

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Hengsthof"
der Stadt Oberkirch, OT Ödsbach (Ortenaukreis)

Fertigung: 1
Anlage: 2
Blatt: 1-11

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet "Behinderteneinrichtung/Erholungszwecke"

(§ 11 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

Ausweisung eines Sondergebietes "Behinderteneinrichtung / Erholungszwecke" zur Erweiterung der bestehenden Erholungseinrichtung für Behinderte mit dem Bau eines Wohngebäudes für den Inhaber/Betreiber und seine Familie, einem zusätzlichen Gästehaus sowie zur möglichen Erweiterung des bestehenden Gästehauses und des Wirtschaftsgebäudes/Gerätehalle.

Die Errichtung des Wohngebäudes für den Inhaber/Betreiber ist nur innerhalb der Nutzungszone 2 zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Für das geplante Gästehaus im Sondergebiet "Behinderteneinrichtung / Erholungszwecke" wird eine max. zulässige Grundfläche (GR) von 200 m², für das geplante Wohnhaus wird eine max. zulässige Grundfläche von 200 m² festgesetzt. Für das bestehende Gästehaus wird eine max. Grundfläche von 730 m², für das bestehende kleine Wirtschaftsgebäude wird, entsprechend dem Bestand, eine max. Grundfläche von 60 m², für das vorhandene Wirtschaftsgebäude mit max. 380 m² festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhe

2.2.1 Die max. Wandhöhe für die Nutzungszonen 2 und 3 wird mit 4,50 m
die Nutzungszone 4 mit 5,50 m
die Nutzungszonen 1 und 5 mit 6,25 m
festgesetzt.

Die max. Wandhöhe wird gemessen von Oberkante des vorhandenen Geländes bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

- 2.2.2 Die max. Firsthöhe wird für
die Nutzungszone 4 mit 8,0 m
die Nutzungszonen 2 und 3 mit 10,50 m
die Nutzungszone 5 mit 12,25 m
die Nutzungszone 1 mit 13,50 m
festgesetzt

Die max. Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante des vorhandenen Geländes bis Oberkante First.

3 Bauweise

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

- 3.1 Für das Sondergebiet "Behinderteneinrichtung / Erholungszwecke" wird die offene (o) Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen für die Land- und Forstwirtschaft sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der ausgewiesenen Sonderbaufläche zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im geplanten Wohngebäude innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes/ Nutzungszone 2 sind max. 3 Wohnungen für den Inhaber bzw. seine Familie (Altenteiler) sowie Mitarbeiter zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

6.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den Grundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum der Sortierung 12/14 oder ein hochstämmiger Obstbaum der Sortierung 10/12 (widerstandsfähige Lokalsorten) anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

6.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Böschung (privates Grün)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende, östlich des Hauptgebäudes als Geländestufe erkennbare Böschung ist zur inneren Durchgrünung im Nordbereich (ca. 60 – 70 % der Fläche) mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und Laubbäumen bepflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen südlichen Flächen (ca. 30 - 40 %) ist eine extensiv gepflegte Wiese anzulegen (mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (1. Schnitt nach dem 20. Juni). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

6.4 Anlegen und Pflegen einer montanen Wirtschaftswiese

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die vorhandene Fläche ist gekennzeichnet durch einen Kahlschlag (Herbst 2005) mit einer aufkommenden annuellen Ruderalvegetation (ca. 1.680 m²) und durch einen bewirtschafteten Nadelholzbestand, der aus Fichten besteht (ca. 970 m²).

Der gesamte Bereich soll sich in eine montane Wirtschaftswiese (2145 m²) mit partiellem Streuobstbestand (ca. 400 m²) und einem Waldsaum aus Gehölzen (ca. 595 m²) entwickeln. Dazu ist der kleine Nadelholzbestand zu fällen. Die Wurzelstöcke sind zu roden. Die Flächen sind mit einer extensiven Gras-/ Kräutermischung einzusäen.

Anpflanzung von Obst-Hochstämmen (Kirsche) und Befestigung der Bäume. Je 64 m² ein Obstbaum der Sortierung 10/12 (8 x 8 Meter-Raster). Regelmäßig Baumpflege mit Pflanz-, Erziehungs- und Pflegeschnitt. Rechtzeitiges Nachpflanzen für einen kontinuierlichen Fortbestand.

Es ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr (Ende Juni/September) durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Keine Düngung bzw. Ersatzdüngung nur im Kronenbereich.

Vor dem Wald ist eine Gehölzpflanzung als Waldsaum in einer Breite von 5,00 m anzulegen.

7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 7.1 Vorhandene im Plan gekennzeichnete Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Es sind Hochstämme gemäß der Artenliste und der Sortierung 12/14 zu verwenden.
- 7.2 Die vorhandene montane Wirtschaftswiese im östlichen Bereich des Planungsgebietes (ca. 2.265 m²) ist zu ca. 70 % zu erhalten, um in diesem Bereich mit der neu anzulegenden Fläche (Kap. 5.3.4) eine geschlossene montane Wirtschaftswiesenfläche zu entwickeln. Ca. 750 m² können anderweitig genutzt werden.

8 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

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

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung im Sondergebiet entstehen, zuzuordnen.

