

Bebauungsplan RUBINMÜHLE

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 11. November 2014
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 8 (3) BauNVO sind in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,8 Es gilt die im Nutzungsplan eingetragene Grundflächenzahl.

2.2 Baumassenzahl (BMZ) gemäß §§ 16, 17 und 21 BauNVO

10

Es gilt die im Nutzungsplan eingetragene Baumassenzahl.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

**18 m /
40 m**

Auf der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Gebäudehöhe von maximal 18 m zulässig. Auf einem Drittel der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude bis zu einer Höhe von 40 m zulässig. Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländehöhe.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

-a-

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO



Baugrenze

4. **Flächen für Stellplätze**

§§ 12 (6) u. 23 (5) BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



Stellplätze sind zudem auf der gesondert festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

5. **Verkehrsflächen**

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- private Verkehrsfläche (Brücke über die Schutter) -

6. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

6.1 **Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet**

A1

Auf den nicht überbauten Flächen im Osten des Plangebietes wird der abzugrabende humose Oberboden (Mutterboden) der zu überbauenden Flächen in einer Mächtigkeit von max. 30 cm aufgetragen. Beim Bodenauftrag ist ein Befahren der Fläche zur Vermeidung einer Verdichtung nur mit Kettenfahrzeugen zulässig.

A2

Auf der privaten Grünfläche im Süden des Plangebietes erfolgt eine Aufschüttung in max. 1,2 m Höhe über bestehender Geländeoberfläche mit dem abgegrabenem Boden der zu überbauenden Flächen. Die Aufschüttungsböschungen dürfen eine Hangneigung von 1:2 nicht überschreiten. Zu berücksichtigen ist gemäß Maßnahme V1 (siehe Umweltbericht unter 5.1) bei Aushub, Lagerung und Wiedereinbau von Boden eine Schichtung von kulturfähigem Oberboden über mineralischem Unterboden. Der humose Oberboden darf eine Gesamtmächtigkeit von 0,6 m nicht überschreiten.

Anpflanzung einer Hecke aus Bäumen und Sträuchern (A3)

A3

Die private Grünfläche am Ostrand des Plangebietes ist durch Anpflanzungen aus standortheimischen Laubbäumen und –sträuchern als zweireihige Hecke zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Anpflanzung sind gebietsheimische Gehölze gemäß Artenliste aus dem Herkunftsgebiet 6 (Oberrheingraben) zu verwenden. Je 10 lfm zweireihiger Hecke ist ein Laubbaum anzupflanzen. Eine Einfriedung mittels Zaun ist zulässig, soweit der Zaun eine grüne Oberflächenbehandlung aufweist. Zu verwendende Laubgehölze: siehe unten.

Anpflanzungen von Hecken aus Laubgehölzen und Entwickeln einer Saumflur (A4)

A4

Der aktuell nicht bewaldete Teil der privaten Grünfläche im Süden des Plangebietes ist durch Anpflanzung aus standort- und gebietsheimischen Laubbäumen und -sträuchern als vierreihige Hecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Anpflanzung sind gebietsheimische Gehölze gemäß Artenliste aus dem Herkunftsgebiet 6 (Oberrheingraben) zu verwenden. Je 15 lfm vierreihiger Hecke sind zwei Laubbäume anzupflanzen. Zu verwendende Laubgehölze: siehe unten. Fläche: 867 m²

Am Südrand dieser privaten Grünfläche ist ein 5 m breiter Streifen von Gehölzen freizuhalten. Hier ist ein der Hecke vorgelagerter 5 m breiter Gras- und Krautflur-Streifen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dazu erfolgt eine Ansaat mit Wiesenansaatmischung für Landschaftsrasen mit gebietsheimischen Kräutern. Die Pflege der Fläche wird in Form einer jährlichen Mahd von der Hälfte der Fläche in der zweiten Junihälfte durchgeführt. Dabei erfolgt ein Wechsel der zu mähenden Fläche von Jahr zu Jahr. Fläche: 219 m²

Umwandlung eines Nadelholzbestands zu Laubwald (A5)

A5

Die Nadelbäume (Tanne, Douglasie) des Nadelwaldbestands im Bereich der privaten Grünfläche am Südwestrand des Plangebietes sind durch Aushieb zu entnehmen. Die vorhandenen einzelnen Laubbäume sind zu belassen. Nachfolgend sind gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen.

