



GEMEINDE NORDRACH

Ortenaukreis

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

"Grafenberg – Teil VI"

Bauplanungsrechtlicher Teil

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- I.4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GefBl. S. 581)

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Anlagen nach § 4 Abs. 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in folgendem Umfang: Nr. 2 - 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,4 festgelegt.

Ist im zeichnerischen Teil die durch Baugrenzen ausgewiesene, überbaubare Grundstücksfläche kleiner als die Fläche, die sich aus der als Höchstgrenze festgesetzten Grundflächenzahl ergibt, so gilt die im zeichnerischen Teil ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche.

b) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,5 festgelegt.

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt. Dabei muss ein Vollgeschoss im ausbaubaren Untergeschoss und ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

II.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Sockelhöhe (Höhenlage von Erdgeschoss Rohfußboden in bezug auf Oberkante Straßenbelag, straßenseitig Mitte des Gebäudes gemessen, oder bezogen auf m + NN) festgelegt.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt (vgl. hierzu auch die beigegefügte Geländeschnitte).

Hinweis:

Bei der Wahl der Sockelhöhe ist im Einzelfall zu prüfen, ob das Abwasser aus dem Untergeschoss in Freispiegelleitung an den öffentlichen Schmutzwasserkanal bzw. das Drainagewasser aus dem Fundamentbereich an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden kann.

II.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

- a) Für die Grundstücke unterhalb der Erschließungsstraße 1 sind Einzelhäuser vorgesehen.
- b) Für die Grundstücke oberhalb der Erschließungsstraße 1 gilt die abweichende Bauweise: Es sind Einzelhäuser zugelassen, die bis maximal 4,00 m an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden dürfen.

II.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- II.4.1 Die im Plan eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.
- II.4.2 Abweichungen bis maximal 15° sind zulässig. Die Firstrichtung ist frei wählbar, wenn das Hauptgebäude mit einer Solaranlage ausgestattet wird und dadurch eine abweichende Firstrichtung erforderlich ist.

II.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- II.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Lediglich Pergolen, Sichtschutzwände oder Garten- und Gewächshäuser bis max. 10 m³ umbauter Raum sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- II.5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie offene Stellplätze werden auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen
- II.5.3 Garagen und Carports dürfen ausschließlich in den im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen ausgewiesenen, bebaubaren Flächen oder innerhalb der für Garagen und Carports gekennzeichneten Flächen erstellt werden.

II.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal vier Wohnungen je Baugrundstück zulässig.

II.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder an den Straßeneinmündungen zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht sind von Sichtbehinderungen jeder Art (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist für Hochstämme ein Mindestabstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

II.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

II.8.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegen stehen.

II.8.2 Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird DIN 1998 zugrundegelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen in den Grundstücken entlang der Straße ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1,00 m Tiefe anzubringen.

II.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung / Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

II.9.1 Auf jedem Grundstück ist eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 5 m³ zu errichten. Davon müssen mindestens 3 m³ als Regenwasserrückhalteraum mit gedrosseltem Ablauf ausgebildet werden. Der Drosselablauf in den Regenwasserkanal muss dabei auf maximal 0,7 l/s eingestellt werden.

Hinweis:

Bei Grundstücken, die unterhalb der Erschließungsstraßen liegen, sollte der Standort der Zisterne in der Nähe der Straße gewählt werden, damit der Ablauf (Abwirtschaftung) im Freispiegel an den Regenwasserkanal erfolgen kann.

II.9.2 Anfallendes Quell- und Schichtenwasser ist auf den jeweiligen Bau- grundstücken über die Hausentwässerungsanlage (RW-Kanal Trenn- system) aufzunehmen und abzuleiten.

II.9.3 Entlang der östlichen Grundstücksgrenze oberhalb der Bebauung ist auf dem Waldgrundstück eine offene Entwässerungsmulde zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers anzulegen.

