

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
"NACHTWAID II, NEUAUFSTELLUNG "**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.07.2010

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "Allgemeine Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt (Nutzungsbereiche Nr. 2, 3, 5, 7, 9 und 10).

Die folgenden Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO sind allgemein **zulässig**:

Wohngebäude,
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme können die folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen.
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind allgemein zulässig.

1.2 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil sind folgende Bauweisen zulässig:

o offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

E nur Einzelhäuser zulässig

D nur Doppelhäuser zulässig

a1 abweichende Bauweise nach §

22 Abs. 4 BauNVO: zulässig sind Hausgruppen in offener Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch auch mit einer Länge über 50 m

a2 abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO: zulässig sind Doppelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch auch mit einer Länge über 50 m

a3 abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO: zulässig sind Einzelhäuser, die auch ohne Grenzabstand errichtet werden können.

Davon abweichende und genehmigte Bauweisen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses sind ausnahmsweise zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 19 und 20 BauNVO)

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

1.3.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Abweichende und genehmigte Nutzungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes sind ausnahmsweise zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt, die oberirdisch nicht durch Gebäudeteile überschritten werden dürfen. Unterhalb der Geländeoberfläche ist ein Überschreiten zulässig, sofern sonstige Bauvorschriften nicht verletzt werden.

Ein Vortreten von eingeschossigen Gebäudeteilen kann bis zu 1,5 m und auf einer Länge von 5,0 m zugelassen werden.

**1.4.2 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 mit Ausnahme der privaten Grünflächen nach Ziff. 1.5.1 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.

1.4.3 Sichtflächen

Im Bereich der Sichtflächen sind Nutzungen über 0,8 m oberhalb der Straßenoberkante nicht zulässig.

1.5 Grünflächen

1.5.1 Private Grünflächen

Private Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Die Flächen können bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl angerechnet werden.

1.5.2 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen. Bauliche Anlagen, ausgenommen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sind nicht zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz des Bodens, der Natur und der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 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.

1.6.2 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.

Die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasser-gefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VawS vom 03.08.1996) sind grundsätzlich im Rahmen der Bebauung zu beachten.

1.6.3 Private Freiflächen

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

1.6.4 Erdmassenausgleich

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

1.7 Zufahrtsverbot

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Grundstücksgrenzen sind PKW-Zufahrten nicht zulässig.

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."

2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung

2.2.1 Häusliche Abwässer, Niederschlagswasser

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

Niederschlagswasser ist, soweit es nicht auf dem Grundstück zurückgehalten wird, in die Regenwasserkanalisation 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 Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.4 Landwirtschaftliche Emissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass die von den benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücken nördlich der Wasenweiler Straße ausgehenden Emission (Stäube, Gerüche, Geräusche, Spritzmittelabdrift) als ortsüblich hinzunehmen sind.

2.5 Regenwassernutzungsanlagen

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

2.6 Baugrund

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bötzingen am Kaiserstuhl, den 06.07.2010

.....
(Schneckenburger, Bürgermeister)



HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "NACHTWAID II, NEUAUFSTELLUNG"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.07.2010

Seite - 7/7 -

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 14. JUL. 2010

(Schneckenburger, Bürgermeister)



Rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 16. JUL. 2010

Bötzingen am Kaiserstuhl, den 16. JUL. 2010

(Schneckenburger, Bürgermeister)

