

## Ortenaukreis

### Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Schänzle", Sondergebiet für Reiterpension

#### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2253)

§§ 1 - 25 c der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) geändert durch Einigungsvertragsgesetz v. 23. Sept. 1990 (BGBl. II. S. 885, 1124)

§§ 1- 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. Nov. 1993 (GBl. S. 770), geändert durch das Gesetz vom 1. April 1985 (GBl. S. 51) Wohnungsbauerleichterungsgesetz vom 17. Mai 1990 (BGBl. I. S. 926)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sondergebiet - SO - (§11 BauNVO)

1.2. Das Gebiet dient für einen Reiterhof mit Reitpension und Reitplatz, deren andere Nutzungen werden ausgeschlossen.

1.3. Es wurde eine 3-Teilung des Gebietes vorgenommen und zwar in die Sondergebiet I und II mit entsprechenden Festsetzungen, der mittlere Bereich wurde ohne weitergehende Festsetzungen als Reitplatz ausgewiesen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag anhand der Nutzungsschablone festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

#### 3. Bauweise

3.1 Es wird offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO, festgesetzt.

3.2 Für die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück wird festgelegt, daß für das Baufenster I die Firstrichtung für den Gebäudeteil entlang der Schulstraße parallel zur Schulstraße zu verlaufen hat und für Gebäudeteil entlang des Flst.Nr. 776 parallel zum Grenzverlauf der Flst.Nr. 776/793.

Für das Baufenster II wird keine Firstrichtung festgelegt.

#### 4. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO zulässig, soweit sie optisch nicht störend in Erscheinung treten und in ihrer Baumasse in einem untergeordneten Verhältnis zu den Hauptgebäuden stehen.

#### 5. Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind auch auf den nichtüberbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind nur im Bereich der überbaubaren Flächen zulässig und darüberhinausgehend in den Grenzbereichen zu den Flst.Nr. 793/1, 814, 819 und 827/2.

Die Vorfläche vor Garagen zum öffentlichen Straßenraum muß mind. 4 m betragen. Eine Ausnahme hiervon kann nur gemacht werden bei Carports und bei ferngesteuerten Garagentoröffnungssystemen.

#### 6. Höhenlage der baulichen Anlagen

Für den Gebäudeteil entlang der Schulstraße wird eine Erdgeschoßfußbodenhöhe von max. 1 m über der Schulstraße festgelegt. Bezugspunkt ist die Mitte des Gebäudes entlang der Schulstraße. Für die anderen Gebäudeteile ist die Trauf- und Firsthöhe in der Nutzungsschablone bezogen auf die vorhandene Geländehöhe festgelegt.

### **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 73 LBO werden unter zugrundelegung der jeweils geltenden Fassung der Landesbauordnung folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1. Alle Gebäudeteile müssen schräg geneigte Dächer gemäß den Festsetzungen in der Nutzungsschablone des schriftlichen Teils des Bebauungsplanes erhalten.
2. Dachaufbauten und Dachgauben sind zulässig. Art und Größe ist so festzulegen, daß diese sich gestalterisch gut in das Hauptgebäude eingliedern.
3. Die Dächer der Gebäude sind mit nichtglänzendem Material einzudecken. Als Farbe wird ein gedecktes rot bis dunkelbraun zugelassen.
4. Die Dachneigungen der Gebäude ergeben sich aus dem Planeintrag des Zeichnerischen Teiles.
5. Für die Abstandsflächen gilt die neueste Fassung der Landesbauordnung.
6. Die Trauf- und Firsthöhen sind in den Nutzungsschablonen des Zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes angegeben. Sie beziehen sich von der natürlichen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
7. Die nachzuweisenden Stellplätze richten sich nach den Vorgaben der Stellplatzverordnung, wobei von dem Mittelmaß des Minimum- und Maximumwertes auszugehen ist.
8. Alle Freiflächen, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz, Weg oder Reitfläche genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Dabei sollen einheimische Gehölze bevorzugt Anwendung finden.  
Die bestehenden Obstbäume auf der nicht überbaubaren Fläche zwischen den Baufenstern (Reitplatz) sind zu erhalten.

9. Einfriedungen richten sich nach § 52 Abs.1, Nr. 28 a der Landesbauordnung und dem Nachbarrechtsgesetz.
10. Versorgungsflächen ( § 9 Abs. 1, 12 BauGB)
  - 10.1 Zulässig sind die der Energieversorgung dienenden baulichen Anlagen ( Trafostation u.ä.)
  - 10.2 Die Stromversorgung erfolgt über ein unterirdisches Kabelnetz.
  - 10.3 Sollten Leitungsrechte für Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen und Stromversorgungen zu Gunsten der Stadt Haslach i.K. erforderlich werden, so sind diese bei Bedarf auf jedem Grundstück durch Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch zu dulden.

### III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

#### 1. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

- 1.1 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdende Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind auf eine kreiseigene Erdaushub und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farbe, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis im zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.
  - 1.2. Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer.....) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die 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.
  - 1.3. Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 52 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 cbm übersteigt. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenordnung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.
2. Mit den Bauantragsplänen ist auch ein Grundstücksschnitt des Gebäudes und der Eingliederung in das vorhandene Gelände vorzulegen.
  3. Die Stadt Haslach i.K. bzw. die Baurechtsbehörde kann die Darstellung der Gebäude und der Nachbargrundstücke sowie weitere Ergänzungen durch Lichtbilder und Modelle verlangen.

Haslach i.K., den 14. Sept. 1993



STADT HASLACH  
WINKLER  
BÜRGERMEISTER