

---

# BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

## BEBAUUNGSPLAN "WASENWEILER STRASSE"

---

## 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 "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO und als "Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Zulässig im "**Allgemeinen Wohngebiet**" sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO (Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), sowie folgende Nutzungen aus § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, sowie die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

Im "**Dorfgebiet**" sind die Nutzungen nach § 5 Abs 2 Nr. 1-8 BauNVO allgemein zulässig. Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 5 Abs 2 Nr. 9 (Tankstellen) und nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten).

**Nebenanlagen** nach § 14 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein zulässig.

### 1.2 Bauweise

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden

- die offene Bauweise mit Einzelhäusern (§ 22 BauNVO) und
- die besondere Bauweise festgesetzt.

In der **offenen** Bauweise sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

In der **besonderen** Bauweise sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand nur an den im zeichnerischen Teil dafür vorgesehenen "anbaufähigen Grundstücksgrenzen" zulässig. Gegenüber anderen Grundstücksgrenzen ist der Grenzabstand nach LBO einzuhalten.

### 1.3 Maß der baulichen Nutzung

#### 1.3.1 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl werden als Höchstwert durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

#### 1.3.2 Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **1.3.3 Höhenbegrenzungen**

#### **1.3.3.1 Erdgeschoß-Fußbodenhöhe**

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EGFH) darf höchstens **0,8 m** über der an der Gebäudemitte gemessenen angrenzenden Oberkante der Straße, von der das Grundstück erschlossen wird, liegen, soweit dies im zeichnerischen Teil angegeben ist. Ist keine EGFH im zeichnerischen Teil angegeben, so darf diese nicht höher als die im Mittel gemessene Geländehöhe liegen.

#### **1.3.3.2 Traufhöhe**

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

bei eingeschossigen Wohngebäuden: **3,60 m**

bei zweigeschossigen Wohngebäuden: **6,20 m**

Eingeschossige Gebäude dürfen talseitig nicht mehr als 4,20 m, zweigeschossige Gebäude nicht mehr als 6,50 m, gemessen von der mittleren Geländehöhe an der Gebäudefront bis zum Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachsparren in Erscheinung treten.

#### **1.3.3.3 Gebäudehöhe**

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

bei eingeschossigen Wohngebäuden **9,60 m**

bei zweigeschossigen Wohngebäuden **11,00 m**

#### **1.3.3.4 Ausnahmen**

Ausnahmen von den Regelungen nach 1.3.3.1 bis 1.3.3.3 sind zulässig, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Einhaltung der Festsetzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde oder die Abweichung sich an den Baubestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes angleicht.

### **1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke**

Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von **550 qm** aufweisen.

### **1.5 Wohneinheiten je Gebäude**

Die im zeichnerischen Teil angegebene Höchstzahl der Wohneinheiten je Gebäude darf nicht überschritten werden.

## 1.6 Überbaubare Grundstücksflächen

### 1.6.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist wie folgt zulässig:

- um 4,0 m durch Terrassen im Erdgeschoss,
- um 2,70 m durch Balkone im Obergeschoss (Dachgeschoß),

jeweils auf einer Breite von höchstens 5,0 m und wenn ein Mindestgrenzabstand von 2,50 m eingehalten wird.

### 1.6.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei Garagen ist zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenfront ein Stauraum von mindestens **5,00 m** einzuhalten.

## 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 Außenwände

Die Außenwände der Wohngebäude sind als Putzfassaden oder mit Holz auszuführen. Untergeordnete Fassadenteile aus Glas oder Beton, sowie Materialien zur solaren Energiegewinnung sind zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metall.

### 2.2 Dachformen und Dachflächen

#### 2.2.1 Dachformen

Bei Hauptgebäuden sind als Grundform nur **Satteldächer** mit den im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigungen zulässig. Abweichungen, insbesondere bei landwirtschaftlichen Gebäuden, sowie bei untergeordneten Dachflächen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Regelung zu einer nicht beabsichtigten Härte oder zu einem offensichtlichen Mißverhältnis bei der Bebauung führen würde.

Nebengebäude und Garagen müssen eine Dachneigung von mindestens **25°** aufweisen.

Die **Dachüberstände** müssen an der Traufseite mindestens **0,60 m**, an der Giebelseite mindestens **0,30 m** betragen.

### 2.2.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nicht oder nur matt glänzende Ziegel oder Dacheindeckungen in den Farben rötlich bis bräunlich zu verwenden. Materialien zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/2 der dazugehörigen Dachfläche beanspruchen.

### 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.

Der Abstand der Gaube von den Giebelseiten muß mindestens **1,50 m** betragen.

Der Gaubenansatz muß mindestens **1 Ziegelreihe** unterhalb des Firstes beginnen.

### 2.2.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (offene Dachbalkone usw.) sind nicht zulässig.

## 2.3 Stellplätze und Garagen

1. Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird gem. 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. **Garagen** können wie folgt erstellt werden:

a) in unmittelbarer Verbindung mit dem Hauptgebäude, indem sie in das Hauptgebäude oder dessen Dachfläche einbezogen werden,

b) freistehend oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude, wenn sie mit einem Dach von mindestens **25°** Neigung ausgestattet sind.

## 2.4 Einfriedigungen

Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von **1,50 m** nicht überschreiten. Ansonsten gilt das Nachbarrechtsgesetz.

## **2.5 Sichtflächen**

Im Bereich der Sichtflächen sind Nutzungen über **0,8 m** Höhe über der Oberkante Straße nicht zulässig. Ausgenommen sind Bäume in einem Mindestabstand von **8,0 m**.

## **2.6 Firstrichtungen**

Von den im zeichnerischen Teil angegebenen Hauptfirstrichtungen darf maximal  $5^\circ$  abgewichen werden. Untergeordnete Dachteile (z.B. Giebelgaube, Wiederkehr, Nebengebäude) mit anderer Firstrichtung sollen zulässig sein, sofern die Hauptfirstrichtung deutlich erkennbar bleibt.

## **2.7 Erdmassenausgleich**

Überschüssige Erdmassen, die nicht auf dem Grundstück verteilt werden können, sind nachweislich anderweitig zu verwerten (z. B. durch die Gemeinde selbst 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. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die geordnete Entsorgung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

## **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, Forstmischung 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 (Wohnbebauung)**

#### **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 13.01.1998

*Fritz Konstanzer*  
.....  
(Fritz Konstanzer, Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Bötzingen, den 15.01.1998

*Fritz Konstanzer*  
.....  
(Fritz Konstanzer, Bürgermeister)