

## Schriftliche Festsetzungen

### zum Bebauungsplan "Au II"

### der Stadt Oberkirch, OT Nußbach (Ortenaukreis)

Fertigung: 2.....  
Anlage: 2.....  
Blatt: 1-9.....

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet – "GEE"

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

1.1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, die nach § 6 BauNVO aufgrund ihrer Nutzung auch in einem Mischgebiet zulässig wären und das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.2 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sind keine Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Zulässig sind Betriebe, die in Verbindung mit ihren handwerklichen Dienstleistungen (Hauptnutzung) auch ein beschränktes darauf bezogenes Warenangebot führen können (z.B. Malergeschäft mit Farben- und Tapetenhandel).

1.1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen, Spielotheken und Spielcenter nach § 8 bs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

#### 1.2 Gewerbegebiet – "GE"

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

1.2.1 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind keine Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Zulässig sind Betriebe, die in Verbindung mit ihren handwerklichen Dienstleistungen (Hauptnutzung) auch ein beschränktes darauf bezogenes Warenangebot führen können (z.B. Malergeschäft mit Farben- und Tapetenhandel).

1.2.2 Im Gewerbegebiet ("GE") sind Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen, Spielotheken und Spielcenter nach § 8 bs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

2.2 Gebäudehöhe

2.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

2.2.2 Wandhöhe

Die Wandhöhe wird für Wohn- und Bürogebäude mit max. 7,00 m, für Gewerbegebäude mit max. 10,00 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Straße, in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält, bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

2.2.3 Die Firsthöhe wird für Wohn- und Bürogebäude mit max. 12,00 m, für Gewerbegebäude mit max. 12,00 m festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen ab OK Straße, in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält bis OK First.

## 3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Für das gesamte Planungsgebiet wird die abweichende (a) Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, d.h. es sind Baukörper mit einer Gesamtlänge von 80 m zulässig.

## 4 Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

5.1 Innere Durchgrünung

5.1.1 Pro 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist zur inneren Durchgrünung ein einheimischer, standortgerechter Baum gemäß der Artenliste zu pflanzen.

5.1.2 Im Straßenbereich sind an den im Zeichnerischen Teil angegebenen Standorten zur inneren Durchgrünung einheimische, standortgerechte Bäume gemäß der Artenliste zu pflanzen. Geringe Standortabweichungen sind möglich.

- 5.1.3 Im Bereich des 2,50 m breiten Grünstreifens sind standortgerechte niedrige Gehölze (bis 80 cm Höhe) anzupflanzen. Der Grünstreifen darf für Zufahrten unterbrochen werden.
- 5.2 Gehölzpflanzung im Norden  
Neuanlage einer 10 m breiten, dichten Gehölzpflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen entlang der nördlichen Baugebietsgrenze als Eingrünung. Im östlichen Abschnitt ist die Anlage einer Rückhaltemulde zulässig, die entsprechend einzugrünen ist, um einen durchgängigen Gehölzstreifen zu erhalten.
- 5.3 Gehölzpflanzung im Osten  
Neuanlage einer 5 m breiten, dichten Gehölzpflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen entlang der östlichen Baugebietsgrenze als Eingrünung und als Immissionsschutz.
- 5.4 Gehölzpflanzung im Westen und Süden  
Neuanlage einer 5 m breiten, dichten Gehölzpflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen entlang der westlichen und südlichen Baugebietsgrenze als Eingrünung.
- 5.5 Pflanzung einer Baumreihe mit extensiver Wiesennutzung im Südosten  
Entlang der östlichen Zufahrt wird auf einem 3 m breiten Streifen eine Baumreihe zur Eingrünung angepflanzt. Die nicht mit Bäumen bepflanzte Fläche wird mit Stauden und niederen Sträuchern bepflanzt.
- 5.6 Aufwertung des Entwässerungsgrabens  
Durch punktuelle Anpflanzungen ist der vorhandene Entwässerungsgraben am Böschungsfuß zur B 28 aufzuwerten.
- 5.7 Erhalt von standortgerechten Gehölzen  
Die im Zeichnerischen Teil besonders gekennzeichneten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume oder Sträucher sind zu ersetzen.

