

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenplatz“ in Oberkirch-Zusenhofen

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet „Gewerbegebiet Lindenplatz“ in Oberkirch-Zusenhofen Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie gliedern sich in bauplanungsrechtliche Vorschriften auf der Grundlage von § 9 BauGB und örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage von § 74 Abs. 7 LBO in der Fassung vom 08. August 1995.

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I. Abgrenzung und Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet und räumlicher Geltungsbereich

1. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt durch Einzeichnung im „Zeichnerischen Teil“ des Planes.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in folgende Gebiete:
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)
Mischgebiet (MI)

§ 2

Ausnahmen

1. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind zulässig.
2. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 aufgeführten Anlagen sind unzulässig.

§ 3

Beschränkungen

In den im „Zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes mit GEE bezeichneten Gebieten sind nur Gewerbeanlagen zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Gerätehütten bis 20 cbm sind zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch folgende Festsetzungen:
 - a) Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 20 BauNVO
 - b) Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - c) Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO
2. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragung im „Zeichnerischen Teil“

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

Als Bauweise wird die „offene Bauweise“ (o) nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im „Zeichnerischen Teil“ durch Baugrenzen festgesetzt.

IV. Maßnahmen zur Grünordnung

§ 8

Private Grünflächen

Der im „Zeichnerischen Teil“ an der östlichen Grenze des Grundstückes Lgb.-Nr. 3231 ausgewiesene Grünstreifen ist mindestens 2 Jahre nach Baufertigstellung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind Sträucher der Sortierung 2 x v.o.B. 80 / 100 oder 100 / 150 sowie Bäume mit einem Stammumfang 16 / 18 zu verwenden. Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Fläche ist als Wiese anzulegen und zu unterhalten.

§ 9

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern oder sonstige Bepflanzungen

Auf den Grundstücken im GEE-Gebiet ist pro angefangene 600 qm mindestens 1 einheimischer Laubbaum, vorzugsweise Obstbaum, aus der beigefügten Artenliste mit einem Stammumfang von 18 / 20 anzupflanzen.

VII. Sonstiges

§ 10

Bestimmungen des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg

Altlasten

1. Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

2. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Dies bedeutet insbesondere, dass die im Rahmen von Bebauungsplänen geplante Flächeninanspruchnahme - zu der auch die Auffüllungsflächen für den anfallenden Erdaushub zählen - auf das unvermeidbare Maß beschränkt und eine optimale bauliche Verdichtung angestrebt wird.

Auflagen

1. Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
2. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in maximal 2 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in maximal 5 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernäsung zu schützen sind.
3. Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
4. Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung darf der humose Oberboden (Mutterboden des Urgeländes) nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
5. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwässern gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
6. Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
7. Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
8. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllmaterial von Gelände, Mulden, Baugruben und Arbeitsgräben, etc. verwendet werden.
9. Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise

Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege möglichst noch im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Bauwege und Baustraßen sollen nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

§ 11

Hinweise des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg

Nach § 20 DSchG ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen, sofern Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sind.

§ 12

Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg

1. Nach der Vorläufigen Geologischen Karte 1 : 25000 Blat 7414 Oberkirch liegt das Plangebiet im Bereich mindestens 60 m mächtiger fluviatiler Lockersedimente des Pleistozäns, die von bis mehrere Meter mächtigem Löß überlagert und vermutlich von verdichteten tertiären Lockergesteinen oder mesozoischen Festgesteinen unterlagert werden.
2. Die pleistozänen Lockersedimente lassen sich in zwei Abschnitte untergliedern: die oberen 10 m setzen sich überwiegend aus relativ gut durchlässigen, mindestens im unteren Teil grundwasserführenden, sandigen, z. T. schluffigen Kiesen aus Schwarzwaldmaterial mit einem hohen Anteil an Steinen und Blöcken zusammen. Darunter lagern, häufig durch eine mächtigere Tonschicht getrennt, zersetzte Kiese aus Schwarzwaldmaterial, die überwiegend zu Sand zerfallen sind und meist einen höheren Schluffanteil aufweisen. Den Sanden sind Schluffschichten bis ca. 2 m Mächtigkeit zwischengeschaltet. Insgesamt ist der sandschluffige Abschnitt relativ gering durchlässig und führt kaum Grundwasser.
3. Sollte die Anlage von Erdwärmesonden im Baugebiet vorgesehen sein, ist darauf zu achten, dass der Bohrlochringraum im Bereich der Lockersedimente vollständig und dauerhaft abgedichtet wird. Sollte nur eine teilweise Verpressung des Ringraumes durchgeführt werden, so sollte der Ausbau des Bohrloches mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau abgesprochen werden. Beim Abteufen der Bohrungen sind ggf. Grundwasserstände und eventuell ausgeblasene Grundwassermengen zu protokollieren.

