
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
BEBAUUNGSPLAN „RATHAUSGÄRTEN“

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: Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe.

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

Wird nicht festgesetzt.

1.2.1 Anbaufähige Grundstücksgrenzen

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

Entsprechend § 6 Abs. 5 LBO kann zugelassen werden, dass an den sonstigen Grundstücksgrenzen angebaut wird, wenn bereits angebaut ist oder auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude an dieser Grenze vorhanden ist.

1.3 Wohneinheiten je Gebäude

Die im zeichnerischen Teil angegebene Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude darf nicht überschritten werden.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

Wird nicht festgesetzt.

1.5 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Landwirtschaftliche Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.6 Private Grünflächen

Private Grünflächen sind gärtnerisch oder landwirtschaftlich zu nutzen. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen landwirtschaftliche Nebengebäude wie Gewächshäuser, Lager- oder Geräteschuppen.

2 ZULÄSSIGKEIT VON BAUVORHABEN

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Verbindung mit der Anwendung des § 34 BauGB aufgrund von § 30 Abs. 3 BauGB.

Bei Maßnahmen an den im zeichnerisch gekennzeichneten denkmalgeschützten Gebäuden sind bauliche Veränderungen nur mit Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt), die im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt entscheidet, zulässig.

Die Zulässigkeit baulicher Veränderungen an Betriebsgebäuden der Winzergenossenschaft ist hinsichtlich der Immissionen auf benachbarte Wohngebäude gutachtlich nachzuweisen.

3 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

3.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise zu Bodenfunden

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, Freiburg, Tel. 0761/205-2781 zu benachrichtigen. Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Landesdenkmalamtes weitergeführt werden.

3.2 Bestimmungen zur Regen- 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 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 für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben

3.3.1 Allgemeine Bestimmungen, 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. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

3.3.3 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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "RATHAUSGÄRTEN"

3.3.4 Bauschutt

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

3.3.5 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von 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.

3.3.6 Lagerung des Mutterbodens

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

3.3.7 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 23.05.2000



W. Konstanzer

(Konstanzer, Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Bötzingen, den 30. Mai 2000



W. Konstanzer

(Konstanzer, Bürgermeister)