

# **Bebauungsvorschriften**

## **zum Bebauungsplan**

### **„Sportanlage Nußbach“**

### **in Oberkirch-Nußbach**

Diese Bebauungsvorschriften sind entsprechend § 2 der Satzung über den Bebauungsplan für das Gebiet „Sportanlage Nußbach“ in Oberkirch-Nußbach Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie gliedern sich in bauplanungsrechtliche Vorschriften auf der Grundlage von § 9 BauGB und örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage von § 74 Abs. 7 LBO in der Fassung vom 18.08.1995.

## **A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

---

### **I. Abgrenzung und Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1. Öffentliche Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
2. Gewerbegebiet (GEB) nach § 8 BauNVO mit Beschränkung nach VI. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.

### **II. Maß der baulichen Nutzung**

1. Die Festsetzungen der GRZ und GFZ sowie die Bauweise sind im „Zeichnerischen Teil“ zu entnehmen.
2. Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem „Zeichnerischen Teil“.

### **III. Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

1. Die Festsetzung der Hauptfistrichtung bzw. der Gebäudestellung erfolgt im „Zeichnerischen Teil“.
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
3. Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentliche Platz- oder Parkfläche gehören, sind zulässig. Es ist jedoch sicherzustellen, dass eine evtl. zukünftige Flutlichtanlage keine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 28 zur Folge hat.
4. Auf der Nordseite des im nördlichen Bereich zukünftigen Sportplatzes ist die Aufstellung eines Ballfangzaunes erforderlich.
5. Für das Parken von Fahrzeugen sind öffentliche Parkflächen ausgewiesen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Die Parkplatzanlagen sind entsprechend zu begrünen. Anpflanzungen sind mit dem Stadtbauamt abzusprechen. Bei Ausfall von Pflanzen ist ein entsprechender Ersatz zu leisten.

### **IV. Eingrünung**

Insgesamt sind folgende Maßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt vorgesehen:

Angesichts der Größe des Bebauungsplanes und der Intensität des Eingriffes wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet und dies in den Bebauungsplan übernommen. Die Anpflanzung von Arten von Sträuchern bzw. Bäumen wurden im Plan festgesetzt.

1. Innerhalb des im „Zeichnerischen Teil“ ausgewiesenen Pflanzstreifens zur B 28 und zur freien Landschaft hin ist eine aufgelockerte Bepflanzung mit Feldgehölzen vorzunehmen. Weiter ist die vorhandene Grünfläche durch Pflanzung von großkronigen Bäumen aufzuwerten. Nadelgehölze sind in diesem Zusammenhang unzulässig.
2. Der Anteil versiegelter Flächen ist auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen mit Ausnahme der Flächen für Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Wege sind gärtnerisch anzulegen. Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind Stellplätze aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Darunter sind u. a. Pflaster mit breiten Fugen, Schotterrassen, Rasenpflaster oder eine wassergebundene Oberfläche zu verstehen.
3. Innerhalb des Plangebietes sind wie im „Zeichnerischen Teil“ dargestellt, standortheimische landschaftsgerechte Laubbäume oder Obstbäume (hochstämmige Lokalsorten) gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten.

## **V. Bestimmungen des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Offenburg**

### Oberflächenwasserbeseitigung

Zur zusätzlichen Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses in die Kanalisation kann Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung oder von Freiflächen zur Versickerung dem eigenen Grundstück gebracht oder in Zisternen zur Brauchwassernutzung aufgefangen werden.

### Abfallbeseitigung wassergefährdender Stoffe

1. Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 cbm übersteigt. Anlagen zur Lagerung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß VAWs (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe) sowie den technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF) zu errichten und zu betreiben.
2. Auffüllungen im Rahmen der Erschließung dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Bei Abbruch und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassener Abfallbeseitigungsanlage zu beseitigen.

### Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird. Die folgenden Auflagen und Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens in seiner Funktion zu sichern.

### Auflagen

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in maximal 2 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

- 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.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben, etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.
- Die Erdarbeiten sollen zum Schutz von Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollen nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

#### Altlasten

1. Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
2. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### **VI. Immissionsschutz**

Im Gebiet des GEB sind nur solche Betriebe zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Ausnahmsweise zulässig sind auch nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe, wenn durch technischer Vorkehrungen sichergestellt wird, dass die höchstzulässigen Immissionsrichtwerte im Bereich der Wohngebäude in den angrenzenden Gebieten nicht überschritten werden. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen.