9 Artenliste

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

Bäume:

Abies alba	- Weißtanne
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula ^o	- Hängebirke
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Frangula alnus	- Faulbaum*
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Populus tremula	- Zitterpappel
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Picea abies	- Fichte
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Ulmus glabra	- Bergulme

Heimische Sträucher:

Corylus avellana ^o	- Gewöhnliche Hasel
Ilex aquifolium	- Stechpalme
Rosa canina	- Echte Hundsröse
Rosa gallica	- Essigrose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus racemosa*	- Traubenholunder
Viburnum lantana*	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	- Gewöhnlicher Schneeball

Die mit * gekennzeichneten Gehölze sind giftig.

Bei den mit ^o gekennzeichneten Gehölzen handelt es sich um „allergene Pflanzen“.

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

Apfelsorten wie:

Tafeläpfel: Jakob Fischer, Roter Berlepsch, Boskoop, Brettacher, Zabergaurenette

Mostäpfel: Börtlinger Weinapfel, Hauxapfel, Bohnapfel, Maunzenapfel, Bitterfelder

Birnensorten wie:

Palmischbirne, Wilde Eierbirne, Karcherbirne, Metzger Bratbirne, Gellerts Butterbirne

Kirschsorten wie:

Frühe Rote Meckenheimer, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Kordia, Dolenseppler

Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung

- 1.1 Die Dachneigung wird für alle bestehenden und geplanten Gebäude mit Ausnahme des Wirtschaftsgebäudes/Gerätehalle mit 30 - 50° entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Für die Gerätehalle wird eine Dachneigung entsprechend dem Bestand von 18 – 30° festgesetzt.

- 1.2 Innerhalb des Sondergebietes sind für untergeordnete Gebäudeteile Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.
- 1.3 Metallisch-blanke und auffallend helle Dachflächen sind im Hinblick auf die Einbindung in die Landschaft unzulässig.

2 Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Fassade sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farbtöne sind ausgeschlossen.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Hoffflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Regenpflaster und Verbundsteinpflaster im Sand verlegt) auszubilden.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

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

1.1 Abfallwirtschaft

1.1.1 Erdaushub

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren.

Unbelastetes Aushubmaterial soll soweit möglich innerhalb des Planungsgebietes zur Geländegestaltung verwendet werden. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie anzuliefern.

1.1.2 Auffüllungen

Der Oberboden des Urgeländes darf nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden (Einsatz dieses Recyclingmaterials nur außerhalb der Schutzzonen I und II von Wasserschutzgebieten). Baustellenmischabfälle sind gemäß der Abfallsatzung des Ortenaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender, nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Er darf ohne ordnungsgemäße Aufbereitung nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben, ...) verwendet werden.

1.2 Bodenschutz

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 zwischenzulagern und wieder einzubauen.

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 Pflanzenarbeiten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

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

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.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis zu melden.

Hinweise

- Zugangswege und Stellplätze sind soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen. Nach der Nutzung von Bauwegen sind die dort entstandenen Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen zu lockern.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwendung gilt das obengenannte.

1.3 Altlasten

Altlasten sind im Planungsgebiet derzeit nicht bekannt.

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

2 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg / Ref. Denkmalpflege

Das Regierungspräsidium Freiburg / Ref. Denkmalpflege ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten zu benachrichtigen, da im gesamten Planungsgebiet vor- und frühgeschichtliche Fundstellen angeschnitten werden könnten.

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz das RP Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen.

3 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg / Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

3.1 Geotechnik

Als Baugrund wird Hangschutt unbekannter Mächtigkeit über Grundgebirge oder Rotliegendensedimente erwartet.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder vor Bauarbeiten (z.B. zum genaueren Baugrundaufbau, zur Gründung, zur Baugrubensicherung, insbesondere bei Schichtwasserführung und dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4 Hinweis des LRA Ortenaukreis / Amt für Waldwirtschaft

4.1 Im Südosten des Bebauungsplangebietes ist die Umwandlung von ca. 2.545 m² Wald in eine montane Wirtschaftswiese vorgesehen.

Die Umwandlungserklärung wurde bereits über das Amt für Waldwirtschaft beim Regierungspräsidium Freiburg beantragt. Die Erklärung vom Regierungspräsidium Freiburg liegt bereits vor.

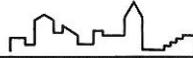
4.2 Im Nordosten grenzt Wald in ca. 20 m Abstand an das geplante Gebäude Nr. 5 (Gästehaus) an. Es handelt sich hierbei um eine Tannenkultur, die zunächst als Christbaumkultur genutzt wird.

Von Seiten des Eigentümers ist eine Baulast zu übernehmen mit dem Text, die Verpflichtung, für sich und ihre Rechtsnachfolger den Wald auf dem Grundstück Flst.Nr. 536 der Gemarkung Ödsbach auf einer 30 m breiten Randzone zum Gebäude Nr. 5 (Gästehaus) als Niederwald mit einer max. Höhe bis 15 m zu bewirtschaften.

Freiburg, den 21.04.2006 LIF-ba
26.06.2006
04.09.2006

Oberkirch, den 20. Dez. 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

L. Fischer



Braun

Planer

Braun, Oberbürgermeister  204Sch05.doc

Genehmigt

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 24. Juli 2008