

Bebauungsplan AM GIESENBACH

1. Änderung und Erweiterung

in den Stadtteilen Reichenbach und Kuhbach

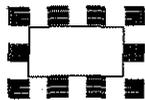
Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 4 Gesetz vom 31. Juli 2009
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 8. August 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2009
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 8. April 2008

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen (§ 9 (7) BauGB)



- 0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)



- 1.1 Mischgebiet, § 6 BauNVO

- 1.2 Innerhalb des Mischgebiets ist gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO während der Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) eine Andienung durch LKW ausgeschlossen.

- 1.3 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2) sind gem. § 1 (5-6) BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

- 0,4 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO als Höchstgrenze
- siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1. Änderung und Erweiterung

- 0,6

2.2

Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO als Höchstgrenze

- siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung
- II

2.3

Zahl der Vollgeschosse gem. §§ 16 (2) Nr. 3 und 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (6) LBO als Höchstmaß

- siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung
- 3.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- g

3.1

Geschlossene Bauweise gem. § 22 (1 und 3) BauNVO
- 3.2

Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze gem. § 23 (1 und 3) BauNVO
- 4.

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 4.1

Öffentliche Verkehrsflächen
- 4.2

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Parkplatz privat
- 4.3

Sichtdreieck im Einmündungsbereich
Die Höhe baulicher Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen wird auf 0.80m, bezogen auf Oberkante Straße, begrenzt.
- 5.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- 5.1

Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen. Die Grunddienstbarkeiten sind öffentlich-rechtlich zu sichern.

Anlieger
- 6.

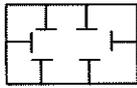
**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 22 BauGB) Was-
serflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- 6.1

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- 6.2

Private Grünflächen
Zweckbestimmung: Ausgleichsflächen
- 6.3

Wasserflächen (Giesenbach)

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



7.1 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Folgende Teilbereiche sind zu entwickeln:

Naturnaher Bachlauf	Umbau / Renaturierung des Giesenbachs im Zuge der Baumaßnahmen
Auengehölz der Bäche und kleinen Flüsse - <i>Flächenhaftes Pflanzgebot</i> -	Pflege in mehrjährigen Abständen
Magerwiese	Entwicklung aus Fettwiesen Pflege / Nutzung 2 x jährlich Abfuhr des Mähguts
Naturnahe Gebüschflächen mittlerer Standorte - <i>Flächenhaftes Pflanzgebot</i> -	Pflege in mehrjährigen Abständen

In der ökologischen Ausgleichsfläche ist ein flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt. Unter Berücksichtigung der nachbarrechtlichen Bestimmungen sind die in der Pflanzliste des Umweltberichts / Grünordnungsplans aufgeführten Arten so anzupflanzen, dass die landschaftliche Einbindung des Parkplatzes gewährleistet ist.

Die beschriebenen Maßnahmen sind zeitgleich mit der Bebauung des Gebiets vorzunehmen.

Für die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen ist eine detaillierte Ausführungsplanung zu entwickeln. Die Maßnahmen sind zur Verdeutlichung in der Planungskarte des Umweltberichts dargestellt (Karte 2).

7.2 Auf den gesamten Ausgleichsflächen ist verboten:

- gärtnerische und ähnliche Nutzungen
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- der Umbruch von Dauergrünland
- Ablagern oder Zwischenlagern von Baumaterial, Boden, Grünschnitt und Abfällen
- bauliche und sonstige Anlagen (auch genehmigungsfreie Anlagen gem. Anhang zu § 50 LBO)

7.3 Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen gem. § 135 a-c BauGB

Die zum ökologischen Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen (Beschreibung Nr. 2.1.2.2) werden dem Eingriff durch die privaten Erschließungs- und Baumaßnahmen auf den Grundstücken zugeordnet.

7.4 Außenbeleuchtung:

Als Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit einem hohen Gelblichtanteil im Lichtspektrum zu verwenden. Natriumdampf-Hochdrucklampen und – Niederdrucklampen sind dazu geeignet.

