

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als "Dorfgebiet" nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind alle Nutzungen nach § 5 Abs 2 Nr. 1-8 BauNVO. Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 5 Abs 2 Nr. 9 und § 5 Abs. 3 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungsstätten).

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

1.2 Bauweise

1.2.1 Offene Bauweise

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden

- die offene Bauweise mit Einzelhäusern (§ 22 BauNVO) und
- die offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern (§ 22 BauNVO) festgesetzt.

In der **offenen Bauweise "o"** sind nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

1.2.2 Abweichende Bauweise

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind in den Zulässigkeitsbereichen der **abweichenden Bauweise "b 1"** (§ 22 Abs. 4 BauNVO) **nur Einzelhäuser** zulässig. Diese dürfen ohne seitlichen Grenzabstand nur an den im zeichnerischen Teil dafür vorgesehenen Grundstücksgrenzen ("anbaufähige Grundstücksgrenzen" nach 1.2.3) errichtet werden. Bei Außenwänden der Gebäudeseiten, die nicht an Grundstücksgrenzen errichtet werden, müssen die Abstandsflächen nach § 6 und 7 LBO eingehalten werden. Hierbei müssen abweichend von § 6 Abs. 5 LBO die Tiefe der Abstandsflächen 0,5 der Wandhöhen entsprechen.

In den Zulässigkeitsbereichen der **abweichenden Bauweise "b 2"** (§ 22 Abs. 4 BauNVO) gelten die Bestimmungen für "b 1", wobei jedoch **Einzel- oder Doppelhäuser** zulässig sind.

1.2.3 Anbaufähige Grundstücksgrenzen

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten "anbaufähigen Grundstücksgrenzen" können Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichten werden.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Eintragung "DG" (Dachgeschoß) bedeutet, daß das oberste Vollgeschoß im Dachraum liegen muß.

1.3.2 Höhenbegrenzungen

1.3.2.1 Erdgeschoß-Fußbodenhöhe

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EGFH) darf höchstens 0,8 m über der im Mittel gemessenen Geländehöhe liegen.

1.3.2.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens (EGFH) bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Unterkante Dachsparren, darf im Mittel gemessen

bei zweigeschossigen Wohngebäuden ($II = I + IDG$) höchstens **3,30 m**,

bei dreigeschossigen Wohngebäuden ($III = II + I DG$) höchstens **6,20 m** betragen.

1.3.2.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante EGFH bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i. d. R. der First) darf

bei zweigeschossigen Wohngebäuden höchstens **9,50 m**,

bei dreigeschossigen Wohngebäuden Gebäuden höchstens **11,00 m** betragen.

1.3.2.4 Ausnahmen

Ausnahmen von den Regelungen nach 1.3.2.1 bis 1.3.2.3 sind insbesondere bei Umbaumaßnahmen zulässig, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Einhaltung der Festsetzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde oder die Abweichung sich an den Baubestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes angleicht.

1.4 Wohneinheiten je Gebäude

Je Gebäude sind **höchstens 2 Wohneinheiten** zulässig (Einzelhäuser höchstens 2 WE, Doppelhäuser insgesamt höchstens 4 WE).

Ausnahmen nach § 31 BauGB sind zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

1.5.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Diese dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ausnahmen sind geringfügig zulässig, wenn dadurch eine offenbar nicht beabsichtigte Härte eintreten würde.

1.5.2 Stellplätze

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

siehe auch Stellplatz-
satzung v. 30.01.96
(rechtsverbindlich
seit 04.04.96)

1.6 Private Grünflächen

Private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen. Garagen, Stellplätze und andere bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn dadurch eine offenbar nicht beabsichtigte Härte eintreten würde.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Außenwände

Die Außenwände der Wohngebäude sind als Putzfassaden auszuführen. Untergeordnete Fassadenteile aus Holz, Glas oder Beton, sowie Materialien zur solaren Energiegewinnung sind zulässig. Unzulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff oder Metall.

2.2 Dachformen und Dachflächen

2.2.1 Dachformen

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Regelung zu einer nicht beabsichtigten Härte oder zu einem offensichtlichen Mißverhältnis bei der Bebauung führen würde.

Die Dachneigungen müssen zwischen **38° und 50°** liegen. Nebengebäude müssen eine Dachneigung von mindestens **25°** aufweisen.

Die Dachüberstände müssen an der Traufseite mindestens **0,40 m**, an der Giebelseite mindestens **0,30 m** betragen.

2.2.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nicht glänzende Ziegel oder Dacheindeckungen in den Farben rötlich bis bräunlich zu verwenden. Materialien zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 2/3 der dazugehörigen Dachfläche beanspruchen.

2.2.3 Dachgauben

Dachgauben sind zulässig, wenn durch sie die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

Die Breite der Dachgauben darf insgesamt 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Dachseite nicht überschreiten.

Bei Satteldächern muß der Abstand der Gaube von der Giebelseite mindestens 1,50 m betragen.

2.2.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (offene Dachbalkone usw.) sind nicht zulässig.

2.3 Garagen

Garagen können wie folgt erstellt werden:

- a) in unmittelbarer Verbindung mit dem Hauptgebäude, indem sie in das Hauptgebäude oder dessen Dachfläche einbezogen oder als Terrasse genutzt werden,
- b) freistehend oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude, wenn sie mit einem Dach von mindestens 25° Neigung ausgestattet sind.

3 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

3.1 Hinweis des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten, oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von Baumaßnahmen betroffen sein sollten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, Freiburg, Tel. 0761/205-2781 zu benachrichtigen.

3.2 Bestimmungen des des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, Amt für Umweltschutz, zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung

3.2.1 Häusliche Abwässer

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Bötzingen abzuleiten.

3.2.2 Regenwasser

Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

3.2.3 Befestigte Flächen

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden zu versehen. Die Herstellung dieser Flächen soll soweit als möglich aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster mit Rasenfuge, Forstmischung usw.) erfolgen.

3.2.4 Abnahme der Grundleitungen

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde bzw. einen von ihr zu bestimmenden Sachkundigen abgenommen werden.

Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Gemeinde ist anzufertigen.

3.2.5 Nachweis der Dichtheit

Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.

3.2.6 Kontroll- und Reinigungsschächte

In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

3.2.7 Entwässerungssatzung

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Bötzingen anzuwenden.

3.3 Bestimmungen des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, Amt für Umweltschutz, für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben (Wohnbebauung)

Allgemeine Bestimmungen:

3.3.1 Mutterboden

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.

3.3.2 Bodenarbeiten

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3.3.3 Bodenabtrag

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

3.3.4 Geländeaufschüttungen

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, 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.

BEBAUUNGSPLAN "SIEGLE", BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

3.3.5 Bauschutt

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

3.3.6 Mutterboden

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 genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen zwischenzulagern.

3.3.7 Lagerung des Mutterbodens

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

3.3.8 Unterbodenverdichtungen

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 flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Bötzingen, den 17.10.1995



(Fritz Konstanzer, Bürgermeister)

Anzeige bestätigt

Freiburg, den 29. Feb. 1996
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Breisacher