. Die Schaltreserven der Kabel reichen nach derzeitigem Kenntnisstand für die vorgesehene Bebauung aus.

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, den Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitenplan) so früh als möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen an: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Rs PTI 31, Postfach 100365, 79122 Freiburg.

### 2.9 Hinweise der Südwestdeutschen Verkehrsgesellschaft (SWEG)

2.9.1 Die Erschließungsstraße auf Flst.-Nr. 6003 muss auf ganzer Länge der unmittelbaren Parallelführung mit einem Zaun oder einem Zaun in Verbindung mit einer dichten Hecke von der Bahn abgegrenzt sein, damit vermieden wird, dass der Bahnkörper von den anliegenden Grundstücken über die Straße betreten wird.

2.9.2 Das Gebiet ist grundsätzlich ohne Berücksichtigung von Sichtflächen bebaubar, nachdem der Bahnübergang Bötzingen Steinstraße technisch gesichert ist.

Für die ordnungsgemäße technische Sicherung muss gleichwohl die Strecke von 25 m nach dem Bahnübergang in allen zulässigen Richtungen behinderungsfrei und zügig befahrbar sein. Damit dies gewährleistet ist sind folgende Forderungen dauerhaft zu erfüllen:



## HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEINSTRASSE"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 07.07.2009

Seite - 8/9 -

- a. Die Einmündung in die Steinstraße muss baulich und verkehrsrechtlich untergeordnet sein, beispielsweise durch das Verkehrszeichen 325 (verkehrsberuhigter Bereich) in Verbindung mit einer durchgezogenen Bordsteinkante.
- b. Vom Bahnübergang der Steinstraße her ist die Fahrtrichtung geradeaus (Verkehrszeichen 209-30) vorzuschreiben, da nach der vorliegenden Planung keine uneingeschränkt befahrbare Straßeneinmündung vorhanden ist.
- c. Die Anordnung weiterer Verkehrszeichen in der Nähe des oder im Zusammenhang mit dem Bahnübergang (Andreaskreuz und andere) der Steinstraße muss nach Vorliegen der Planung mit Beteiligung der SWEG bei einer Verkehrsschau festgelegt werden.
- d. Bis zu einer Entfernung von 25 m nach dem Bahnübergang in der Steinstraße sollen keine Abfallbehälter zur Abholung aufgestellt werden, da die Räumung auch durch Müllsammelfahrzeuge behindert werden kann.

**2.9.3** Die Erschließungsstraße muss von dem weiter zum Bahnübergang der Mühl-gasse führenden Rad- und Wirtschaftsweg abgesperrt sein, so dass die Erschließung des Gebietes mit Kraftfahrzeugen nur von der Steinstraße her erfolgt. Die Einmündung des Weges in die Mühl-gasse ist für den regelmäßigen Verkehr von Kraftfahrzeugen nicht ausgebaut.

**2.9.4** Zur Beobachtung der Lichtsignale der Bahn ist es erforderlich, Blendwirkungen und Beleuchtungen im Bereich von Signalfarben zu vermeiden. Diese können insbesondere durch Außenbeleuchtungsanlagen entstehen. Diese müssen deshalb, insbesondere entlang der Erschließungsstraße blendfrei und ohne Verwechslungsgefahr mit Lichtsignalen nach dem Regelwerk der DB Netz AG ausgeführt werden. Einzelheiten wie Leuchtentyp und Leuchtenstandorte sind rechtzeitig vor der Bauausführung mit der SWEG abzustimmen.

Zur Vermeidung von Blendungen darf von den Dacheindeckungen keine Blendwirkung auf den Schienenverkehr ausgehen. Es wird darauf hingewiesen, dass für bauliche Anlagen in der Nähe von Bahnen das Landeseisenbahngesetz gilt und dass von dem Bahnbetrieb Lärm und Erschütterungen ausgehen, die von den künftigen Anliegern zu dulden sind und möglicherweise Einschränkungen der Bebaubarkeit zur Folge haben.

Bötzingen am Kaiserstuhl, den 07.07.2009

.....  
(Schneckenburger, Bürgermeister)



# HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEINSTRASSE"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 07.07.2009

Seite - 9/9 -

## Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Bötzingen am Kaiserstuhl übereinstimmen.

Bötzingen am Kaiserstuhl, den **24. JUL. 2009** .....  
(Schneckenburger, Bürgermeister)



**Rechtskräftig** durch Bekanntmachung vom **31. JUL. 2009** .....

Bötzingen am Kaiserstuhl, den **31. JUL. 2009** .....  
(Schneckenburger, Bürgermeister)

