

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Brügel III" – 1. Bauabschnitt

der Stadt Oberkirch, OT Nußbach und Zusenhofen (Ortenaukreis)

Fertigung: 1.....
Anlage: 2.....
Blatt: 1-8.....

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet – "GE"

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

- 1.1.1 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).
- 1.1.2 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
Eine Wandhöhe wird nicht festgesetzt.
- 2.2.3 Die Firsthöhe wird im Gewerbegebiet mit max. 15,00 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 200 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 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die im "Zeichnerischen Teil" besonders gekennzeichneten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume oder Sträucher sind zu ersetzen.

5.2 Erhalt der Gewässer und der Böschungsbegrünung

Der Erbbach und der Weißenbach sowie das Straßenbegleitgrün einschließlich der geschützten Hecken sind zu erhalten.

6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Gehölzpflanzung im Westen und Süden

Neuanlage einer 5 bis 10 m breiten Gehölzanpflanzung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Einzelbäumen entlang der westlichen und südlichen Grenze der Gewerbefläche als Eingrünung. Die dafür bereitgestellte Fläche umfasst ca. 4.020 m².

6.2 Streuobstwiese im Osten

Neuanlage einer Streuobstwiese entlang der östlichen Baugebietsgrenze als Ausgleichsfläche, als Eingrünung und als Immissionsschutz. Die dafür bereitgestellte Fläche umfasst ca. 3.110 m².

6.3 Pflanzung von Bäumen auf der Grundstücksfläche

Pro 1.000 m² Grundstücksfläche ist zur inneren Durchgrünung ein einheimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen. Festgesetzte Baumpflanzungen zur Randeingrünung (Pos. 6.1) können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.

6.4 Anpflanzungen im Bereich der Entwässerungsmulde

Im Bereich des Weißenbaches ist der vorhandene Gehölzbestand durch punktuelle Anpflanzungen von standortgerechten einheimischen Gehölzen zu ergänzen. Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen ist eine extensive Dauerwiesen zu entwickeln. Die dafür bereitgestellte Fläche umfasst ca. 1.200 m².

6.5 Bepflanzung Löschwasserteich

In dem oberen Böschungsbereich bzw. auf der Böschungskrone (ca. 100 m²) sind zur Randeingrünung standortgerechte, einheimische Sträucher (35 Stck. Sortierung 150/200) gemäß der Artenliste in den planungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzen und auf der Restfläche eine extensiv gepflegte Wiese anzulegen.

7 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

8 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 6.1 – 6.5 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

9 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

(§ 9 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 80 WG und § 10 Abs. 4 VAWS)

9.1 Das gesamte Planungsgebiet wird als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich nach § 80 WG Baden-Württemberg ausgewiesen.

10 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 Langstieler, Schwarzer Schüttler, Weißenbächle

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Ziebärtle, Spätzwetschgen

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Fassade

- 1.1 Bei Baukörpern mit einer Gebäudelänge über 100 m ist eine Gliederung der Fassadenlänge durch Vor- und Rücksprünge oder andere Architekturelemente vorzunehmen.
- 1.2 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

Da sich im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes keine Grundwassermessstellen befinden, muss auf bereits durchgeführte Baugrunduntersuchungen zurückgegriffen werden (s. dazu Erläuterungen des Ing.-Büros Zink unter Pkt. 8 der Begründung).

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 Regierungspräsidiums Freiburg – Ref. Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege

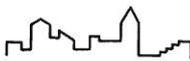
Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten und wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

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

- 3.1 Im Plangebiet sind bindige, setzungsempfindliche Abschwemm-Massen als Baugrund zu erwarten. Für größere Bauvorhaben wird ingenieur-geologische Gründungsberatung empfohlen.

Freiburg, den 12.12.2005 LIF-ba
22.12.2005
04.01.2006
26.04.2006

Oberkirch, den 0.3. Juli 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

 109Sch03.doc

