

GEMEINDE STEINACH

Ortenaukreis

Schriftliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Biberacher Straße"

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 (GBl. S. 581)

II. Bauplanungsrechtlicher Teil

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)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Schank- und Speisewirtschaften ausgenommen.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 u. 5 BauNVO - das sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO 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 Höchstgrenze auf 0,3 festgelegt.

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

b) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

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

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im zeichnerischen Teil auf ein Vollgeschoss festgelegt.

Ausnahme: Ein Vollgeschoss, das im Dachgeschoss - bei Einhaltung der maximalen Firsthöhe - entstehen kann, ist zusätzlich zulässig.

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

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe (Abstand Oberkante Straße bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante), Mitte des Hauses gemessen, festgelegt.

Hinweis: Bei der Wahl der Sockelhöhe ist im Einzelfall zu prüfen, ob das Kellergeschoss an die bestehende Kanalisation im Freigefälle angeschlossen werden kann.

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

a) Einzel- und Doppelhäuser

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

Die im Plan eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

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

II.5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO bis maximal 20 m³ umbauter Raum, wie z. B. Garten- und Gewächshäuser, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II.5.2 Garagen und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

II.5.3 Garagen, die an die Gehweghinterkante bzw. Schrammbordhinterkante gestellt werden, müssen mindestens 1,00 m Abstand erhalten und in ihrer Ansichtsfläche begrünt werden.

II.5.4 Garagen und Stellplätze dürfen die Übersichtlichkeit und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

II.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzungen und Einfriedigungen nicht mehr als 60 cm über Oberkante Straße hinausragen.

II.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II.7.1 Auf den im zeichnerischen Teil eingetragenen, mit Leitungsrechten belasteten Flächen entlang des Verbandskanals und der Wasserleitung mit einer Gesamtbreite von 3 m (1,50 m links und 1,50 m rechts der Leitungsachse) dürfen keine Mauern erstellt und keine Bäume gepflanzt werden.

- II.7.2 Die im zeichnerischen Teil eingetragenen, mit Leitungsrecht belasteten Flächen entlang der Fernwasserleitung mit einer Gesamtbreite von 6 m (3 m links und 3 m rechts der Leitungsachse) sind gleichzeitig als Schutzstreifen festgesetzt. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. In diesem Bereich dürfen auch keine Mauern erstellt werden. Eine Verringerung des einseitigen Schutzstreifens, gemessen von Rohrleitungsachse, von 3,00 m auf 1,50 m ist bei Errichtung von untergeordneten Gebäuden ausnahmsweise nach Zustimmung des Zweckverbandes Wasserversorgung Kleine Kinzig zulässig, wenn die Fundamentierung bis unterhalb der Rohrsohle reicht und dieses als Stiefelfundament (glatte Wandfläche zur Leitung, Verbreiterung des Fundaments unter das Gebäude) ausgeführt wird. Das Aufschütten des geplanten Lärmschutzwalles ist in diesem Bereich gestattet. Das Anpflanzen tiefwurzelnder Pflanzen ist im Schutzstreifen nicht zulässig.
- II.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Bauliche und technische Vorkehrungen, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- II.8.1 Entlang der Gemeindeverbindungsstraße muss gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ein Lärmschutzwall errichtet werden. Die Höhe dieses aktiven Lärmschutzes muss mindestens 2,50 m, gemessen ab Oberkante Gemeindeverbindungsstraße, betragen. Der Abstand der Dammkrone zur Straßenachse darf 7,50 m nicht überschreiten, ausgenommen Fläche des Sichtdreiecks (siehe hierzu Ziffer II.6). Auf die Schalltechnische Untersuchung (Anlage 5) wird verwiesen, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist.
- II.8.2 Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind, unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen, die nach Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgröße aus den Lärmpegelbereichen.