## **6 Führung von Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen die Telekom und Stromversorgungsleitungen unterirdisch geführt werden.

## **7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Von der Planstraße A ist in nördlicher Richtung bis zur Vorhaltefläche für das Regenklärbecken ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oberkirch ausgewiesen, das zum einem der Führung des Regenwasserkanales dient, zum anderen die Zugänglichkeit zum Regenklärbecken sichert.

## **8 Flächen für Versorgungsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 8.1 Im Bereich der Planstraße A ist eine Fläche zur Errichtung einer Trafostation ausgewiesen.
- 8.2 Südlich der Entwässerungsmulde ist eine Vorhaltefläche für die Anlage eines eventuell erforderlichen Regenklärbeckens ausgewiesen.

## **9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 9.1 Im Einmündungsbereich der Planstraßen B und C wurden beidseits der Verkehrsflächen Aufstellungsflächen für Mülltonnen/-container für die im rückwärtigen Bereich der Stichstraßen liegenden bzw. nicht an die Planstraße A angebundenen Grundstücke ausgewiesen.

## **10 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 10.1 Entlang der nördlichen Planungsgebietsgrenze bzw. B 28 wird ein 10 m breiter öffentlicher Grünstreifen auf einer Länge von ca. 250 m und einer Einstautiefe von ca. 0,80 – 1,00 m als Rückhalteraum für das anfallende Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet ausgewiesen.

## **11 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen**

(§ 9 Abs. 1a, S. 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 5.1.1, 5.2, 5.3, 5.4 und 5.5 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

Die vorgesehenen Baum-/Gehölzanpflanzungen entlang der B 28 sowie der Erschließungsstraße, Planungsrechtliche Festsetzungen 5.1.2 und 5.6, sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zuzuordnen.

## 12 Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

### Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Castanea sativa	-	Eßkastanie
Prunus avium	-	Vogelkirsche

### Heimische Sträucher:

Corylus avellana	-	Haselnuß
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen*
Frangula alnus	-	Faulbaum
Ligustrum vulgare	-	Liguster*
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche*
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder*
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball*
Rosa canina	-	Heckenrose

Die mit \* gekennzeichneten Sträucher/ Bäume sind giftig.

Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

### Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Boskop, Brettacher Gewürzapfel, Gravensteiner, Hauxapfel, Klarapfel, Jakob Fischer

### Birnensorten wie:

Pastorenbirne, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Schweizer Wasserbirne

### Kirschsorten wie:

Hedelfinger Riesenkirsche, Knorpelkirsche, Benjaminler, Didikirsche, Dolls Langstie-ler, Schwarzer Schüttler, Weißenbächle

### Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Ziebärtle, Spätzwetschgen

**B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN****§ 74 LBO****1 Fassade**

Die farbige Gestaltung der Fassaden ist mit gedeckten Farbtönen durchzuführen.

**2 Dachgestaltung Wohn- und Bürogebäude sowie Gewerbegebäude**

2.1 Die Dachneigung wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Es sind alle Dachformen zulässig.

**3 Werbeanlagen**

3.1 Im gesamten Baugebiet sind Werbeanlagen mit laufender Leuchtschrift nicht zulässig.

3.2 Die Größe der Werbeanlagen wird mit max. 6,00 m Länge und 0,80 m Höhe festgelegt.

3.3 Nur ausnahmsweise zulässig sind Werbeanlagen auf geneigten Dächern und Schornsteinen.

**4 Gestaltung der unbebauten Flächen**

4.1 Nicht bebaute Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Flächen anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

4.2 Die befestigten Flächen sind unter Berücksichtigung betrieblicher Belange auf ein Minimum zu beschränken.

Die Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen sind soweit dort nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist, in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

**5 Einfriedigungen**

5.1 Als Einfriedigungen dürfen nur offene Einfriedigungen mit Sockel bis 0,30 m Höhe, einschließlich Heckenhinterpflanzung hergestellt werden. Die Gesamthöhe der Einfriedigung richtet sich nach dem Nachbarrecht.

5.2 Mauern als Einfriedigungen sind unzulässig.

5.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

# HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

## 1 Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg

### 1.1 Grundwasserschutz

Für das Planungsgebiet lagen keine Angaben zu Grundwasserständen vor. Die Stadt Oberkirch hat daher das Institut für angewandte Geologie Seitz, Willstät, mit der Errichtung einer Messstelle im Gebiet zur Ermittlung der Grundwasserstände beauftragt. Die Untersuchung hat ergeben, dass angesichts der hier erläuterten Rahmenbedingungen aus Sicht der Gutachter unter Berücksichtigung der im Planungsgebiet zu erwartenden eher flach gegründeten Baulichkeit bei dem wie aufgezeigt relativ tief liegenden Grundwasser **im Normalfall nicht damit zu rechnen ist**, dass dessen natürlicher Stromverlauf durch Kunstbauwerke merklich beeinflusst werden könnte.

### 1.2 Bauen im Grundwasser

Soweit bauliche Anlagen unter den mittleren Grundwasserstand eintauchen, liegt eine Gewässerbenutzung vor, für die zuvor ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Dies gilt insbesondere für unterirdische Tankanlagen.

Falls im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

### 1.3 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nur durch zugelassene Fachbetriebe (§ 19 1 WHG) errichtet werden. Ausnahmen hiervon regelt § 24 VAWS.

Solche Anlagen sind nach den Regelungen des § 23 VAWS durch zugelassene Sachverständige oder näher bestimmte Anlagen auch durch Fachbetriebe auf den ordnungsgemäßen Zustand überprüfen zu lassen, und zwar:

1. vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung;
2. spätestens 5 Jahre, bei unterirdischer Lagerung in Wasserschutzgebieten und Quellschutzgebieten spätestens 2 ½ Jahre nach der letzten Überprüfung;
3. vor der Inbetriebnahme einer länger als 1 Jahr stillgelegten Anlage;
4. wenn die Prüfung wegen der Besorgnis einer Wassergefährdung angeordnet wird
5. wenn die Anlage stillgelegt wird.

Oberirdische Heizölverbrauchertankanlagen ab 1.000 l bis 10.000 l außerhalb von Wasserschutzgebieten sind nur erstmalig vor Inbetriebnahme zu prüfen. Dies können auch durch zugelassene Fachbetriebe nach § 19 1 WHG geprüft werden.

Anlagen ab 5.000 l bedürfen einer baurechtlichen Genehmigung.

#### Hinweis

Anlagen sind als oberirdisch zu betrachten, wenn sämtliche Anlagenteile (Tank, Rohrleitungen, etc.) oberirdisch verlegt sind. Sobald ein Anlagenteil unterirdisch verlegt ist (z.B. erdverlegte Leitung), ist die gesamte Anlage als unterirdisch einzustufen.

Ein in unterirdischen Keller aufgestellter Tank gilt bei Einhaltung der erforderlichen Wandabstände jedoch als oberirdisch.

### **1.4 Altlasten**

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

Werden bei 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. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### **1.5 Bodenschutz**

- 1.5.1 Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- 1.5.2 Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 1.5.3 Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

## **2 Hinweise des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg**

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten und wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

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

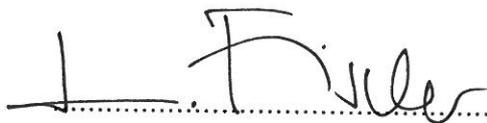
- 3.1 Im Plangebiet sind bündige, setzungsempfindliche Abschwemm-Massen als Baugrund zu erwarten. Für größere Bauvorhaben wird ingenieur-geologische Gründungsberatung empfohlen.
- 3.2 Bei der Anlage von Erdwärmesonden kann eine Beeinträchtigung infolge Grundwasser – Stockwerksverbindungen nicht ausgeschlossen werden, daher ist eine vollständige Ringraumabdichtung bei der Einrichtung der Sonden vorzusehen.

Freiburg, den 25.06.2004 LIF-ba  
geändert 02.09.2004  
11.11.2005  
20.01.2006

Oberkirch, den 22. Feb. 2006

#### **PLANUNGSBÜRO FISCHER**

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de



Planer



Braun, Oberbürgermeister

141Sch05.doc