

Bebauungsplan SCHNEIDFELD

Bebauungsvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

In Ergänzung der Planeinzeichnungen wird folgendes festgesetzt:

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.o Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Es wird ein eingeschränktes Industriegebiet (GI_e) gem. § 9 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Unzulässig sind Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (in der jeweils gültigen Fassung) im Anhang Spalte 1 genannt sind (s. Anlage zu den Bebauungsvorschriften).

- 1.2 Im eingeschränkten Industriegebiet (GI_e) sind Ausnahmen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

- 1.3 Im eingeschränkten Industriegebiet (GI_e) sind Ausnahmen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind), nur in den Obergeschossen zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO).

2.o Maß der baulichen Nutzung

Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl wird nach § 19 BauNVO ermittelt; es werden keine abweichenden Regelungen getroffen.

3.o Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m. Bezüglich des Grenzabstands sind die Festsetzungen im Plan maßgebend.

4.o Bepflanzung

- 4.1 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ein flächenhaftes Pflanzgebot auf privater Fläche ausgewiesen. Es sind die nachfolgenden Arten als Baum-, Busch- und Strauchgruppen so anzupflanzen, daß eine dichte Eingrünung entsteht:

4.1.1. Großkronige Hochstämme (StU 14 - 16 cm; mind. 1 Stück/200 m²)

- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Salix alba* (Silberweide)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Ulmus glabra* (Ulme)

4.1.2. Hochstämme oder Heister (als Heister artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück)

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Alnus glutinosa* (Schwarzerle)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus avium* (Süßkirsche)
- *Prunus padus* (Traubenkirsche)
- *Salix fragilis* (Bruchweide)
- *Salix purpurea* (Purpurweide)
- *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)
- Wildobst

4.1.3. Sträucher (Pflanzung artenweise in Gruppen von mind. 5 Stück)

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Crataegus laevigata* (Zweigriffeliger Weißdorn)
- *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rosa canina* (Hundsrose)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

4.1.4. Pflanzung

Die Pflanzung ist in folgendem Flächenverhältnis herzustellen:

Heister (2.)	20 %
Sträucher (3.)	80 %

wobei jeweils eine Pflanzdichte von 1 Stück/m² zugrunde liegt. Die Pflanzung ist jeweils als Gruppenpflanzung nach Art auszuführen:

Heister mind.	3 Stück/Art
Sträucher mind.	5 Stück/Art

Arten aus der Gruppe 2, die als Hochstämme verwendet werden, können beliebig eingefügt werden.

Auf 200 m² ist mindestens ein großkroniger Hochstamm aus der Gruppe 1 anzupflanzen.

4.1.5. Sonstige Bestimmungen:

Basis für die Pflanzenliste ist die potentielle natürliche Vegetation. Es handelt sich um eine naturnahe Landschaftspflanzung. Auf das Einbringen von fremdländischen Gehölzen muß daher verzichtet werden. Es

wird dennoch gestattet, ausnahmsweise 20 % der verwendeten Arten abweichend von der Liste zu pflanzen. Die Arten müssen sich jedoch in optischer Verträglichkeit mit den vorgeschlagenen Gehölzen befinden. Die Ausnahmeregelung gilt nicht für die Kategorie großkronige Hochstämme.

Koniferen sind grundsätzlich unzulässig.

- 4.2 Für die im Plan besonders gekennzeichneten Standorte für Baumpflanzungen entlang der Rheinstraße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gilt die Verwendung der Arten nach der Pflanzenliste Ziff. 4.1.1 Großkronige Hochstämme entsprechend.
- 4.3 Die Anpflanzung von Bäumen 1. Ordnung muß grundsätzlich mit der Luftfahrtbehörde abgestimmt werden.

5.0 Ein- und Ausfahrten

Die verkehrliche Erschließung hat direkt von der Rheinstraße zu erfolgen. Zu dem Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer max. Breite von 20 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Im Plan ist nur ein vorgeschlagener Einfahrtsbereich markiert, er kann den betrieblichen Anforderungen entsprechend in seiner Lage verändert werden.

Außerdem ist eine Notzufahrt mit einer max. Breite von 10 m zulässig, deren Benutzung jedoch ausschließlich in Notfällen erlaubt ist.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 73 LBO

1.0 Gestaltung der Gebäude

1.1 Gebäudehöhen:

Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 11 m über vorhandenem Gelände i.M. nicht überschreiten. Die festgesetzten Gebäudehöhen sind Höchstgrenzen. Diese Festsetzung gilt für den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme des Bereichs für den Verwaltungs- und Sozialtrakt, dessen max. Grundfläche auf 3.000 m² begrenzt wird; hier wird 4-Geschossigkeit und eine max. Gebäudehöhe von 13,50 m festgesetzt.

1.2 Dacheindeckung:

Als Dacheindeckung sind helle, glänzende und reflektierende Materialien unzulässig.

- 1.3 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, die Form der Ableitung ist mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

2.0 Gestaltung von Freiflächen

2.1 Befestigung von Stellplätzen:

Zur Ausführung der Stellplatzflächen für Pkw sind nur wasserdurchlässige Oberflächengestaltungen zulässig, um einer vermehrten Flächenversiegelung entgegenzuwirken.