Im Lärmpegelbereich III liegen:

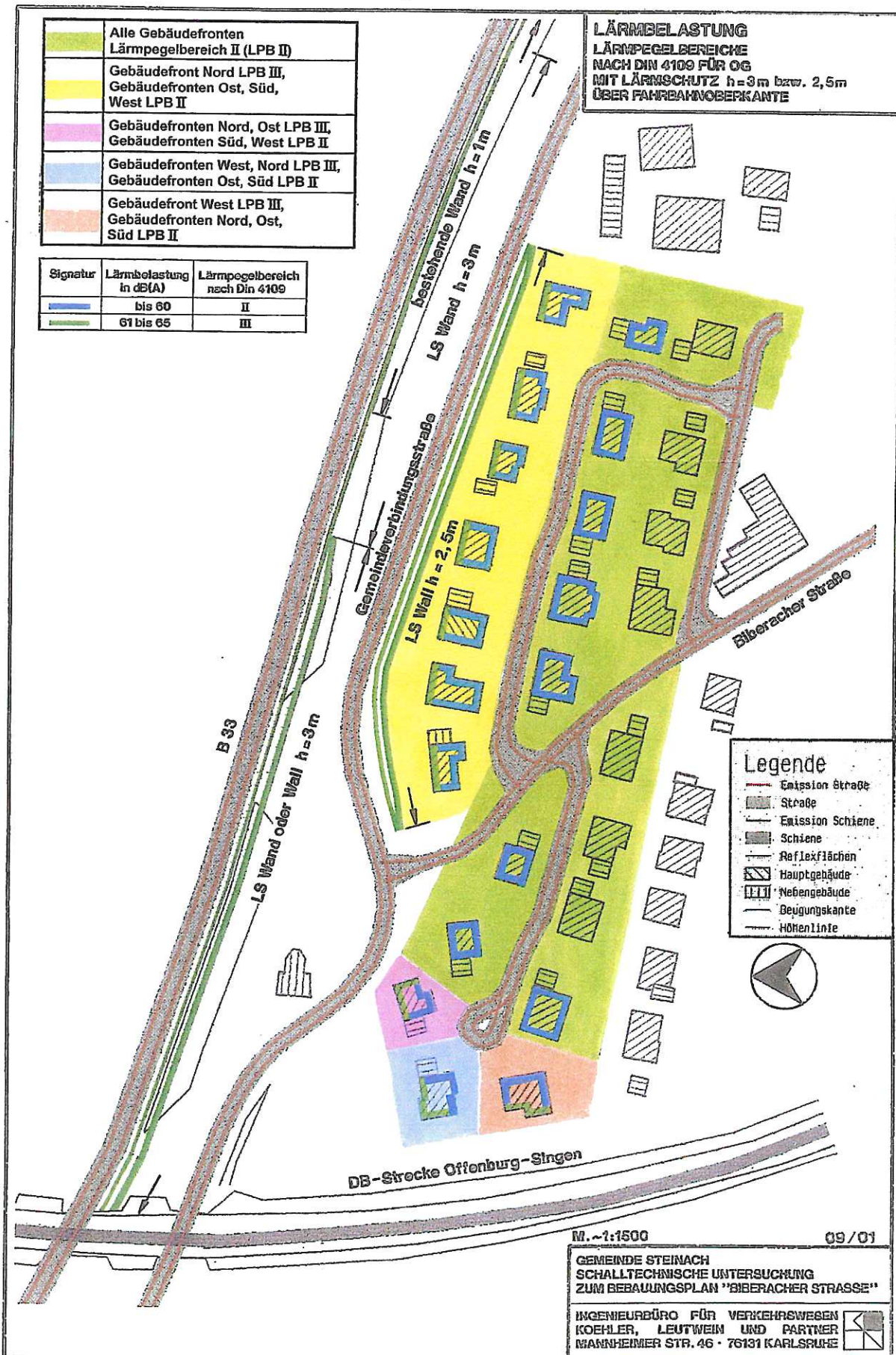
- Die nach Westen gerichteten Gebäudefronten der westlich der Wendeplatte Planstraße A (Tulpenweg) liegenden Gebäude, sofern sie einen geringeren Abstand als 40 m zur Achse der DB-Strecke Offenburg-Singen aufweisen.
- Die nach Norden gerichtete Gebäudefront des nordwestlich der Wendeplatte Planstraße A (Tulpenweg) liegenden Gebäudes.
- Die nach Norden und Osten gerichteten Gebäudefronten des nördlich der Wendeplatte Planstraße A (Tulpenweg) liegenden Gebäudes.

