



Gemeinde Fischerbach
Hauptstraße 38
77716 Fischerbach

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung

Bebauungsplan : „Katzengraben“
in der Fassung der 2. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bau-
vorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Fischerbach,

Planer:

Bürgermeister:

Armin Schwarz

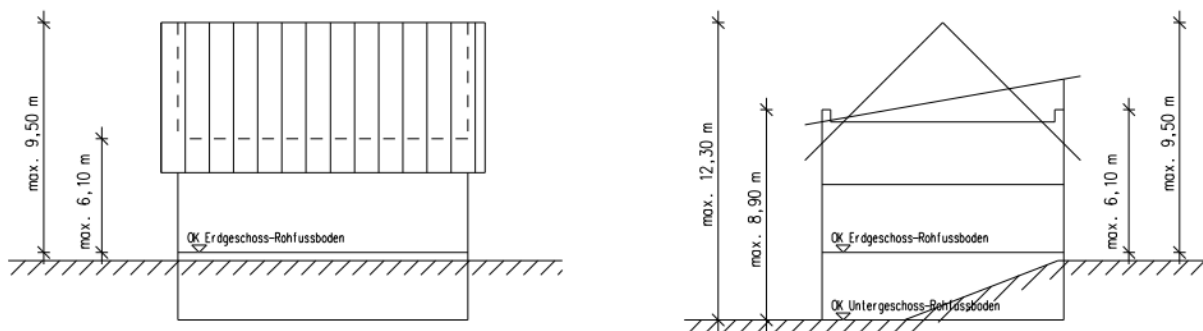
In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung der 2. Änderung werden die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Katzengraben“ in der Fassung der 1. Änderung vom 26.11.1997 (siehe hierzu Anhang 1 dieser Schriftlichen Festsetzungen) für den gesamten Geltungsbereich wie folgt geändert bzw. ergänzt:

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Unterziffer 2.5 wird neu hinzugefügt:

2.5 Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe begrenzt:



Die Wandhöhe wird zwischen Oberkante Erdgeschoss bzw. Untergeschoss Rohfußboden und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird von Oberkante Erdgeschoss bzw. Untergeschoss Rohfußboden bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Für Gebäude, die mit Flachdach errichtet werden, ist die maximale Wandhöhe maßgeblich. Den obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bildet jeweils die Oberkante der Attika.

Bei einhüftigen Dachformen ist für die untere Dachkante die Wandhöhe, für die obere Dachkante die Firsthöhe maßgebend.

III. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 (2) BauGB)

Baugestaltung (§ 74 (1) LBO)

1. Dachgestaltung und Form
Ziffer 1 mit den Unterziffern 1.1 – 1.10 entfällt ersatzlos

2. Gebäudehöhen
Ziffer 2 mit Unterziffer 2.1 entfällt ersatzlos

3. Gestaltung der Bauten
Ziffer 3 mit Unterziffer 3.1 entfällt ersatzlos

Hinweise

4. Denkmalschutz
Unterziffer 4 wird neu hinzugefügt:

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie alle weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scher-

ben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

5. Denkmalschutz

Unterziffer 5 wird neu hinzugefügt:

Im Planungsgebiet bilden nach Geologischer Karte Gesteine des kristallinen Grundgebirges den Untergrund, die teilweise von Hangschutt/-lehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit und Zusammensetzung überdeckt sind.

Für eventuelle Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

Aufgestellt: Lahr, 08.05.2013

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Anhang 1

Gemeinde Fischerbach
Ortenaukreis

Fassung vom 26.11.1997

Anlage: 3

Fertigung: 1

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zur 1. Bebauungsplanänderung „Katzengraben“

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Form der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. 1. S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBl. 1. S. 466)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntma-chung vom 23.01.90 (BGBl. 1. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Inve-stitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohn-bauland (Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBl. 1. S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90) vom 18.12.90 (BGBl. 1. 1991, S. 56)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.95 (GBl. S. 617).
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. Fassung vom 03.10.83 (GBl. S. 577, 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.12.95 (GBl. 1996 S. 21).

- 2 -

- II. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)
- Ausnahmen nach § 4 (BauNVO) (3) 3 - 5 sind nicht zulässig.
- 1.2 Mischgebiet - MI - (§ 6 BauNVO)
- Nach § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen Nr. 5 - 8 aus § 6 (2) nicht zulässig.
- Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- Da die Grenzwerte der zumutbaren Lärmbelästigung erreicht werden, müssen zur Kreisstraße hin Schallschutzfenster mit dem Schalldämmwert von mindestens 40 dB eingebaut werden.
- 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung und der Vollgeschosse ist durch Planeintrag anhand der Füllschablone festgesetzt.
2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)
- 2.1 Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO: offene Bauweise
- 2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig. Lediglich Garten- und Gewächshäuser bis maximal 20 m³ umbauter Raum sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO werden auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zugelassen.
- 2.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.
- 2.4 Die Sockelhöhe (Erd- bzw. Untergeschoß Rohfußboden) der Gebäude wird in den beigefügten Geländeschnitten M 1 : 200/200 bestimmt und Mitte Haus gemessen. Die angegebenen m-Höhen sind Maximalhöhen bzw. Minimumhöhen.

