

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN "MARCHSTRASSE"

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als **"Mischgebiet"** nach § 6 BauNVO festgesetzt. **Allgemein zulässig** sind alle Nutzungen nach § 6 Abs 2 Nr. 1-6 BauNVO.

Wohngebäude,

Geschäfts- und Bürogebäude,

Einzelhandelsbetriebe

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

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

1.2 Bauweise

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser- bzw. Doppelhäuser gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil.

Abweichender Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gilt als ausnahmsweise zulässig.

1.3 Wohneinheiten je Gebäude

Die im zeichnerischen Teil angegebene Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude darf nicht überschritten werden. Hiervon abweichender, genehmigter Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gilt als ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen und Befreiungen sind nach § 31 BauGB zulässig.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

1.4.1 Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.4.2 Höhenbegrenzungen

1.4.2.1 Erdgeschoß-Fußbodenhöhe

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe darf höchstens 0,8 m über der im Mittel gemessenen natürlichen Geländehöhe liegen.

1.4.2.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens (EGFH) bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Unterkante Dachsparren, darf im Mittel gemessen höchstens betragen:

bei I - geschossigen Gebäuden:	3,60 m
bei II - geschossigen Gebäuden:	6,20 m

1.4.2.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante EGFH bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i. d. R. der First) darf höchstens betragen

Bei I - geschossigen Gebäuden	9,60 m
Bei II - geschossigen Gebäuden	11,00 m

1.4.2.4 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Regelungen nach 1.4.2.1 bis 1.4.2.3 sind insbesondere bei Umbaumaßnahmen zulässig, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Abweichung sich an den Baubestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes angleicht.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

1.5.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

1.5.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch auf den privaten Grünflächen nach Ziff. 1.6.

1.6 Private Grünflächen

Private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu nutzen. Garagen, Stellplätze und andere bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

1.7 Pflanzgebote/Pflanzbindungen

Je Wohngebäude, das neu errichtet wird, sind mindestens 3 einheimische Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Pflanzgebote sind Bindungen gem. § 25 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

1.8 Firstrichtungen

Von den angegebenen Hauptfirstrichtungen darf – soweit festgesetzt – höchstens 5° abwichen werden.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Außenwände von Wohngebäuden

Bei Wohngebäuden sind die Außenwände als Putzfassaden auszuführen. Untergeordnete Fassadenteile aus Holz, Glas oder Beton, sowie Materialien zur solaren Energiegewinnung sind zulässig. Unzulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff oder Metall.

2.2 Dachformen und Dachflächen

2.2.1 Dachformen

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden Satteldächer oder Walmdächer. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Regelung zu einem offensichtlichen gestalterischen Mißverhältnis bei der Bebauung führen würde.

Die Dachneigungen müssen den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil entsprechen.

Nebengebäude müssen eine Dachneigung von mindestens 25° aufweisen.

Die Dachüberstände, gemessen als waagrechter Abstand zwischen Außenwand und Außenkante Sparrenkopf bzw. Ziegel, müssen an der Traufseite mindestens **0,40 m**, an der Giebelseite mindestens **0,30 m** betragen.

2.2.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nicht glänzende Ziegel oder Dacheindeckungen in den Farben rötlich bis bräunlich zu verwenden. Davon abweichende Materialien, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig.

2.2.3 Dachgauben

Dachgauben sind zulässig, wenn durch sie die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

Die Breite der Dachgauben darf insgesamt **1/2** der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite (Außenwand bis Außenwand) nicht überschreiten.

Bei Satteldächern muß der Abstand der Gaube von der Giebelseite mindestens **1,50 m** betragen. Der Gaubenansatz muß mindestens eine Ziegelreihe unterhalb des Firstes beginnen. Gauben müssen eine Dachneigung von mindestens **20°** aufweisen.

2.2.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (offene Dachbalkone usw.) sind nicht zulässig.

2.3 Stellplätze und Garagen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird gemäß Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Bötzingen - Stellplatzverpflichtung für Wohnungen - (in Kraft getreten am 04.04.1996) auf **1,5 Stellplätze je Wohneinheit** festgelegt.

Bruchteile einer Stellplatzzahl werden auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

2.5 Erdmassenausgleich

Überschüssige Erdmassen, die nicht auf dem Grundstück verteilt werden können, sind nachweislich anderweitig zu verwerten, (z. B. durch die Gemeinde für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden, über eine Aufbereitungsanlage oder über die Erdaushubbörse). Dabei wird vorausgesetzt, daß das Erdmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich.

3 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

3.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, Freiburg, Tel. 0761/205-2781 zu benachrichtigen. Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Landesdenkmalamtes weitergeführt werden.

3.2 Bestimmungen zur Regen- und Abwasserbehandlung

3.2.1 Häusliche Abwässer

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Bötzingen abzuleiten.

3.2.2 Regenwasser

Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

3.2.3 Befestigte Flächen

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden zu versehen. Die Herstellung dieser Flächen soll soweit als möglich aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster mit Rasenfuge usw.) erfolgen.

3.2.4 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 zu bestimmenden Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Gemeinde ist anzufertigen.

3.2.5 Nachweis der Dichtheit

Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.

3.2.6 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.

3.2.7 Entwässerungssatzung

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Bötzingen anzuwenden.

3.3 Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben

3.3.1 Allgemeine Bestimmungen, Mutterboden

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.

3.3.2 Bodenarbeiten

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

3.3.3 Bodenabtrag

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

3.3.4 Geländeaufschüttungen

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.

3.3.5 Bauschutt

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

3.3.6 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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 zwischenzulagern.

3.3.7 Lagerung des Mutterbodens

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

3.3.8 Unterbodenverdichtungen

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 eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Bötzingen, den 21.09.1999

Konstanzer

.....
(Fritz Konstanzer, Bürgermeister)



Ausgefertigt:

28. Sep. 1999

Konstanzer

Bötzingen, den

.....
(Fritz Konstanzer, Bürgermeister)