II.10 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

II.11 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene Fläche für Wald ist so zu pflegen und zu entwickeln, dass ein Mosaik niederwald- bzw. schlagflurartiger Bio- topelemente verschiedener Standortstypen entsteht.

II.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II.12.1 Die mit LR bezeichneten und im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu belasten und von jeglicher Be- bauung und von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben.

II.12.2 Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

II.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be- pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II.13.1 Auf den privaten Grundstücken sind pro 400 m² Fläche mindestens 1 Kernobst-Hochstamm sowie 2 große Sträucher zu pflanzen und zu ent- wickeln. Pflanzenwahl siehe Pflanzliste unter IV.

II.13.2 Böschungen mit einer Höhe > 1,5 m sind mit Gehölzen zu begrünen. So- fern zum Aufbau der Böschungen Blocksteine verwendet werden, sind die Fugen der Steine mit Gehölzen zu bestecken (z.B. Strauchweiden- Arten) oder zu bepflanzen.

II.13.3 Im Gebiet dürfen ausschließlich einheimische standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. Pflanzenwahl siehe Pflanzliste unter IV.

II.13.4 *Empfehlung:*

Entlang der Grundstücksgrenzen sollte mindestens ein Drittel der Länge mit Gehölzen bepflanzt werden. Die straßenseitige Grundstücksbegrenzung ist davon ausgenommen. Pflanzenwahl siehe Pflanzliste unter IV.

II.14 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher

Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

II.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers nach dem Plan erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 hergestellt.

II.16 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB und § 8a Abs. 1 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen II.11, II.13, II.14 des bauplanungsrechtlichen Teils und die Festsetzungen II.2.2, II.5.2 und II.6 des bauordnungsrechtlichen Teils innerhalb des Plangebiets sowie die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs (Bepflanzung des Grabens vom Hutmacherdobel) sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

Die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs wird im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan unter 4.2 definiert.

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise

III.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: Mai 2000

III.1.1 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VawS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, stand-sicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAWS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

III.1.2 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) 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 Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

III.1.3 Altlasten

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. 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.

III.1.4 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstrengung der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. 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.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. 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.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

•

Hinweise:

- 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.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

III.2 Denkmalschutz

- III.2.1 Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.
- III.2.2 Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

III.3 Geotechnik

Im Plangebiet werden Hangschutt und Hanglehm unbekannter Mächtigkeit über Grundgebirge erwartet. Bei örtlicher Schichtwasserführung können insbesondere bei Abgrabungen Instabilitätsprobleme auftreten. Bei umfangreicheren Eingriffen wird daher Baugrundberatung empfohlen.

IV. Pflanzliste

Liste der im Gebiet zur Pflanzung empfohlenen Gehölzarten

A Gehölze zur Bepflanzung im Baugebiet

Baumarten

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche

Straucharten

groß

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

mittel

<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

B Obstbäume zur Pflanzung auf den Grundstücken

<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Cydonia oblonga</i>	Quitte
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel

C Bäume zur Bepflanzung des Grabens aus dem „Hutmacherdobel“

Acer pseudoplatanus

Alnus glutinosa

Fraxinus excelsior

Tilia cordata

Corylus avellana

Salix viminalis

Salix triandra

Bergahorn

Schwarzerle

Esche

Winterlinde

Hasel

Küblerweide

Mandelweide

Offenburg /

Ausgefertigt: 08. Juli 2002
 Nordrach, den

^{GmbH}
weissenrieder
 Ingenieurbüro für Bauwesen
 und Stadtplanung
 Im Seewinkel 14
 77652 Offenburg



Stern

.....
 Kerstin Stern, Dipl. Ing.
 Freie Stadtplanerin VDA

.....
 Herbert Vollmer
 Bürgermeister



GEMEINDE NORDRACH

Ortenaukreis

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

"Grafenberg – Teil VI"

Bauordnungsrechtlicher Teil

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- I.4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GefBl. S. 581)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

