

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

**BEBAUUNGSPLAN "IM GRÜN - MÜHLE, TEILBEREICH
DRESCHSCHOPF"**

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN "IM GRÜN - MÜHLE, TEILBEREICH DRESCHSCHOPF"

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil das "**Dorfgebiet**" nach § 5 BauNVO festgesetzt. **Allgemein zulässig** sind folgende Nutzungen nach § 5 Abs 2 Nr. 1 - 3, 5 und 7 - 9 BauNVO.

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

Die sonstigen Gewerbebetriebe sind als nicht störende Gewerbebetriebe i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten gemäß § 5 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 Einzel- oder Doppelhäuser.

Abweichender Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gilt als ausnahmsweise zulässig.

1.3 Wohnungen je Wohngebäude

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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN "IM GRÜN - MÜHLE, TEILBEREICH DRESCHSCHOPF"

1.4 Maß der baulichen Nutzung

1.4.1 Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse darf II nicht überschreiten, als ein Vollgeschoss (Erdgeschoss) und ein Vollgeschoss im Dachraum (Dachgeschoss "DG").

Die Grundflächenzahl darf 0,4, die Geschossflächenzahl 0,6 nicht überschreiten.

1.4.2 Höhenbegrenzungen

1.4.2.1 Erdgeschoß-Fußbodenhöhe

Die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe darf höchstens 1,2 m über der Straßenoberkante, gemessen an der Eingangsseite und in der Mitte (Schwerpunkt) des Gebäudes, liegen.

1.4.2.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens (EFH) bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/ Unterkante Dachsparren, darf im Mittel gemessen höchstens **3,60 m** betragen.

1.4.2.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante EFH bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i. d. R. der First) darf höchstens **9,60 m** betragen

1.4.2.4 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Regelungen nach 1.4.2.1 bis 1.4.2.3 sind zulässig, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Festsetzung zu Problemen mit Grundwasser führen würde oder wenn die Abweichung sich an den Gebäudebestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes angleicht.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN "IM GRÜN - MÜHLE, TEILBEREICH DRESCHSCHOPF"

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

1.5.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

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 Flächen nach 1.6 und 1.9.

1.6 Öffentliche Grünflächen

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

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

Je Grundstück sind mindestens zwei standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Sofern hierfür im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ein Pflanzgebot eingetragen wurde, ist dieses zu beachten. Geringe Abweichungen von den angegebenen Standorten sind möglich.

1.8 Firstrichtungen

Von den angegebenen Hauptfirstrichtungen darf - soweit festgesetzt - höchstens 5° abgewichen werden.

1.9 Leitungsrecht

Auf den mit Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen ist der Gemeinde Bötzingen die Verlegung und Unterhaltung von Leitungen und Kanälen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes zu gestatten. Bauliche Anlagen ausgenommen Stellplätze sind nicht zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN "IM GRÜN - MÜHLE, TEILBEREICH DRESCHSCHOPF"

1.10 Unterkellerungen

Zum Schutz des Grundwassers und der Gebäude sind Unterkellerungen und Untergeschosse bis zur Höhe des vorhandenen natürlichen Geländes als wasserdichte "weiße" Wanne auszubilden.

1.11 Erdmassenausgleich

Überschüssige Erdmassen sind auf dem Grundstück zu verteilen oder 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.

HINWEISE

BEBAUUNGSPLAN "IM GRÜN - MÜHLE, TEILBEREICH DRESCHSCHOPF"

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 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.

2.2 Bestimmungen zur Regen- und Abwasserbehandlung

2.2.1 Häusliche Abwässer

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

2.2.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich des Grundstücks versickert werden. Auf die in diesem Fall unmittelbar anzuwendende Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 02.03.1999 wird hingewiesen.

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 zu bestimmenden 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 die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.

HINWEISE

BEBAUUNGSPLAN "IM GRÜN - MÜHLE, TEILBEREICH DRESCHSCHOPF"

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; diese müssen stets zugänglich sein.

2.2.6 Entwässerungssatzung

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Bötzingen anzuwenden.

2.3 Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben

2.3.1 Allgemeine Bestimmungen, 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.

HINWEISE

BEBAUUNGSPLAN "IM GRÜN - MÜHLE, TEILBEREICH DRESCHSCHOPF"

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. 2,0 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 Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.3.9 Baugrund, Grundwasser, Hochwasser

Nach der Geologischen Karte bilden setzungsempfindliche Abschwemm-Massen (überwiegend Schwemmlöss) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zum Überschwemmungsschutz u. dgl.) wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

Die unvorgesehene Erschließung von Grundwasser hat der Bauherr/Unternehmer der unteren Wasserbehörde im Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald unverzüglich anzuzeigen; er hat die Arbeiten,

HINWEISE

BEBAUUNGSPLAN "IM GRÜN - MÜHLE, TEILBEREICH DRESCHSCHOPF"

die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen. Die Wasserbehörde trifft in diesem Falle die erforderlichen Anordnungen (§ 37 Abs. 4 WG). Möglicherweise bedarf es hierzu einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 2, 3, 7 WG, 16 WG; ob eine solche erteilt werden kann, wird in einem Wasserrechtsverfahren geprüft.

Das Baugebiet liegt außerhalb der Überschwemmungsfläche des Hochwassers von 1983. Dieses wurde als ein 50-jähriges Hochwasser (HQ₅₀) eingeschätzt. Es ist jedoch nicht völlig auszuschließen, dass bei einem HQ₁₀₀ das Baugebiet überflutet wird. Daher wird empfohlen, mögliche Maßnahmen des privaten Objektschutzes vorzunehmen, die im einzelnen über die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen hinaus dem Bauherrn überlassen bleiben, sofern weitere Vorschriften nicht verletzt werden.

2.4 Landwirtschaftliche Emissionen

Auf landwirtschaftliche Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche, Staub usw.), die sich bei entsprechender Windrichtung in dem Gebiet bemerkbar machen können, wird vorsorglich hingewiesen.

Bötzingen, den 01.10.2002

Waldmann
.....
(Konstanzer, Bürgermeister)



Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den dazu gefassten Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Bötzingen übereinstimmen.

Bötzingen, den 1.2. Nov. 2002

Waldmann
.....
(Konstanzer, Bürgermeister)



Rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 2.2. Nov. 2002

Bötzingen, den 2.2. Nov. 2002

Waldmann
.....
(Konstanzer, Bürgermeister)