Zur Anpflanzung ist gebietsheimische Pflanzware gemäß Artenliste aus dem Herkunftsgebiet 6 (Oberrheingraben) zu verwenden. Nach dem Aushieb und vor der Anpflanzung kann eine Aufschüttung mit vorhabensbedingtem Erdaushub (0,3 m) erfolgen

Artenliste zu Maßnahmen A3, A4 und A5

Bäume:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*, Baum 1. Ordnung)
Winterlinde (*Tilia cordata*, Baum 1. Ordnung)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*, Baum 1. Ordnung)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*, Baum 2. Ordnung)
Hainbuche (*Carpinus betulus*, Baum 2. Ordnung)
Vogelkirsche (*Prunus avium*, Baum 2. Ordnung)
Wild-Birne (*Pyrus communis*, Baum 2. Ordnung)

Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Plangebietsexterne Maßnahmenflächen an der Schutter

Auftrag des im Bebauungsplangebiet abgegrabenen Oberbodens

- 6.2 Auf den südlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücken Nr. 2085 (teilweise), 2088, 2089, 2090 und 2092 wird der (im Bereich der zu überbauenden Flächen) im Plangebiet abzugrabende humose Oberboden (Mutterboden) in einer Mächtigkeit von max. 30 cm aufgetragen. Ein 10 m breiter
- K1 Gewässerrandstreifen - gemessen ab Oberkante der Bachuferböschung - ist von der Aufschüttung frei zu halten. Der Oberbodenauftrag erfolgt nach dem Abholzen des Nadelwaldbestands und vor der Laubwaldanpflanzung gemäß Maßnahme K 2.

Umwandlung des Schutter begleitenden Nadelwalds zu Laubwald

- Auf den plangebietsangrenzenden Flurstücken Nr. 2085, 2088, 2089, 2090 und 2092 sind die Nadelbäume (Tanne, Douglasie) des Nadelwaldbestands durch Aushieb zu entfernen. Die vorhandenen wenigen Laubbäume und Kiefern sind zu belassen. Nachfolgend sind gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen. Zur
- K2 Anpflanzung ist gebietsheimische Pflanzware gemäß Artenliste aus dem Herkunftsgebiet 6 (Oberrheingraben) zu verwenden.
- Am Ostrand sind in einem 5 m breiten Streifen auch Strauchgruppen mit 3 bis 7 Strauchgehölzen anzupflanzen. Die Strauchgruppen nehmen in diesem 5-m-Streifen die Hälfte der Fläche ein, die andere Hälfte dieses Streifens wird mit Bäumen 2. Ordnung bepflanzt. Baum- und Strauchgruppen wechseln sich in dem 5-m-Streifen unregelmäßig ab. Fläche K2: 4.974 m².

Plangebietsexterne Maßnahmenfläche am Schutterlindenbergl, Ackerfläche zu Laubwald umwandeln

- Auf dem Flurstück Nr. 7053 wird eine Ackerfläche (aktuell Ackerbrache) zu einem Laubwaldbestand entwickelt und dauerhaft erhalten. Der zu entwickelnde Laubwald umfasst folgende Teilbiotope (siehe Karte 2 Umweltbericht/Grünordnungsplan):
- K3
- Hochwald aus Bäumen 1. und 2. Ordnung. Es dominieren die beiden standortgerechten, gebietsheimischen Baumarten Stiel-Eiche und Hainbuche. Weitere Laubbaumarten gemäß Artenliste werden beigemischt. Fläche: 5.603 m²
 - Mosaikartiger Waldrandbereich, bestehend aus einem mosaikartigem Nebeneinander der Elemente Strauchgruppen (mit 3 bis 12 Sträuchern) und Bäume 2. Ordnung. Beide Elemente nehmen jeweils die Hälfte des Waldrandbereichs ein. Fläche: 2.240m²
 - Waldmantel aus Sträuchern, Fläche: 638 m²
 - Saumvegetation aus Hochstauden und Gräsern. Zur Entwicklung der Saumflur erfolgt eine Ansaat mit Arten der Wiesen mittlerer Standorte im Heumulchansaatverfahren (ersatzweise kann die Ansaat mit einer Wiesenansaatsmischung für Landschaftsrasen mit gebietsheimischen Kräutern durchgeführt werden). Die Pflege der Fläche erfolgt ab dem 3. Jahr in einem zweijährlichen Rhythmus, in Form einer jährlichen Mahd der Hälfte der Fläche in der zweiten Junihälfte. Dabei erfolgt ein Wechsel der zu mähenden

Fläche von Jahr zu Jahr. Im 1. und 2. Jahr erfolgt jeweils eine zweimalige Mahd mit Abräumen des Mähguts. Fläche: 1.589 m²