II.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

- II.1.1 Zugelassen sind Sattel- und Walmdächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes. Gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz von maximal 1,00 m sind ebenfalls zulässig.
- II.1.2 Die zulässige Dachneigung wird auf 30 – 45° festgesetzt. Rechtwinklig zugeordnete Anbauten müssen die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude haben und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.
- II.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig.
- II.1.4 Dachaufbauten sind maximal bis zwei Drittel der Gebäudelänge, Dacheinschnitte bis maximal 3 m zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss mindestens 2,0 m betragen.
- II.1.5 Schleppgauben sind erst ab 35° Dachneigung zulässig.
- II.1.6 Zwischen den Dachaufbauten und der Traufe bzw. dem First müssen mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen.
- II.1.7 Als Dacheindeckung sind zur Erhaltung der einheitlichen Dachlandschaft Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen oder dunkelgrauen Farbtönen zu verwenden.

II.2 Dachgestaltung von Garagen

- II.2.1 Soweit Garagen nicht in die Hauptkörper integriert werden, sind sie mit Sattel- oder Pultdächern zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe der des Hauptgebäudes entspricht.
- II.2.2 Garagen mit flach geneigten Dächern (bis 10° Neigung) sind zu begrünen.
- II.2.3 Auf Garagen, die in den Hang gestellt werden, sind auch Flachdächer zulässig. Wenn sie nicht als Terrasse genutzt werden, sind sie zu begrünen. Die Verwendung von blankem Aluminium bei Flachdächern ist unzulässig.

II.3 Talseitig sichtbare Wand- und Firsthöhen von Hauptgebäuden

- II.3.1 Die maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude darf talseitig, gemessen von Oberkante geplantes Gelände bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, maximal 6,70m betragen.

II.3.2 Die maximal zulässige Firsthöhe der Hauptgebäude darf talseitig, gemessen von Oberkante geplantes Gelände bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante, maximal 11,50 m betragen.

II.4 Garagen und Stellplätze

II.4.1 Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, sind auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.

II.4.2 In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind erforderlich bei Wohnungen

- bis 90 m² 1,0 Stellplatz/Garage
- über 90 m² 2,0 Stellplätze/Garagen

II.5 Einfriedigungen

II.5.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 1,00 m, gemessen ab Oberkante Straße, zulässig.

II.5.2 Mauern, die keine Stützmauern sind, sind aufgrund der Barrierewirkung für Kleintiere nicht erlaubt.

II.5.3 *Empfehlung:*

Seitliche Abgrenzungen zwischen den Grundstücken sollen durch einen lebenden Zaun mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen vorgenommen werden. Auf Mauern zwischen den Grundstücken soll verzichtet werden.

Sofern Zäune verwendet werden, sollte der Abstand vom Boden mindestens 30 cm betragen, damit Kleintiere zwischen den Grundstücken passieren können.

II.6 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

II.6.1 Die oberirdischen freien Stellplätze, Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, oder porenoffene Pflastersteine. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.

- II.6.2 Für Zufahrten und Hofflächen gilt Ziffer II.6.1 ebenfalls, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Materialien oder Fahrzeuge in den Untergrund besteht.
- II.6.3 Die Baugrundstücke sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen zu versehen.
- II.7 Geländeaufschüttungen, -abgrabungen und Stützmauern
- II.7.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bei Bedarf zulässig.
- II.7.2 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützwände sind so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse so wenig wie möglich gestört werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.
- II.8 Antennen-Anlagen
- Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

III. Empfehlungen

III.1 Alternative Energiekonzepte

Aus energetischen Einsparungsgründen sollte der Einbau von Solar-
kollektoren, fotovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauch-
wassererwärmung und Energieerzeugung angestrebt werden.

III.2 Wärmeschutz / Heizanlagen

Auf die neue „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und ener-
giesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung -
EnEV)“ wird verwiesen.

Offenburg /

Ausgefertigt: 08. Juli 2002
Nordrach, den

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg

Stern

.....
Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA



[Signature]
.....
Herbert Vollmer
Bürgermeister