- 3 -

3. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB)
 - 3.1 Garagen und Stellplätze können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
4. Verkehrsflächen - Verkehrsstraßen (§ 9 (1) 11. BauGB)
 - 4.1 Die Erschließungsstraßen sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich.
5. Böschungen und Höhenlage der Verkehrsstraßen
(§ 9 (1) 26 und (2) BauGB)
 - 5.1 Die Höhenlage der Erschließungsstraßen ist in den beigegeführten Straßenlängsschnitten M 1 : 500/100 festgesetzt.
 - 5.2 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers gehen aus den Planeintragungen hervor und sind bindend. Notwendig werdende Stützmauern sind eingezeichnet.
6. Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12. BauGB)
 - 6.1 Zulässig sind die der Energieversorgung dienenden baulichen Anlagen (Trafostation u. ä.).
7. Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 (1) 13. und 21. BauGB)
 - 7.1 Das niederspannungsseitige Stromversorgungsnetz wird als Kabelleitungsnetz ausgeführt.
8. Pflanzgebot über Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Ziffer 20, 25 a und 6 BauGB)
 - 8.1 Festsetzungen über Bepflanzungen sowie Standorte und Art der Bepflanzung sind aus dem beigegeführten, rechtsverbindlichen Grünordnungsplan zu entnehmen.

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und deren künftige Nutzung gemäß § 8 NatSchG sind im Grünordnungsplan verbindlich festgesetzt und über Kompensationsberechnung nachgewiesen.

- 4 -

III. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 (2) BauGB)

Baugestaltung (§ 74 (1) LBO)

1. Dachgestaltung und Form

1.1 Die Dächer der Gebäude sind mit nicht glänzendem Material einzudecken. Bei Ziegeldeckung sind nur rote oder rotbraune Beton- oder Tonziegel zulässig.

1.2 Die Dachneigungen der Wohngebäude ergeben sich aus dem Planeintrag und sind zwingend für die Hauptgiebelrichtung (Doppelpfeil im Plan) festgelegt. Rechtwinklig zugeordnete Anbauten, die jedoch nicht höher als das Hauptgebäude sein dürfen, sind zugelassen.

1.3 Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer.

1.4 Die Dachneigung bei den Doppelhäusern beträgt 38°. Ausnahmen bis 45° sind nur möglich, wenn sich beide Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Gradzahl einigen.

1.5 Garagen können als Flach-, Sattel- oder Walmdach erstellt werden. Für die Gestaltung und Erstellung ist die Landesbauordnung bindend. Sofern das Flachdach nicht als Terrasse genutzt wird, ist es zu begrünen.

1.6 Die Garage im Zusammenhang mit dem Wohngebäude ist erlaubt, wenn in gestalterischer Hinsicht keine Bedenken bestehen. Die Dachneigung des Wohngebäudes ist dann einzuhalten.

1.7 Doppelgaragen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.

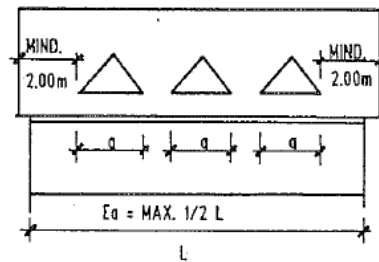
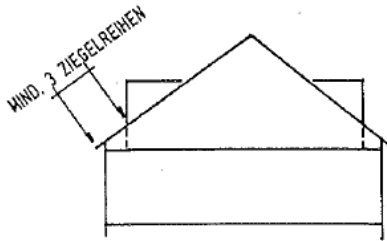
1.8 Dachaufbauten und Einschnitte sind zulässig.

1.9 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

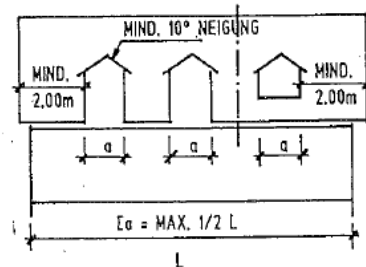
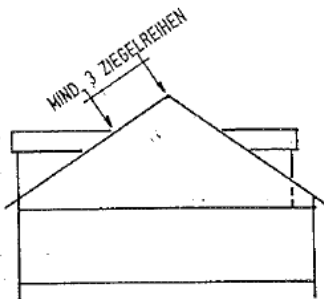
1.10 Folgende Dachaufbauten sind entsprechend den beigefügten Systemskizzen grundsätzlich zulässig:

