

Fert. 1
Anl. 4



STADT HASLACH
STADTVERWALTUNG

Bebauungsplan „Neumatt“

Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch Gesetz vom 15. Dez. 1997 (BGBl. I S. 2902) in Verbindung mit den §§ 1 - 25c der BauNVO i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.93 (BGBl. I S. 466) werden folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist als **Mischgebiet (MI)** nach § 6 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Innerhalb des Plangebietes sind nur Anlagen nach § 6 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO, Wohngebäude und Ziff. 4 sonstige Gewerbebetriebe, diese jedoch beschränkt auf Erwerbsobstbau mit Brennerei und Pferdehaltung (BauNVO) **zulässig**.
Gebäudeöffnungen im Bereich der Pferdehaltung sind nur in Richtung Westen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Die Grundflächenzahl wird aufgrund der gegebenen Grundstücksgröße im Geltungsbereich und des städtebaulichen Übergangs zum Außenbereich abweichend, geringer als nach BauNVO vorgesehen, festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhe

Die Trauf- und Firsthöhen sind als Höchstgrenze in den Nutzungsschablonen im Plan festgesetzt. Die Höhenangaben erfolgen nach Meter über NN. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der oberste Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Dachhaut, für die Firsthöhe der höchste Punkt der Dachhaut.

Für Nebenanlagen wird die Traufhöhe auf max. 3,50 m, die Firsthöhe auf max. 5,50 m begrenzt. Oberer Bezugspunkt wie vor. Für den unteren Bezugspunkt gilt die natürliche Geländehöhe am jeweiligen Bezugspunkt.

3. Bauweise

- 3.1 Es wird generell die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ein Wohngebäude und ein Ökonomiegebäude.
- 3.2 Die Stellung bzw. Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen von Baugrenzen erfolgen durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Baufenster).

5. Nebenanlagen und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Ver- und Entsorgungsleitungen

- 6.1 Das niederspannungsseitige Stromversorgungsnetz wird als Erdkabelleitung ausgeführt.
- 6.2 In den Erschließungsstraßen wird die Erdgasversorgung geführt.
Das Schmutzwasser muss mit einer Druckleitung zum höherliegenden Schmutzwasserkanal geführt werden, das Regenwasser wird talseits unter der Erschließungsstraße hindurch in den Talbach geführt.

7. Grünordnung - Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

- 7.1 Die Bepflanzung ist Bestandteil des Baugenehmigungs-/Kenntnisgabeverfahrens und ist in einem zusätzlichen Plan entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans auf dem Grundstück darzustellen.
- 7.2 Die Bepflanzung muss spätestens 2 Jahre nach Einzug in das Gebäude vollzogen sein.
- 7.3 Private Grünflächen**
mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25, Buchst. a u. b sowie Abs. 6 BauGB)
- 7.3.1 Entlang der Bachböschung ist auf einer Breite von 3 m eine Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen und Sträuchern vorzunehmen.
- 7.3.2 Die im Geltungsbereich liegende Wiesenfläche ist als weiterer Ausgleich mit einem Streuobstbestand (Äpfel, Birnen, Kirschen u.ä.) in einem Umfang von 1 Baum pro 500 m² zu bepflanzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung v. 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch Gesetz vom 15. Dez. 1997 (BGBl. I S. 2902) in Verbindung mit § 74 LBO i.d.F. v. 08.08.1995 (GBl. S.617) geändert durch Gesetz vom 15. Dez. 1997 (GBl. S. 521)

1. Gestaltung

a) Dachformen

Zugelassen werden nur Sattel- und Walmdächer.

Auf Nebengebäuden und Nebenanlagen sowie Garagen und Carports können Ausnahmen hiervon zugelassen werden, wenn die Dachflächen begrünt werden.

b) Dachneigungen

Für das Wohngebäude wird eine Dachneigung von 35° bis 45°, für das Ökonomiegebäude werden 20° bis 30° festgesetzt.

