

Landkreis: Ortenau
Stadt: Oberkirch

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum

Bebauungsplan "Boschmatten" in Oberkirch

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über den Bebauungsplan über das Gebiet "Boschmatten" in Oberkirch Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie gilt ansich in bauplanungsrechtlicher Vorschrift auf der Grundlage von § 9 BauGB und örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage von § 74 Abs. 7 LBO i.d.F. vom 18.08.1995.

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I. Abgrenzungen und Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

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
 - a) Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
 - b) Flächen für Versorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1, Ziff. 12 BauGB

§ 2

Ausnahmen

Innerhalb des Gesamtgebietes sind die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 aufgeführten Anlagen unzulässig.

§ 3

Beschränkungen

1. Betriebe, bei denen mit Luftverunreinigung zu rechnen ist, sind unzulässig. Davon nicht betroffen sind die Heizungsanlagen für die Beheizung der gewerblich genutzten Flächen. Auf Verlangen der zuständigen Baugenehmigungsbehörde ist ein Luftschadstoffgutachten eines anerkannten Sachverständigen vorzulegen.
2. Betriebe des Einzelhandels sind unzulässig.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch folgende Festsetzungen:
 - a) die Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 20 BauNVO
 - b) die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - c) die Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO
2. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragung im "zeichnerischen Teil".
3. Die als Höchstgrenze angegebene Zahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können bei gewerblichen Anlagen im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes es erfordert.
4. Die nach § 8 Abs. 3, Ziff. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude sind abweichend von den Eintragungen im "zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes nur in max. 2-geschossiger Bauweise zulässig.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

1. Innerhalb der als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesene Fläche, wird eine abweichende Bauweise (A) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

2. Die Gebäudelänge darf das Maß von 70 Metern nicht überschreiten. Ausnahmen können bei Gewerblichen Anlagen im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes dies erfordert.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "zeichnerischen Teil" durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 8

Nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke

1. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind entsprechend § 10 Abs. 1 LBO als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellflächen.
Auf § 11 wird verwiesen.
2. Die im "zeichnerischen Teil" ausgewiesenen "Flächen zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplans anzulegen und zu unterhalten (auf §§ 9 und 10 wird verwiesen).
3. Innerhalb der in Abs. 2 bezeichneten Flächen ist jegliche Bebauung, einschließlich der Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, unzulässig, desgleichen das Anlegen von Stellplätzen sowie das Versiegeln von Flächen.

IV. Maßnahmen zur Grünordnung

§ 9

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen

1. Im Norden, Westen und Süden der Erweiterungsfläche des auf dem Grundstück Lgb.-Nr. 2959 vorhandenen Betriebes (Lgb.-Nr. 2955 und 2961) ist jeweils eine geschlossene Gehölzpflanzung in einer Breite von 4,0 bis 6,0 Meter herzustellen. Die Pflanzen sollen der als Anlage beigefügte Pflanzliste entsprechen.
2. Der Pflanzenabstand der Sträucher soll 1,2 bis 1,5 Meter und der Reihenabstand 1,2 Meter betragen.
3. Innerhalb der in Ziffer 1. beschriebenen Pflanzflächen sind Lesestein und/oder Totholzhaufen anzulegen.

4. Innerhalb des Baufensters der in Ziffer 1 beschriebenen Grundstücke sind 21 Bäume mit einem Stammumfang von mind. 18/20, gemessen in Höhe von einem Meter, gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Einzelstandorte sind frei wählbar.
5. In der Gehölzpflanzung nach Ziffer 1 sind 22 kleine bis mittelgroße Bäume gem. Pflanzliste, 18 x 20 cm, gemessen in Höhe von einem Meter, zu pflanzen.
6. Bepflanzungen entlang der B 28, der Konrad-Adenauer-Straße und der Straße Lange Tauen sind wegen der dort verlegten Erdkabel mit den Versorgungsbetrieben abzusprechen.

§ 10

Bindung für die Erhaltung der Bepflanzungen

1. Bäume, für die gem. Grünordnungsplan ein Erhaltungsgebot besteht, sind dauerhaft zu pflegen und während der gesamten Phase der Bauausführung vor schädlichen Einflüssen zu schützen.
2. Die im Grünordnungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Eingegangene Gehölze sind nachzupflanzen.

§ 11

Kfz-Stellplätze und ihre Zufahrten

Die Kfz-Stellplätze für Besucher und Bedienstete der jeweiligen Betriebe einschl. ihrer Zufahrten, die Zufahrten zu Pkw-Garagen, sowie Fußwege und Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Pflasterbeläge) zu befestigen.
Einschränkungen ergeben sich aus § 14 Abs. 3.

§ 12

Freiflächengestaltungspläne

Mit Baugesuchen nach § 52 LBO ist zur Durchsetzung der festgesetzten Durchgrünung des Gesamtgebietes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

V. Bestimmungen des Landratsamtes Ortenaukreis

- Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg -

§ 13

Bodenschutz

1. Bei der Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbebetrieben, die aufgrund ihrer Emissionen geeignet sind, Bodenbelastungen hervorzurufen, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für das jeweilige Einzelbauvorhaben eine gesonderte Stellungnahme des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - erforderlich.

2. Der Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und nach Fertigstellung der Bauarbeiten wieder einzubauen oder einer anderen zulässigen Folgenutzung zuzuführen. Dabei ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
3. Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
4. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
5. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2 Meter hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5 Meter hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen.
6. Erdarbeiten dürfen zum Schutz vor Bodenverdichtung grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
7. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung u.s.w. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden. Er ist vorher abzuschleppen.

Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
8. Vor Wiederauftrag von Mutterboden sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
9. Die Auftraghöhe für Mutterboden soll bei Grünanlagen 20 cm nicht überschreiten.
10. Bauwege und Baustraßen sollen nach Möglichkeiten nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege oder Plätze liegen. Nach der Nutzung von Bauwegen sind die dort entstandenen Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Zustand durch tiefes Aufreißen zu lockern, wenn an ihrer Stelle keine befestigten Wege oder Plätze entstehen.

§ 14

Oberflächenwasserbeseitigung

1. Das Oberflächenwasser der gewerblich genutzten Grundstücke darf nur über einen Sicherheitsschacht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Größe und Konstruktion der Sicherheitsschächte sind mit dem Stadtbauamt Oberkirch, Tiefbauabteilung, abzusprechen. Die Pläne für den jeweiligen Sicherheitsschacht sind im Rahmen der Grundstücksentwässerungsanträge mit vorzulegen.

2. Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses in die Kanalisation kann Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung oder von Freiflächen zur Versickerung auf dem eigenen Grundstück gebracht oder in Zisternen zur Brauchwassernutzung aufgefangen werden.
3. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers von gewerblich genutzten Grundstücksflächen (z.B. LKW-Zufahrt, Lagerflächen u.ä.) ist nicht zulässig.

§ 15

Abfallbeseitigung

1. Bei Baumaßnahmen anfallender nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwertung zuzuführen.
2. Baustellenmischabfälle sind gem. Abfallsatzung des Ortenaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.
3. Baurestmassen, die nicht wiederverwertet werden können, sind nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- oder Entsorgungsanlage abzugeben.
4. Die Verwendung teerhaltigen Straßenaufbruches oder nicht aufbereiteten Bauschutts zur Auffüllung z.B. von Arbeitsräumen ist unzulässig.

§ 16

Altlasten

1. Innerhalb des Plangebietes sind Altlasten nicht bekannt. Auf dem Grundstück der ehemaligen Firma Bäuchle ist mit Altlasten zu rechnen, die im Zuge von Einzelvorhaben zu klären sind.
2. Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen des Bodens und/oder Geruchsemissionen (verursacht z.B. durch Mineralöle, Teer, u.a.) wahrgenommen werden, so ist die Untere Wasserbehörde des Landratsamtes Ortenaukreis unverzüglich zu benachrichtigen.

§ 17

Grundwasserschutz

1. Grundwasserstände:

Höchster gemessener Grundwasserstand	=	178,298 m ü. NN
Mittlerer gemessener Grundwasserstand	=	177,932 m ü. NN
2. Das Bauen im Grundwasser ist unzulässig. Die Höhenlage baulicher Anlagen ist deshalb so zu wählen, daß der tiefste Punkt dieser baulichen Anlagen über dem höchsten bekannten Grundwasserstand liegt.
3. Ausnahmen von Ziff. 2 können nur zugelassen werden, wenn die betrieblichen Verhältnisse dies im Einzelfall erfordern.

In diesen Sonderfällen ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens zur Erlangung der erforderlichen Erlaubnis notwendig.

4. Für unterirdische Tankanlagen ist der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

VI. Sonstiges

§ 18

Denkmalschutz

Sollten Bodenfunde bei Erdarbeiten innerhalb des Baugebietes zu Tage treten, ist das Landesdenkmalamt Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

B. Örtliche Bauvorschriften

VII. Baugestaltung

§ 19

Gebäudehöhe

1. Die max. zulässige Wandhöhe gewerblich zu nutzender baulicher Anlagen wird durch eintragen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
2. Die max. zulässige Wandhöhe von Wohngebäuden darf, gemessen von OK Decke über Kellergeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit UK Dachsparren max. 6,00 m betragen.

§ 20

Dachgestaltung

1. Die Dachneigungen sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
2. Flachdächer sollen möglichst begrünt werden.

§ 21

Dachgauben und Dachaufbauten

Dachgauben sind bei einer Dachneigung unter 35 Grad unzulässig.

§ 22

Einfriedigungen

1. Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur offene Einfriedigungen mit einem Sockel bis zu 30 cm Höhe, gemessen von der angrenzenden befestigten öffentlichen Fläche mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 80 cm verwendet werden.
2. Abweichend von Ziffer 1 sind offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 Meter entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig, wenn einheimische Sträucher vor- oder hinterpflanzt werden.
3. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe bis 2,00 Meter zulässig.

§ 23

Freiflächengestaltung

Die natürlichen Geländebeziehungen dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.

§ 24

Versorgungsleitungen und Antennen

1. Sämtliche Versorgungsleitungen einschl. Strom und Telefon sind unterirdisch zu verlegen.
2. Je Wohn- bzw. Bürogebäude darf außen nur eine Antennenanlage montiert werden.

Oberkirch, den 16.07.1997



Stächle
Bürgermeister MdL

Anlage
zu den Bebauungsvorschriften zum
Bebauungsplan "Boschmatten"

Pflanzenliste

Kleine bis mittelgroße Bäume

Eßkastanie	Castanea sativa
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus

Große Bäume

Esche	Fraxinus excelsior
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Rotbuche	Fagus sylvatica
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Walnuß	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher

Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Buchs	Buxus sempervirens
Essigrose	Rosa gallica
Haselnuß	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salix-Arten	Salix-spec.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Strauchkornwicke	Coronilla emerus
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Weinrose	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Heimische Stauden

Efeu

Gräser-Arten

Immergrün

Katzenminze

Kräuter-Arten

Kriechender Günsel

Storchenschnabel

etc.

Hedera helix

Vinca minor

Nepeta-Arten

Ajuga reptans

Geranium-Arten

Kletterpflanzen

Hopfen

Schlingknöterich

Ungefüllte Kletterrosen

Waldgeißblatt

Waldrebe

Wein

Humulus lupulus

Polygonum aubertii

Lonicera periclymenum

Clematis vitalba

Vitis vinifera