

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "ZWIEBELBÜHN SÜD",
geltend für den im ORTSTEIL ULM DER STADT RENCHEN und
den im ORTSTEIL HASLACH DER STADT OBERKIRCH
gelegenen jeweiligen Teilbereich**

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 8 (3) Ziffer 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO genannten Ausnahmen unzulässig.

1.2 Öffentliche Grünfläche nach § 9 (1), Ziffer 15 BauGB

- nachrichtliche Übernahme, Festsetzung betrifft nur den Teilbereich der Stadt Renchen -

Im Bereich der an der Adolf-Hättig-Straße anliegenden, öffentlichen Grünfläche sind je hinterliegendem Grundstück 1 Grundstückszufahrt in einer Breite bis 6,0 m zulässig. Bei nachweislichen, betrieblichen Erfordernissen können in der Ausnahme weitere Zufahrten oder größere Zufahrtsbreiten zugelassen werden.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 und 18 BauNVO

1.3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 der BauNVO in Verbindung mit § 16 BauNVO (4) als Höchstgrenze durch Angabe der Traufhöhe in der Nutzungsschablone festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist dabei die Hinterkante der anliegenden Verkehrsfläche auf Höhe Gebäude Mittelachse, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Ausnahmen von dieser Regelung können für untergeordnete Gebäude oder Gebäudeteile wie Aufzüge, Silos, Kräne, etc. zugelassen werden, sofern durch Eingrünung, Farbwahl, Unauffälligkeit der Silhouette oder andere landschaftseinbindende Maßnahmen die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet bleibt.

1.3.2 Die Firsthöhe sowie die Gesamthöhe baulicher Anlagen darf die zugelassene Traufhöhe um maximal 5 m übersteigen.

1.4 Bauweise nach § 22 BauNVO

Entsprechend der Eintragung in den Nutzungsschablonen wird in dem mit "a" gekennzeichneten Gebieten die abweichende Bauweise gemäß § 22, (4) BauNVO festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind hier Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen ohne Längenbeschränkung zulässig.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 (1), Ziffer 2 BauGB

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Erschließungsstraße hin, sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, ausgenommen Einfriedigungen, nicht zulässig. Garagen und Stellplätze sind hier nur zulässig in einem Maß, das maximal 50 % der Grundstückslänge zur Straßenfront hin beträgt, jedoch keinesfalls 50 m überschreitet.

1.6 Von der Bebauung freizuhalten Flächen nach § 9 (1), Ziffer 24 BauGB

In dem im "Zeichnerischen Teil" näher bestimmten Umfang ist gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn entlang der L 88 ein 20 m breiter Schutzstreifen, in der Planzeichnung mit S1 bezeichnet, von Bebauung frei zu halten.

1.7 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche nach § 9 (1), Ziffer 11 BauGB

Grundstückszufahrten zur L 88 sind unzulässig.

1.8 Führung von Versorgungsleitungen nach § 9 (1), Ziffer 13 BauGB

Die niederspannungsseitige Stromversorgung und die fernmeldetechnische Versorgung erfolgen über ein unterirdisches Kabelnetz. Freileitungen sind unzulässig.

1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1), Ziffer 20 BauGB

1.9.1 Reduzierung der Flächenversiegelung

Soweit Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen gilt folgendes: Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen. Stellplatzflächen, Zugänge sowie wenig frequentierte Zufahrten und grundstücksinterne Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführungen herzustellen, z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, Kies. Nicht zugelassen sind geschlossene Oberflächen wie z.B. Asphalt (ausgenommen Drainasphalt, Beton oder dergleichen).

1.9.2 Rückhaltung des Oberflächenwassers

Soweit aufgrund der vorliegenden Bodenbeschaffenheit eine Versickerung des Oberflächenwassers über eine belebte Bodenschicht nicht oder nicht ausreichend möglich ist, ist das Oberflächenwasser dem östlich gelegenen Rückhaltebecken Reiersbach zuzuführen. Alternativ ist die Ableitung über den auf dem nördlichen Betriebsareal der Firma Sander befindlichen, bestehenden Staukanal durch Ergänzung entsprechender Rückhalteeinrichtungen zulässig. Die Drosselabflüsse der bestehenden Rückhalteanlagen – Rückhaltebecken Reiersbach

$Q_{\text{drossel}} = 300 \text{ l/s}$ und Staukanal Betriebsgelände Sander $Q_{\text{drossel}} = 218 \text{ l/s}$ – dürfen daraus nicht verändert werden (siehe Ziffer 1.9.1).

1.10 Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen nach § 9 (1), Ziffer 25a BauGB

- 1.10.1 In den im "Zeichnerischen Teil" durch Eintrag einer Fläche mit Pflanzgebot näher bestimmten Umfang ist eine dichte Strauchpflanzung (Feldgehölzstreifen) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten, Gehölzauswahl siehe Anlage.
- 1.10.2 Alle Stell- und Parkplätze sind mit je 1 hochstämmigen, einheimischen Laubbaum je 5 Stell- oder Parkplätze zu überstellen. Für eine ausreichende Baumscheibe (mindestens 2 x 2 m) sowie Belüftung und Bewässerung muss gesorgt werden. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten, Gehölzauswahl siehe Anlage.
- 1.10.3 Je angefangene 1500 qm Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Die nach Ziffer 1.9.2 der Bauungsvorschriften geforderten Bäume werden angerechnet, ebenso der Erhalt vorhandener Bäume, Gehölzauswahl siehe Anlage.
- 1.10.4 Mindestens 20 % der Grundstücksfläche der einzelnen Baugrundstücke sind als Grünflächen im Sinne von § 10 LBO anzulegen und zu unterhalten.