- 5 -

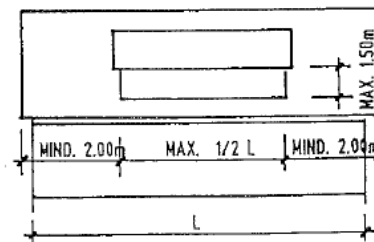
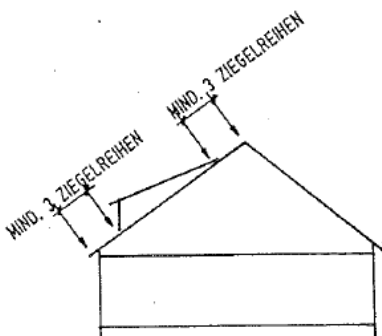
DREIECKSGAUBEN



ZWERCHGIEBEL - GIEBELSTÄNDIGE GAUBE



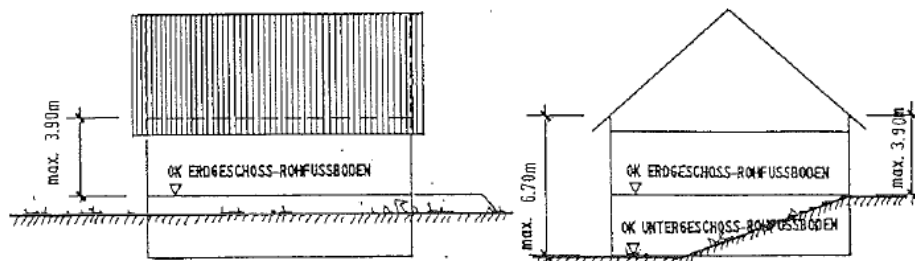
SCHLEPPGAUBEN AB 35°



- 6 -

2. Gebäudehöhen

2.1 Die Wandhöhe der Gebäude ist wie folgt vorgesehen:



Die Wandhöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoß bzw. Untergeschoß Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut beim Ziegeldach.

3. Gestaltung der Bauten

3.1 Die An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

4. Abstandflächen und Gebäudeabstände

4.1 Die Abstandflächen sind im Plan eingetragen. Soweit im Einzelfall Angaben fehlen, gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

5. Antennenanlagen

5.1 Je Gebäude ist eine Antennenanlage sowie maximal ein Parabol-Spiegel zulässig.

- 7 -

6. Werbeanlagen

- 6.1 Werbeanlagen sind nur bis zu 0,5 m² Größe zulässig. Grelle Farbtöne für die Beleuchtung sind nicht zugelassen und nur an der Stätte der Leistung möglich.

7. Abgrabungen - Stützwände

- 7.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern auf dem Baugrundstück zwischen Gebäude und öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind nur nach Maßgabe der Notwendigkeit zugelassen. Seitliche Ab- und Aufträge und Stützmauern sind mit Rücksicht auf die Nachbargrundstücke durchzuführen.

8. Garagen- und Stellplätze/Ein- und Ausfahrten

- 8.1 Die Garagenvorplätze und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z. B.
- wässergebundene Flächen
 - wasserdurchlässiges Betonpflaster
 - Pflaster mit 3 - 4 cm Rasen- oder Splittfugen
- 8.2 Garagen, die an Gehweghinterkante bzw. Schrammbordhinterkante gestellt werden, müssen dann mindestens 0,50 m Abstand haben und in ihrer Ansichtsfläche begrünt sein.
- 8.3 Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherheitsketten, Schlagbäumen und dergleichen ist unzulässig.
- 8.4 Pro Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze auszuweisen.

9. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3)

- 9.1 Einfriedigungen (von Mauern, Holzzäune usw.) an öffentlichen Straßen sowie Stützmauern zum Nachbar sind auf eine Höhe bis max. 1,30 m zulässig. Sämtliche Mauern sind zu begrünen. Trockenmauerwerken wird der Vorzug gegeben.

Hinweis: Lebende Hecken oder Strauchpflanzung nach dem Nachbarrechtsgesetz

- 8 -

HINWEISE:

1. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

1.1 Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines Immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

1.2 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z. B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

2. Bodenschutz

2.1 Bestimmungen für Erdarbeiten

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Danach ist nach § 4 Abs. 2 bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

2.2 Allgemeine Bestimmungen

- a) 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.

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und, soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist, auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

- b) Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- c) Bodenarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- d) Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- e) Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

- 10 -

- f) Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- g) Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege liegen sollen.
- h) Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- i) Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. sind wasserdurchlässige Materialien (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu verwenden
- k) Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- l) Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- m) Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2.3 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- a) 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 genommene Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanla-

- 11 -

gen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

- b) Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- c) 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 flächenhafte Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- d) Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Rasen-/Wiesenflächen und 40 cm bei Pflanzenflächen nicht überschreiten.

3. Altlasten

- 3.1 Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

- 12 -

10. Bauvorlagen gemäß § 52 Abs. 1 LBO


10.1 Die Baurechtsbehörde kann die Darstellung der Gebäude und der Nachbargrundstücke sowie weitere Ergänzungen durch Lichtbilder und Modelle verlangen.

11. Ordnungswidrigkeiten

11.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Ordnung der Baurechtsbehörde zuwider handelt. Auf § 75 LBO wird hingewiesen.

11.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM geahndet werden.

Fischerbach, den 25. JANUAR 1998


.....
Der Bürgermeister