B) Örtliche Bauvorschriften

VI. Baugestaltung

§ 13

Gebäudehöhe

1. Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude, gemessen von OK Straße bis Schnittpunkt Außenwand mit UK Dachsparren darf betragen:
im GEE-Gebiet bei 2-geschossigen Gebäuden max. 7,50 m
2. Die max. zulässige Wandhöhe für Wohn- und Bürogebäude, gemessen von OK Straße bis OK Schnittpunkt Außenwand mit UK Dachsparren darf betragen:
bei 2-geschossigen Gebäuden max. 6,50 m
3. Bei Nebengebäuden darf die unter 1. beschriebene Wandhöhe nicht mehr als 3,00 m betragen.

§ 14

Dachgestaltung

1. Die Dachneigungen sind durch Eintragung im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzt.
2. Für Wohn- und Bürogebäude sind Satteldächer und Pultdächer zulässig. Für Gewerbebauten sind Sehdächer, Pultdächer, Satteldächer und Flachdächer zulässig.
3. Metallisch blanke und auffallend helle und grelle Dachflächen sind im Hinblick auf die Stadtbildgestaltung unzulässig. Für Dacheindeckungen aus Blech sind gedeckte Farbtöne zu verwenden.

§ 15
Einfriedigungen

1. Als Einfriedigung entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur offene Einfriedigungen mit Sockel bis 30 cm Höhe, einschließlich Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 80 cm, gemessen von der OK der anstoßenden Verkehrsfläche hergestellt werden.
2. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

§ 16
Freiflächengestaltung

1. Die natürlichen Geländebeziehungen dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.
2. Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu ist die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

Oberkirch, 08. September 1999

Ausgefertigt:



Braun

Braun
Bürgermeister



Artenliste

Anlage 1

Festsetzungen:

Die nachfolgenden Bau- und Straucharten sollen in den ausgewiesenen Pflanzgebieten bzw. auf den privaten Grundstücken verwendet werden.

Obstgehölze

Verwendung ortsüblicher Sorten

Heimische Bäume

Acer campestre	- Feldahorn (B)
Betula pendula	- Birke (B)
Carpinus betulus	- Hainbuche (b)
Castanea sativa	- Esskastanie (B)
Fagus sylvatica	- Rotbuche (B)
Populus tremula	- Zitterpappel (b-B)
Quercus petraea	- Traubeneiche (B)
Quercus robur	- Stieleiche (B)
Salix caprea	- Salweide (b)
Tilia cordata	- Winterlinde (B)

Heimische Sträucher:

Corylus avellana	- Haselnuss (s)
Cornus mas	- Kornelkirsche (S)
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel (S)
Euonymus europaeus *	- Pfaffenhütchen (s)
Ligustrum vulgare *	- Liguster (s)
Lonicera xylosteum *	- Heckenkirsche
Rhamnus cathartica *	- Kreuzdorn (S)
Salix caprea	- Salweide (S-b)
Sambucus nigra	- Holunder (S)
Viburnum lantana *	- Wolliger Schneeball (S)
Viburnum opulus *	- Gewöhnlicher Schneeball (S)
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa callica	- Essigrose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle

Kletterpflanzen

Humulus lupulus	- Hopfen
Polygonum aubertii	- Schlingenknöterich
Ungefüllte Kletterrosen	
Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Clematis vitalba	- Waldrebe
Vitis vinifera	- Wein

Die mit * gekennzeichneten Sträucher sind giftig.

B	=	Baum 1. Ordnung. Höhe über 15 Meter, Kronenbreite 8 bis 15 m
b	=	Baum 2. Ordnung. Höhe unter 15 Meter, Kronenbreite 4 bis 8 m
S	=	Strauch 1. Ordnung. Höhe über 3 Meter
s	=	Strauch 2. Ordnung. Höhe unter 3 Meter