1.11 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder Maßnahmen nach § 9 (1a) BauGB

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Ziffer 1.15 innerhalb des Planungsgebietes sowie die außerhalb des Plangebietes im Gewann Schießfeld, Gemarkung Ulm, Flst.-Nr. 2430 und im Gewann Winkelweg, Gemarkung Renchen, Flst.-Nr. 6777 vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, siehe Begründung Ziffer 12 und Anlage zur Begründung, sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

1.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers nach § 9 (1) 26 BauGB und zur Aufstellung der Straßenbeleuchtung (Hinweis auf § 126 BauGB)

- 1.12.1 Soweit im "Zeichnerischen Teil" nichts anderes festgesetzt ist, sind Böschungen auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Hinterkante der Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen festgesetzt.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Fundamente der Randsteineinfassungen) entlang der Grundstücksgrenze bis zu einer Breite von 30 cm festgesetzt.

- 1.12.2 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind zu dulden (siehe § 126 BauGB).

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO)

2.1 Farbgebung von Außenflächen

- 2.1.1 Für die Außenflächen von Gebäuden gilt folgendes:
Grell-bunte Farben sind unzulässig.

- 2.1.2 Für Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 500 qm oder einer Traufhöhe von mehr als 7 m gilt aus Gründen der besseren Einfügung in die Landschaft folgendes:

Zulässig sind nur gebrochene Farben, im Helligkeitswert eines mittleren Grau, vorgeschlagen werden Grün- und Blautöne. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass durch geeignete andere Maßnahmen wie z.B. Wandberankungen, Bepflanzung, Farbgliederung und ähnliches eine optische Einbindung in die Landschaft erfolgt.

2.2 Werbeanlagen

- 2.2.1 Die Oberkante der Werbeanlagen darf die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten.

- 2.2.2 Lauflicht und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig.

2.3 Böschungen und Stützmauern

- 2.3.1 Böschungen dürfen eine Mindestneigung von 1:1,5 nicht unterschreiten. Sie sind mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.

- 2.3.2 Stützmauern, soweit sie nicht der Zugänglichkeit von Sockelgeschossen dienen, dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Sie sind zu beranken.

2.4 Bodenaushub

Die Höhenlage der Grundstücke ist so zu wählen, dass ein Massenausgleich auf dem Grundstück erzielt wird. Aus Gründen der Beachtung nachbarschaftlicher Belange (z.B. Abführung von anfallendem Oberflächenwasser), der Höhenlage der anschließenden Erschließungsflächen, der landschaftsgerechten Einbindung der Grundstückshöhen untereinander, aus produktionstechnischen Erfordernissen oder aus vom Bauherren nachzuweisenden vergleichbaren Gründen können

Ausnahmen zugelassen werden, sofern über den anfallenden Bodenaushub und seine Verwendung ein entsprechender Nachweis geführt wird.

Für eine Verwertung außerhalb des Baugebiets gilt:

Voraussetzung für eine Verwertung ist, dass das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die Beseitigung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

3 KENNZEICHEN, VERMERKE, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche

Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie die Höhe und Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Straßenkanal, müssen vor Einreichung der Bauunterlagen beim Stadtbauamt erfragt werden.

3.2 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

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

3.3 Bodenschutz

3.3.1 Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischen zu lagern und wieder einzubauen.

3.3.2 Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. 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.

3.3.3 Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Erdaushubmaterial) zu verwenden.

- 3.3.4 Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- 3.3.5 Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- 3.3.6 Garagen sind so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu planen.
- 3.3.7 Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- 3.3.8 Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

3.4 Grundwasserschutz bei Geothermiebohrungen

Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist durch eine Suspensionsabdichtung des Bohrlochringraumes eine hydraulische Verbindung zwischen verschiedenen Grundwasserstockwerken sowie den Klüften im Festgestein auszuschließen.

3.5 Denkmalschutz

- 3.5.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Telefon 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscherben, Mauerreste u.ä.) bei Erdarbeiten zutage treten.
- 3.5.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

Freiburg, den 10. Februar 2004



Der Planer
BRENNER-DIETRICH-DIETRICH
Büro für Stadtplanung
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

T:\Re-B30\TEXTE\re-b30oberkirch.vor.doc

Oberkirch, den 17. Mai 2004



Matthias Braun
Oberbürgermeister



Freiburg i. Br., den 18. NOV. 2004

PFLANZLISTE BEBAUUNGSPLAN "ZWIEBELBÜHN SÜD"

Artenname	Stell- und Parkplätze	Gehölzstrei- fen (flächen- hafte Pflanz- gebote)	Einzelbäu- me auf Pri- vatgrundstü- cken
Bäume			
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	X		
Carpinus betulus (Hainbuche)		X	
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)	X	X	
Juglans regia (Walnuss)		X	X
Obstbaumhochstämme in Sorten		X	X
Quercus robur (Stieleiche)		X	
Tilia cordata (Winterlinde)	X	X	
Heister und Sträucher			
Acer campestre (Feldahorn)		X	
Carpinus betulus (Hainbuche)		X	
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)		X	
Corylus avellana (Hasel)		x	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)		X	
Frangula alnus (Faulbaum)		X	
Ligustrum vulgare (Liguster)		X	
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkir- sche)		X	
Rosa canina (Hundsrose)		X	
Salix cinerea (Aschweide)		X	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)		X	
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)		X	