Eine Überprüfung durch das Ingenieurbüro Rink hat ergeben, dass bei bestimmungsgemäßem Betrieb der Sportstätten innerhalb des Beurteilungszeitraumes „tags“ (6:00 bis 22:00 Uhr) keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft zu erwarten ist. Sollten jedoch schutzbedürftige Räume im Bereich der Obstannahmestelle angeordnet werden, kann auch „tags“ eine organisatorische Beschränkung der Nutzungszeiten des unmittelbar angrenzenden Fußballfeldes erforderlich werden. Hier muss jedoch erneut eine Berechnung vorgenommen werden.

#### **VII. Hinweis der AfE - Überlandwerks Achern**

Bei Anpflanzung von Bäumen wird ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1,00 m Tiefe benötigt.

#### **VIII. Hinweise des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg**

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen, sofern Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder Bildstöcke, Wegkreuze, Alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sind.

## B) Örtliche Bauvorschriften

---

### I. Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe für die Vereinsheime darf 8,00 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen von OK Fußboden Untergeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand Unterkante Sparren.

### II. Fassade

Die Fassaden sind in ihrer Gestaltung der Landschaft anzupassen. Es sind dabei grelle Farbtöne zu vermeiden.

### III. Dachgestaltung

Die Dachneigung wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Naturfarbene Well-Asbest-Zement-Platten sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

### IV. Einfriedigungen

Die Einzäunung einzelner Anlagenteile darf maximal 2,00 m Höhe betragen und muss aus kunststoffummanteltem Maschendraht, Farbe grau oder grün und ohne Betonpfosten bestehen.

### V. Freiflächengestaltung

1. Die natürlichen Geländebeziehungen dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu beachten.
2. Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich, auf den einzelnen Grundstück zurückzuhalten. Hierzu ist die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

### VI. Energie- und Fernmeldeanlagen

Die Niederspannleitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeanlagen sind, wenn möglich, in Erdkabel zu verlegen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die erforderlichen Niederspannungsverteilerschränke und Beleuchtungsmasten der öffentlichen Straßenbeleuchtung zulässig.

Oberkirch, 28. Januar 2002



*Braun*

Braun  
Bürgermeister

*B*

## Festsetzungen:

Die nachfolgenden Bau- und Straucharten sollen in den ausgewiesenen Pflanzgebieten bzw. auf den privaten Grundstücken verwendet werden.

## **Obstgehölze**

Verwendung ortsüblicher Sorten

### **Heimische Bäume**

#### **Acer campestre**

Betula pendula  
Carpinus betulus  
Castanea sativa  
Fagus sylvatica  
Populus tremula  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Salix caprea  
Tilia cordata

- **Feldahorn (B)**  
- Birke (B)  
- Hainbuche (b)  
- Esskastanie (B)  
- Rotbuche (B)  
- Zitterpappel (b-B)  
- Traubeneiche (B)  
- Stieleiche (B)  
- Salweide (b)  
- Winterlinde (B)

### Heimische Sträucher:

#### **Corylus avellana**

Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Euonymus europaeus \*  
Ligustrum vulgare \*  
Lonicera xylosteum \*  
Rhamnus cathartica \*  
Salix caprea  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana \*  
Viburnum opulus \*  
Sambucus racemosa  
Rosa rubiginosa  
Rosa canina  
Rosa callica  
Rosa pimpinellifolia

- **Haselnuss (s)**  
- Kornelkirsche (S)  
- Roter Hartriegel (S)  
- Pfaffenhütchen (s)  
- Liguster (s)  
- Heckenkirsche  
- Kreuzdorn (S)  
- Salweide (S-b)  
- Holunder (S)  
- Wolliger Schneeball (S)  
- Gewöhnlicher Schneeball (S)  
- Traubenholunder  
- Weinrose  
- Heckenrose  
- Essigrose  
- Bibernelle

### **Kletterpflanzen**

Humus lupulus  
Polygonum aubertii  
Ungefüllte Kletterrosen  
Lonicera periclymenum  
Clematis vitalba  
Vitis vinifera

- Hopfen  
- Schlingenkletterpflanze  
- Waldgeißblatt  
- Waldrebe  
- Wein

Die mit \* gekennzeichneten Sträucher sind giftig.

B = Baum 1. Ordnung. Höhe über 15 Meter, Kronenbreite 8 bis 15 m  
b = Baum 2. Ordnung. Höhe unter 15 Meter, Kronenbreite 4 bis 8 m  
S = Strauch 1. Ordnung. Höhe über 3 Meter  
s = Strauch 2. Ordnung. Höhe unter 3 Meter