

---

# **GEMEINDE FORST „NAHE IGENAU – ROTE GRUBE“**

---

## **NEUAUFSTELLUNG**

### **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 2 (1) BauGB i. V. mit § 74 (7) LBO**

#### **Bestandteile**

##### **Bebauungsplan (BauGB, BauNVO)**

Planungsrechtliche Festsetzungen BauGB/ BauNVO

Textteil  
Planzeichnung  
Beigefügt: Begründung

##### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBO)**

#### **Hinweise**

**DIPL.-ING. R. PRÖLL  
PFISTERGRUND 2  
76227 KARLSRUHE  
FAX: 0721 / 4 27 91  
TEL. 0721 / 49 40 71**

**E-Mail  
[info@proell-architekten.de](mailto:info@proell-architekten.de)**

**19.11.2001**

---

## BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

### TEXTTEIL

In Ergänzung mit der Planzeichnung und der Planeintragung (Schrift, Text) wird folgendes festgesetzt.

#### 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB, und § 4 BauNVO

###### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

###### 1.1.2 Dorfgebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 5 BauNVO sind nicht zulässig.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahlen mitzurechnen.

##### 1.3 Garagen und Nebengebäude

(§9 (1) Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)

Garagen und Nebengebäude sind auf den Baugrundstücken zulässig.

Abstand von der Erschließungsstrasse: 5,00 m

##### 1.4 Zahl der Wohneinheiten

(§9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird im gesamten Plangebiet auf 3 Wohngebäude begrenzt.

1.5 Flächenversiegelung

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die öffentlichen Fußwege sowie die privaten Verkehrsflächen und die privaten Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen.

1.6 Wandhöhen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 Bau NVO)

Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut - gemessen von der Oberkante der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt - in Gebäudemitte.

Eingeschossige Bauweise max. = 4,0 m

Zweigeschossige Bauweise max. = 7.0 m

1.6.1 Wandhöhe bei Doppelhäusern

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 (2) Nr.4 und (4) BauNVO)

Die Mindestwandhöhe für Doppelhäuser darf maximal 0,5 m unter der in der jeweilig festgesetzten max. Wandhöhe liegen.

Ausnahme: Bei Einverständnis und Zustimmung (Baulast) der an einem Doppelhaus beteiligten Grundstücksbesitzer sind auch andere Wandhöhen im Rahmen der Festsetzungen nach Pkt. 1.6 dieser Satzung zulässig.

1.7 Teilungsgenehmigung (§ 19 BauGB)

Die Teilung eines Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.

## **2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBO)** **(§§ 37 und 74 LBO)**

### **2.1 Dächer**

---

Als Dachform werden für Hauptgebäude geeignete Dächer festgesetzt.  
Garagen können auch mit Flachdächern errichtet werden.

### **2.2 Dachaufbauten**

---

Dachaufbauten sind bis 60 % und Dacheinschnitte bis zu 30 % je Dachlänge zulässig. Es sind pro Dachseite nur Dachaufbauten oder -einschnitte zulässig.  
Es ist nur ein Dachgaubentyp je Dachseite zulässig.

### **2.3 Außenanlagen**

---

Im Vorgartenbereich ist eine Einfriedigung nur aus Naturstein oder Holz sowie Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m ab Höhe Hinterkante der Erschließungsstraße zulässig.

### **2.4 Stellplätze**

---

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze erforderlich.

## **3.0 Hinweise**

### **3.1 Bodenschutz bei Bauvorhaben**

---

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden (s. dazu Hinweise).

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muß, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

### 3.0 Hinweise:

#### 3.1 Bodenschutz bei Bauvorhaben

---

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden (s. dazu Hinweise).

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muß, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phäcelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

**3.2 Regenwasserversickerung**

---

Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers empfohlen. Die Zisternen können für Brauchwasser und für Gießwasser genutzt werden.