

Bebauungsplan BREITMATTEN, 3. Änderung (Areal Hohbergsee)

Bebauungsvorschriften

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 allgemein zulässig.

2. Bepflanzungen

2.1 Die Grüneinbindung der Stellplatzfläche und anderer gilt als Festsetzung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

2.2 Bäume, die durch Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert sind, müssen bei Abgängigkeit durch eine standortgerechte Neupflanzung ersetzt werden.

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Oberirdische Garagen sind nicht zulässig (§ 12 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO).

3.2 Stellplätze sind in die Tiefgaragen zu legen, die nicht mehr als 1,40 m über die jetzige Geländeoberkante heraus schauen dürfen.

3.3 Die Dachflächen der Tiefgaragen sind zu begrünen.

3.4 Die Tiefgarage hat zwei Zufahrten vom Hohbergweg mit Brücken über den Burghardgraben.

3.5 Oberirdische Stellplätze sind auf ein Minimum zu beschränken und dürfen nicht überdacht werden.

4. Gestaltung der Gebäude

4.1 Die Wandhöhen der Wohngebäude dürfen bei einer Geschoßzahl II + Attika von Oberkante Erdgeschoß bis Oberkante Brüstung (Attikageschoß) max. 6,50 m betragen.

- 4.2 Wenn die Nutzungsart eine Verbindung der Gebäude untereinander erfordert, sind ausschließlich transparente Elemente zu verwenden.

5. Außenanlagen

- 5.1 Das Gelände an die Tiefgaragen muß anmodelliert werden.
- 5.2 Für die Befestigung der Stellplatzflächen dürfen nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden, um eine weitgehende Rückführung des Oberflächenwassers in das Grundwasser zu gewährleisten.
- 5.3 Die Grüneinbindung der Stellplatzfläche an der Langenhardstraße muß eine Höhe von mind. 1,60 m haben.

6. Werbeanlagen

- 6.1 Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie mit fluoreszierenden Farben.
- 6.2 Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 0,5 m und eine Länge von 2,0 m nicht überschreiten.

7. Genehmigungspflichtige Anlagen

Die Errichtung von Anlagen nach § 52 Abs. 1 Nr. 17, 19, 27 und 33 LBO ist gem. § 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB genehmigungspflichtig (Aufschüttungen/Abgrabungen, Brücken, Stützmauern, Automaten).

8. Hinweise

Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Offenburg:

Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 1.9.1991 ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen:

1. 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.
2. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
3. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, 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.
4. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garagenein-

fahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
7. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

1. Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
2. 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 in Mieten zwischenzulagern.
3. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
4. 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 flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.


(Lausch)
Bürgermeister




(Fink)
Stadtoberbaurätin

Der Bebauungsplan wurde am
18.2.1995 rechtsverbindlich.