- Die nach Norden gerichteten Gebäudefronten der nördlich der Planstraße B (Rosenweg) liegenden Gebäude, sofern sie einen geringeren Abstand als 18 m zur Achse der Gemeindeverbindungsstraße aufweisen.

Alle übrigen Gebäudefronten im Bebauungsplangebiet liegen im Lärmpegelbereich II oder darunter und müssen bereits aus Gründen des Wärmeschutzes mit Fensterklasse 2 ausgestattet werden.

Schlaf- und Aufenthaltsräume im Lärmpegelbereich III sind mit Fremdbelüftungen mit keinem oder nur geringem Eigengeräusch auszustatten.

Empfehlung: Fenster von Schlafräumen sollten, sofern dies möglich ist, nicht in Gebäudefronten, die im Lärmpegelbereich III liegen, angeordnet werden.



	Alle Gebäudefronten Lärmpegelbereich II (LPB II)
	Gebäudefront Nord LPB III, Gebäudefronten Ost, Süd, West LPB II
	Gebäudefronten Nord, Ost LPB III, Gebäudefronten Süd, West LPB II
	Gebäudefronten West, Nord LPB III, Gebäudefronten Ost, Süd LPB II
	Gebäudefront West LPB III, Gebäudefronten Nord, Ost, Süd LPB II

Signatur	Lärmbelastung in dB(A)	Lärmpegelbereich nach Din 4109
	bis 60	II
	61 bis 65	III

LÄRMBELASTUNG
LÄRMPEGELBEREICHE
NACH DIN 4109 FÜR OG
MIT LÄRMSCHUTZ h=3m bzw. 2,5m
ÜBER FAHRBAHNOBERKANTE

Legende

- Emission Straße
- Straße
- Emission Schiene
- Schiene
- Reflexflächen
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Beugungskante
- Höhenlinie



M. ~1:1500 09/01

GEMEINDE STEINACH
SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "BIBERACHER STRASSE"

INGENIEURBÜRO FÜR VERKEHRSWESSEN
KOEHLER, LEUTWEIN UND PARTNER
MANNHEIMER STR. 46 · 76131 KARLSRUHE

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

II.9.1 Private Grünflächen:

Die im Grünordnungsplan getroffenen Festsetzungen sind einzuhalten.

II.9.2 Öffentliche Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Die im Grünordnungsplan getroffenen Festsetzungen sind einzuhalten.

II.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

II.10.1 Vorhandene Bäume:

Die im Plan aufgenommenen Bäume (Standort nicht eingemessen) sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu erhalten und zu pflegen. Bei einem Abgang der Bäume sind Ersatzpflanzungen durch hochstämmige Bäume der gleichen Art vorzunehmen.

II.10.2 Neu gepflanzte Bäume und Sträucher gemäß GOP:

Neu gepflanzte Bäume und Sträucher sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu erhalten und zu pflegen. Bei einem Abgang der Bäume oder Sträucher sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art vorzunehmen.

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise

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

III.1.1 Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Im Planungsgebiet gibt es keinen Messpegel. Die Versuche, aus Gewässerlängsschnitten der Kinzig bzw. Schnitten des Bewässerungsgrabens Bruckengrün / Lachenergrün die Grundwasserstandshöhen abzuleiten, zeigten sich als problematisch und ließen keine Rückschlüsse zu. Der Gemeinde ist jedoch nicht bekannt, dass es bei der bestehenden Bebauung zu Problemen mit dem Grundwasser kam. Dies zeigte sich auch bei einer Baugrube im Planungsgebiet auf Flst.-Nr. 653/3. Bei einer Aushubtiefe von ca. 3.50 m war kein Grundwasser anzutreffen. Der Untergrund besteht aus Kies und Sand.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Bauliche Anlagen, die unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes liegen, sind in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu erstellen.

Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

III.1.2 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.1.3 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.1.4 Abwasserbeseitigung / Regenwassernutzung

Es wird eindringlich empfohlen, das anfallende Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zu nutzen.

III.1.5 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.1.6 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 Anstreben 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

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

IV. Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan mit seinen rechtlichen Festsetzungen (Fassung vom 26.05.1998) bleibt Bestandteil des Bebauungsplanes.

Offenburg /

Ausgefertigt:
Steinach, den 22. September 2003.....

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



Steu

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



.....
Frank Edelmann
Bürgermeister