Artenliste zu Maßnahme K3

Bäume:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*, Baum 1. Ordnung)
Winterlinde (*Tilia cordata*, Baum 1. Ordnung)
Berghahorn (*Acer pseudoplatanus*, Baum 1. Ordnung)
Hainbuche (*Carpinus betulus*, Baum 2. Ordnung)
Feldahorn (*Acer campestre*, Baum 2. Ordnung)
Vogelkirsche (*Prunus avium*, Baum 2. Ordnung)
Wild-Birne (*Pyrus communis*, Baum 2. Ordnung)
Wild-Äpfel (*Malus sylvestris*, Baum 2. Ordnung)

Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)

6.3 Stellplätze und Wege

Die Befestigung von Stellplatzflächen ist wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Schotterrassen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Oberflächenbeläge). Die Fahrgassen des Parkplatzes dürfen auch wasserundurchlässig befestigt werden.

Parkieranlagen müssen unabhängig von der Ausbildung mit wasserdurchlässigen Materialien so angelegt werden, dass ein Oberflächenwasserabfluss in die betriebsumgreifenden Grünanlagen abgeleitet werden kann.

Die Fahrwege für den Schwerlastverkehr dürfen wasserundurchlässig befestigt werden, sofern dies aus technischen Gründen (z.B. Tragfähigkeit) erforderlich ist.

Innerhalb von Stellplatzanlagen ist pro angefangene 5 Stellplätze je ein mittel- bis großkroniger Laubbaum entsprechend der nachstehenden Pflanzliste zu pflanzen. Die erforderliche Anzahl an Bäumen darf in Form von Einzelbäumen innerhalb von Pflanzinseln oder in Baumgruppen auf zusammenhängenden Pflanzstreifen angepflanzt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Pflanzliste Hochstämme (Stammumfang in 1 m Höhe 14 -16 cm)

- Stadt-Linde (*Tilia cordata* 'Greenspire')
- Platane (*Platanus acerifolia*)
- Ziereiche (*Quercus cerris*)

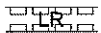
6.4 Dachdeckung

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

6.5 Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist streulicharm, staubdicht und insektenverträglich (Natriumdampf-Niederdruck-Lampen oder LED) zu installieren. Ausgenommen sind Außenleuchten, die der kurzfristigen Beleuchtung dienen, wie z.B. Außenleuchten an Hauseingängen und Treppen mit Abschaltautomatik. Die Art der Leuchten ist so zu wählen, dass eine gebündelte und zielgerichtete Ausleuchtung gewährleistet ist.

7. Sonstige Planzeichen



Mit Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Badenova (Gas-Hochdruckleitung) zu belastende Flächen.

Für die im nördlichen Bereich des Plangebietes verlaufende Erdgasleitung wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers mit einer Schutzstreifenbreite von 3,0 m beidseits der Leitung festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens ist die Leitung von Bebauung und massiver Bepflanzung, z.B. durch Bäume, freizuhalten. Der sichere Betrieb der Leitung darf weder beeinträchtigt, noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden. Die freie Zugänglichkeit zu den Anlagen muss auch während der Bauzeit für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Geländeauffüllungen und Geländeabgrabungen im Schutzbereich der Erdgasleitung sind mit der zuständigen Fachabteilung der bnNetze GmbH, Am unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg abzustimmen und bedürfen der schriftlichen Gestattung. Das Lagern von schwer transportablen Materialien oder Abraum im Schutzbereich der Leitung ist auch während der Bauzeit nicht zulässig.

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

Altlasten:

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

Bodenschutz:

Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen nur bei schwach feuchtem Boden oder niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Bauwege und Baustraßen sollten nur dort angelegt werden, wo später befestigte Flächen liegen sollen.

Archäologische Denkmalpflege:

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege

(E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Telekommunikationsleitungen:

Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten sind der Dt. Telekom GmbH so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Wasserwirtschaft und Bodenschutz:

Die Planflächen werden nach derzeitiger Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen überflutet. In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden. Die bei extremem Hochwasser überfluteten Flächen sind im Bebauungsplan auf Basis des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB bauplanungs-rechtlich zu kennzeichnen als „Hochwassergefährdetes Gebiet (HQExtrem), bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“.

Abwasser/Oberflächenentwässerung:

Bei der beabsichtigten Einleitung von Niederschlagswasser in die Schutter gem. § 2 Abs. 1 der Niederschlagswasserverordnung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Auf die „Arbeitshilfen zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW wird hingewiesen.

Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur

Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

9. Nutzungsschablone

Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
maximale Gebäudehöhe	


Sabine Fink
Stadtbaudirektorin