- 2.2 Es wird festgesetzt, daß mind. 30 % der Grundstücksfläche unbefestigt bzw. wasserdurchlässig zu gestalten ist.

2.3 Einfriedigungen:

Zur Einfriedigung des Grundstücks sind geschnittene oder freiwachsende Hecken unter Verwendung der Arten aus der Pflanzenliste Ziff. 4.1.2 ff in Verbindung mit einem Drahtzaun mit einer max. Höhe von 2 m zulässig.

2.4 Freiflächengestaltungsplan:

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan beim Rechts- und Ordnungsamt einzureichen, aus dem Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung, Baumarten, Geländemodellierungen sowie Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung zu ersehen sind.

3.0 Werbeanlagen

3.1 Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie fluoreszierenden Farben.

3.2 Freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen oberhalb der Gebäude sind unzulässig.

C. Hinweise

1.0 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 7800 Freiburg (Tel. 0761/205-2781), ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Das Landesdenkmalamt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

2.0 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Offenburg

Zwingende Rechtsvorschriften:

Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Im Rahmen der Bauleitplanung ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebiets für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

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, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Bau-

maßnahmen bestimmter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Rechtsgrundlagen:

§§ 22 und 34 WHG

§§ 1 - 4 AbfG

§ 1 LAbfG

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ab einer Lagermenge von 5.000 l (z.B. Tankanlagen) bedarf der baurechtlichen Genehmigung.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, müssen gegen diese Stoffe beständig und flüssigkeitsdicht ausgebildet sein (z.B. Tankstellenflächen, Werkstattböden).

Anfallendes mineralölhaltiges Abwasser aus dem Tankstellen- und Kfz.-Bereich ist in einer Abscheideanlage nach DIN 1999, Teil 1 - 6, zu behandeln und an das Schmutzwassersystem anzuschließen.

Eine derartige Anlage bedarf der baurechtlichen Genehmigung.

Oberflächenwasser aus dem Verkehrsbereich (Warenumschlag) ist über ein getrenntes Regenwasserkanalnetz zu fassen und vor der Übergabestelle in das übrige Regenwasserableitungssystem über einen Sicherheitsschacht mit Absperrschieber zu leiten.

Abwasser

In entwässerungstechnischer Hinsicht ist folgendes zu bemerken:

- a) Vor der Erschließung ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren bezüglich der Kanalisation durchzuführen.
- b) Die Oberflächenentwässerung bedarf einer Regenwasserbehandlung.
- c) Inwieweit erlaubnispflichtige Versickerungen - falls vorgesehen - zugelassen werden können, ist zuvor mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Der flächenhaften Versickerung von Oberflächenwasser aus unproblematischen Flächen (erlaubnisfrei) unter Beachtung des ATV-Arbeitsblatts A 138 kann zugestimmt werden. Auch hier empfehlen wir zuvor die Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 1.9.1991 ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Wasserwirtschaftliche Forderungen mit besonderem Vorrang

Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen:

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
2. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
3. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
4. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
7. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Grundwasserschutz

Konkrete Planunterlagen über das Bauvorhaben liegen vor. Eine Unterkellerung des Gebäudes ist nicht vorgesehen, OK Fußboden liegt ca. 1,25 m über Straße bzw. Gelände.

Auf die Forderung "Grundwasserschutz" sowie auf die Höhenangaben der GW-Stände kann deshalb verzichtet werden.

Landeskultur (Entwässerungsgräben)

Hinsichtlich der Verlegung der in dem Plangebiet liegenden Gräben bestehen keine Bedenken.

Diese Gräben sind von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Dies bedeutet, daß für die beabsichtigte Verlegung kein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Wasserwirtschaftliche Forderungen ohne Vorrang

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

1. Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
2. Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
3. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
4. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Altlasten

Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.0 Oberpostdirektion Freiburg - Telekom -

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Offenburg, Dienststelle Planungsstelle L, Postfach 20, 7600 Offenburg (Tel. 0781/83-609), so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.0 Deutsche Bundesbahn

Soweit Gleisanschlußanlagen geändert oder erweitert werden sollen, ist zu beachten, daß diese Planungen vom Landesbevollmächtigten für Bahnaufsicht (LfB), Hauptstraße 14, 7600 Offenburg, geprüft und genehmigt werden müssen.

5.0 Wehrbereichsverwaltung V

Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr. Es besteht eine Bauhöhenbeschränkung nach dem Luftverkehrsgesetz.

Der Bauantrag zu dem geplanten Postfrachtzentrum der Deutschen Bundespost ist zu gegebener Zeit der Wehrbereichsverwaltung V - militärische Luftfahrtbehörde - zur Zustimmung vorzulegen (§ 12 Abs. 2 sowie § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a Luftverkehrsgesetz).

Des weiteren wird darauf hingewiesen, daß auch die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukrans vom Unternehmer bei der Wehrbereichsverwaltung V als militärische Luftfahrtbehörde zu beantragen. Ein entsprechendes Merkblatt wird den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden beigelegt.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, daß mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

6.0 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV)

Als Anlage zu den Bebauungsvorschriften wird der Anhang zur 4. BImSchV (genehmigungsbedürftige Anlagen) beigelegt (Bezug: Ziff. 1.1 Bebauungsvorschriften).

Dietz

(Dietz)
Oberbürgermeister



Kasch

(Kasch)
Dipl.-Ing.