

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Im Grün - Mühle" der Gemeinde Bötzingen.

Ergänzend zu den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1.00 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.10 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.11 Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

1.12 Gliederung des Dorfgebietes

§ 5 BauNVO Abs. 2 Nr. 4 - (Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse)

und Nr. 6 - (Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen)

werden nach § 1 Abs. 5 ausgeschlossen.

1.20 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Offene Bauweise, mit Einzel- und Doppelhäusern  
eingeschränkt auf "nur Einzelhäuser"  
"nur Einzel- und Doppelhäuser"  
bzw. "nur Hausgruppen"

1.30 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 12, 16 - 21a BauNVO)

1.31 Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird im MD-Gebiet festgesetzt:

-durch den jeweils geringeren Wert von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) oder von (durch Baugrenzen festgesetzter) überbaubarer Fläche,

-durch die Geschoßzahl (Z).

1.32 Ausnahmen bei Vollgeschossen

Dachgeschosse, welche als "oberste Geschosse" auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden, können zusätzlich zugelassen werden.

1.33 Überschreitung von Baugrenzen

Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 2 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge auf eine maximale Breite von 6 m sind als Ausnahme zugelassen.

1.34 Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind zulässig innerhalb der Baugrenzen sowie auf den hierfür im Zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen. Größere Garagenflächen und veränderte Standorte können zugelassen werden, wenn diese zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte notwendig sind.

1.40 Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 (a und b) BauGB)

1.41 Auf jedem Baugrundstück muß mindestens ein hochstämmiger, heimischer Baum (z.B. Linde, Kastanie oder Nuß) gepflanzt werden.

1.42 Zusätzlich zu 1.41 muß an den im Zeichnerischen Teil mit Pflanzgebot bezeichneten Stellen jeweils ein hochstämmiger, heimischer Baum gepflanzt werden.

2.00 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften  
(§ 9 (4) BauGB, § 73 LBO)

2.10 Gestaltung der Dächer (§ 73 (1) LBO)

Im gesamten Planungsgebiet sind für Haupt- und Nebengebäude Satteldächer mit Dachüberstand und roter Dacheindeckung festgesetzt.

2.11 Die Dachneigung (und die Firsthöhe) von Doppelhäusern und Hausgruppen muß einheitlich sein.

2.20 Gestaltung der Garagen (§ 73 (1) LBO)

2.21 Garangruppen sind mit einheitlicher Dachform und -neigung, sowie mit gleicher Höhe auszuführen.

2.30 Gebäudehöhe (§ 73 (1) 7 LBO)

Die Sockelhöhe (Differenz OK. Erschließungsstraße Mitte Haus, Eingangsseite/OK. EG Rohfußboden) darf maximal 1,20 m betragen.

2.31 Falls die geplante Sockelhöhe zu Grundwasserproblemen führt, kann insoweit ausnahmsweise eine größere Sockelhöhe zugelassen werden.

- 2.32 Als maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude an der jeweiligen Traufseite zwischen OK. Rohfußboden im Erdgeschoß und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/OK. Dachhaut wird festgesetzt:  
- bei 1 Vollgeschoß (1 Normalgeschoß als Vollgeschoß und 1 Dachgeschoß): 3,80 m.
- 2.33 Als maximale Gebäudehöhe für Nebengebäude und/oder Garagen an der jeweiligen Traufseite zwischen festgelegter Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/OK. Dachhaut wird festgesetzt: 3,50 m.
- 2.34 Die Firsthöhe (und die Dachneigung) von Doppelhäusern muß einheitlich sein.

### 3.00 Hinweise

#### 3.10 GEWÄSSERSCHUTZ

Als Folge der geplanten Bebauung muß mit einem erhöhten Wasserabfluß gerechnet werden. Zur Vermeidung einer Überlastung ist folgendes zu beachten:

1. Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen und die Abstellplätze mit wasserdurchlässigem Material auszubilden.
2. Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

#### 3.20 ERDAUSHUB

Zur Schonung von Deponievolumen und damit der Umwelt soll der Baugrubenaushub auf den Baugrundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden. Das bedeutet, daß - bei gleichmäßiger Verteilung des Aushubs auf den unbebauten Grundstücksteilen - das Geländeniveau um überschläglich 0,2 - 0,3 m angehoben werden wird. Die Erschließungsanlagen und EGFH sind darauf abgestimmt.

Diese Bestimmungen gelten auch als Bestandteil für die Genehmigung von Einzelbauvorhaben.

#### 3.30 BAUEN IM GRUNDWASSER

Das Untergeschoß des Bauvorhabens ist bis zur Oberkante des vorhandenen Geländes als wasserdichte Wanne auszubilden.

Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durch Dränagen abgeleitet werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.).

Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Beim Ausheben der Baugrube sind der angetroffene Grundwasserstand und das Maß der zur Baudurchführung notwendigen Grundwasserabsenkung umgehend auf einem Vordruck dem Wasserwirtschaftsamt Freiburg, Turnseestraße 5, mitzuteilen.

Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, daß keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt. Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in einen Schmutzwasser- oder Mischwasserkanal ist unzulässig.

Gemeinde Bötzingen, den 05. März 1990



*Konstan*  
Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Bötzingen:

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung  
7800 Freiburg Stadtstraße 43 T 0761/38 30 18

,den 28.2.1989

*Allgayer*  
Planer

Letzte Fassung: 23.1.1990

— Angezeigt —  
gem. § 11 BauGB



Freiburg, den 31. JULI 1990  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

gez. Ronai  
Begl. Ramminger