Für Garagen und Carports werden Dachneigungen von 20° bis 30° festgelegt.

c) Dachdeckung

Zulässig sind Dacheindeckungen mit Tonziegel oder Betondachsteinen nur in den Farben gedecktes rot, rotbraun, dunkelgrau und anthrazit.

d) Dachaufbauten

Dachaufbauten und Einschnitte sind zulässig. Der Hauptfirst darf mit Dachaufbauten, Widerkehren usw. nicht überschritten werden.

Die nicht verglasten Teile der Dachaufbauten müssen in der Farbe der Dachdeckung angepaßt werden.

2. Garagen- und Stellplätze

Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge, Zufahrten und grundstücksinterne Wegflächen müssen mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden, z.B.: wassergebundene Mineralgemische, wasserdurchlässiges Betonpflaster, als Pflasterflächen mit Rasenfuge, Rasengittersteinen oder Schotterrasen.

Nicht zugelassen sind geschlossene Oberflächen wie Asphalt, Beton oder dergleichen. Die befestigten Flächen sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Wiesen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden zu versehen.

3. Antennenanlagen

Je Gebäude ist eine sichtbare Antennenanlage sowie max. ein Parabolspiegel zulässig. Bei dem Parabolspiegel ist die Farbe des jeweiligen Hintergrundes zu wählen (Dach- oder Hausfarbe).

4. Einfriedungen

Die Grundstückseinfassungen zum öffentlichen Bereich sind Sache des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Als Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Flächen sind gestattet:

- a) Einfassungs- und Stützmauern aus Beton bis 1,50 m Höhe. Ausnahmen für höhere Mauern können für Natursteinmauern (auch Gabionen) zugelassen werden.
- b) Holz oder Metallzäune (kein Maschendraht) bis 1,50 m Höhe.
- c) Heckenpflanzungen bis 1,50 m Höhe. Sie müssen vom öffentlichen Bereich soweit entfernt gepflanzt werden, dass sie später nicht in diesen hineinragen.

Entlang der nachbarlichen Grenzen hat sich die Einfriedung nach den Maßgaben des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) zu richten.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten. Sie dürfen nicht beleuchtet sein/werden.

C. Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Hinweise

1. Vorlage der Bauantragsunterlagen

- 1.1 Mit dem Bauantrag ist der Entwässerungsantrag bei der Stadt Haslach i.K. zur Genehmigung vorzulegen.
- 1.2 Mit dem Bauantrag ist ein Begrünungsplan mit den vorgesehenen Bepflanzungen mit Erläuterung bei der Stadt vorzulegen.

2. Oberflächenbefestigung

Vor Beginn von Oberflächenbefestigungen ist dem Stadtbauamt ein detaillierter Plan mit den vorgesehenen zu befestigenden Flächen mit Angabe der zur Verwendung kommenden Materialien vorzulegen.

3. Erdarbeiten

- 3.1 Entlang der Bachböschung ist zur Stabilisierung dieser Böschung eine ca. 20 m breite Geländeauffüllung von maximal 1,50 m vorzunehmen.
- 3.2 Auffüllungen in der Erschließung und von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub, Kiesmaterial und aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden.
Die Verwendung von anderem Bauschutt und Baustellenabfällen ist nicht zulässig.

4. Bodenschutz

- 4.1 Anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwendung zuzuführen oder auf eine Erdaushub- bzw. Bauschuttdeponie zu bringen. Bauschutt darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgräben usw.) benutzt werden. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbeimer) sind auf einer Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber usw.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.
- 4.2 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- 4.3 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

5. Altlasten

Nach den bisherigen Erhebungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht mit Altlasten zu rechnen. Die durchgeführte historische Erhebung hat keine Anhaltspunkte hierfür ergeben. Sollten bei Erdarbeiten trotzdem ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen wahrgenommen werden, ist umgehend das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

77716 Haslach i.K., den 18. September 2000
Stadt Haslach i.K.



Heinz Winkler
Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt

~~Änderungsplan~~

gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 12. OKT. 2000



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'L' followed by a horizontal line and a small flourish.