1. Änderung und Erweiterung

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Pflanzenerhaltung:



Die zur Erhaltung dargestellten Bäume sind, soweit dies mit den Renaturierungszielen vereinbar ist, zu erhalten. Der Wurzelbereich darf nicht überschüttet oder abgegraben werden (Vermeidungsmaßnahme).

Bei Ausfall sind in der folgenden Pflanzperiode Nachpflanzungen vorzunehmen.

Fällarbeiten:

Zulässige Fällarbeiten sind außerhalb der Vegetationsperiode und Brutzeit (1. März bis 30. September § 29 Abs. 3 NatSchG). Durchzuführen.

8.2 Anpflanzen von Bäumen:



In den privaten Grünflächen sind mindestens 14 mittel- bis großkronige Laubbäume gem. Pflanzenauswahl-Empfehlungsliste zu pflanzen. Die genauen Standorte werden in der Ausführungsplanung zur Erschließung festgelegt. Der Stammumfang in 1 m Höhe muss mindestens 18 cm betragen. Nachbarrechtliche Bestimmungen sind zu berücksichtigen.

8.3 Pflanzenauswahl-Empfehlungsliste

Bäume (mittel- bis großkronig) *	Feldahorn	Acer campestre (Sorte Elsrijk)	
	Hainbuche	Carpinus betulus	
	Stieleiche	Quercus robur	
	Winterlinde	Tilia cordata (mittelkronige Sorten)	
	Ulme	Ulmus Hybriden (hohe Resistenz gegen Ulmensterben)	
<u>Auf frischen bis mäßig trockenen Standorten (Eingrünung Parkplatz)</u>			
Sträucher für Hecken und Gebüsch (gebietsheimische Gehölze) *	Haselnuss	Corylus avellana	
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	giftig
	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	
	Faulbaum	Frangula alnus	
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	stark giftig
	Liguster	Ligustrum vulgare	giftig
	Traubenkirsche	Prunus padus	
	Hundsrose	Rosa canina	
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	
	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	

Auf feuchten bis nassen Standorten (Ufergehölze Giesenbach):

Bäume:

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Gew. Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur

Sträucher:

Traubenkirsche	Prunus padus
Grauweide	Salix cinerea
Purpurweide	Salix purpurea
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix viminalis

1. Änderung und Erweiterung

Nach § 29a NatSchG darf in der freien Landschaft nur Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen mit gleichem regionalen Herkunftsgebiet stammt (Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland)

Hinweise zur Giftigkeit (entnommen aus BRUNS Pflanzen Sortimentskatalog 2003/4) nach:
ROTH/DAUNDERS/KORMANN: Giftpflanzen-Pflanzengifte. Ecomed Verlagsgesellschaft, Landsberg, 1994

FROHNE/PFÄNDER: Giftpflanzen. Wissensch. Verlagsgesellschaft Stuttgart, 1987

9. Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)

9.1 Fund von Kulturdenkmälern

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Gleiches gilt, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

9.2 Bodenschutz/Erdaushub

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren. Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebiets zur Geländegestaltung verwendet werden. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

10. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)

10.1 Baugrund

Im Untergrund stehen vorwiegend quartäre Ablagerungen der Schutter an (Auelehme, Schutterkies und -sande), teilweise überlagert von künstlichen Auffüllungen sehr inhomogener Zusammensetzung in Mächtigkeiten bis ca. 1.4 m.

10.2 Hydrogeologische Situation

Die Schutterkiese und -sande im Untergrund bilden den lokalen Grundwasserleiter. Zu den Flanken hin keilen diese aus und verzahnen sich mit Abschwemmmassen von den Hängen. Im Bereich der Talflanken sind vorwiegend Schichtwasserkörper zu erwarten, die der Schwerkraft folgend zur Talsohle hin entwässern.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Richtung Talausgang.

Bei Baggerschürfen wurde bis in max. 3,50 m Tiefe kein Grundwasserkörper erschlossen. Bei einem südlich gelegenen Schurf trat in einer Tiefe von 3,10 m Stauwasser auf.

I. Änderung und Erweiterung

10.3 Altlasten

Auf dem Flurstück 170/12 befindet sich der Altstandort „Betonsteinwerk Glatz“, Obj.Nr. 2105. Der Altstandort wird beim Landratsamt Ortenaukreis- Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- aus Beweisniveau BN 0 in „A-Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft. Die Einstufung bedeutet, dass die Fläche aus der Altlastenbearbeitung ausscheidet und zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung archiviert wird.

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.

10.4 Bodenschutz (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV)

10.4.1 Der bei Baumaßnahmen überschüssig anfallende Erdaushub darf aufgrund des generellen Verdachts auf bergbau- und verhüttungsbedingt erhöhte Bleigehalte auf Bodenflächen außerhalb des Bebauungsplangebiets nur dann verwertet werden, wenn durch Bodenuntersuchungen sichergestellt ist, dass der Boden am Ort des Aufbringens über gleich hohe oder höhere Bleigehalte verfügt (Verschlechterungsgebot).

Daher ist vor der Durchführung bzw. Erstellung innerhalb des Bebauungsplangebiets geplanter Baumaßnahmen zu klären, ob der anfallende Erdaushub innerhalb oder außerhalb des Bebauungsplangebiets schadlos verwertet werden kann bzw. schadlos beseitigt werden muss (Massenbilanz).

10.4.2 Ohne vorhergehende Bodenuntersuchungen darf anfallender Erdaushub nur im Bebauungsplangebiet selbst verwendet werden oder auf der für bergbau- und verhüttungsbedingt erhöht schadstoffhaltigen Erdaushub zugelassenen kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“, Gemarkung Seelbach-Schönberg, beseitigt werden.

10.4.3 Die unter Punkt 10.4.1 und 10.4.2 genannten Auflagen gelten nicht für Erdaushubmaterial, das erhöhte Schadstoffgehalte aufweist, die nicht auf ehemalige Bergbau- und Verhüttungstätigkeiten zurückzuführen sind (z.B. Kontaminationen mit organischen Schadstoffen aus Altlastenflächen oder Schadensfällen). Für die Verwertung bzw. Entsorgung derartigen Bodenmaterials sind gesonderte Auflagen und Hinweise des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu beachten.

10.4.4 Eine anderweitige Verwertung bzw. Beseitigung eventuell überschüssig anfallender Erdaushubmaterialien bedarf zuvor der schriftlichen Zustimmung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

10.4.5 Wird Erdaushub aus dem Bebauungsplangebiet auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“ beseitigt, sind nach vollzogener Ablagerung dem Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Badstraße 20, 77652 Offenburg durch den verantwortlichen Bauleiter zur Endkontrolle unaufgefordert die entsprechenden Abnahmescheine des Deponiewartes vorzulegen.

1. Änderung und Erweiterung

10.4.6 Für die Beseitigung auf der Erdaushubdeponie „Rebio“ darf der Erdaushub aus dem Bebauungsplangebiet nicht mit Abfällen, die nicht Erdaushub sind (Bauschutt, Straßenaufbruch, Abbruchmaterialien etc.) oder anderen bergbaufremden Stoffen (Mineralöle, leichtflüssige organische Schadstoffe etc.) verunreinigt sein. Deshalb hat der verantwortliche Bauleiter bei Ausbau sowie bei der eventuell notwendigen Zwischenlagerung des Erdaushubmaterials Vorkehrungen zu treffen, um derartige Verunreinigungen zu vermeiden.

10.5 Bauschutzbereich für Flugverkehr §12 Luftverkehrsgesetz LuftVG

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereichs des Verkehrsflug- und Sonderflughafens Lahr.

Sollten Kräne zum Einsatz kommen, die die Höhe von 30,0 m über Grund überschreiten, ist von der Baufirma eine Krangenehmigung bei der zivilen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

11 Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin