Anlage 2

Stadt Mahlberg
Ortenaukreis

Bebauungsplan „Schmiedeweg / Kreuzweg“

Textliche Festsetzungen

Inhalt: **Seite**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen	2
2. Örtliche Bauvorschriften	6
3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	8

Anhang: Pflanzliste

Stadt Mahlberg, den 22.05.2000
Bürgermeisteramt

Dietmar Benz
Bürgermeister

Lauf, den 22.05.2000
Der Planverfasser: Mü/we

ZINK INGENIEURE
Postfach 44 77884 LAUF · Poststr. 1
☎ 0 78 41 / 703 - 0 Fax 0 78 41 / 703 - 80

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BG Bl. I S. 2141), sowie §§ 1 bis 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 26. Januar 1990 (BG Bl. I S. 127) mit späteren Änderungen.

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

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind nur folgende Nutzungen:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Davon unberührt ist die Zulässigkeit einer Verkaufstätigkeit im sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions-, oder Dienstleistungsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 15 % der Gesamtfläche des Gewerbebetriebes, max. 100 m^2 (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Ausnahmen:

Betriebsbezogene Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind bis zu 2 Wohnungen pro Betrieb ausnahmsweise zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Vergnügungsstätten sind als Ausnahme nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Siehe Planeintrag.

Überschreitung

Unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m ausgeführt werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
Stellpätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt werden.

1.2.2 Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO) und Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 9 Abs. 2 BauGB)

Siehe Planeintrag.

Unterer Bezugspunkt

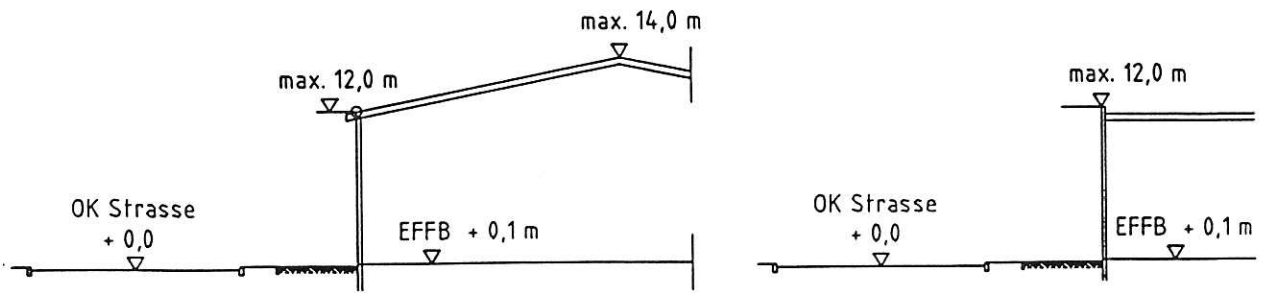
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des Gebäudes rechtwinkelig zur Straße.

Oberer Bezugspunkt

Die zulässige Gebäudehöhe wird als Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, gemessen in der Mitte des Gebäudes rechtwinkelig zur Straße.

Schemaschnitt

Maßgebend für die unteren und oberen Bezugspunkte der zulässigen Gebäudehöhe sind die nachfolgenden Schemaschnitte:



Höhenlage

Die Höhenlage OK Erdgeschoss-Fertig-Fußboden (EFFB) muss 0,1 m über Erschließungsstraße liegen.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasserbereich grundsätzlich verboten. Die Höhenlage der Unterkante Kellergeschoss ist so zu wählen, dass diese über dem höchstbekannten Grundwasserstand von 162,9 m+NN liegt. Muss der höchstgemessene Grundwasserstand unterschritten werden, so ist das Kellergeschoss als wasserdichte Wanne auszuführen.

Das Unterschreiten des mittleren Grundwasserstandes von 160,8 m+NN ist unzulässig.

Überschreitung

Die zulässige Gebäudehöhe darf mit betriebsbedingten Aufbauten wie Schornsteinen, Aufzugschächten und Antennen ausnahmsweise überschritten werden.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt; offen jedoch Gebäudelänge über 50 m zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan dargestellt.

Untergeordnete Bauteile

dürfen die Baugrenze bis max. 1,5 m überschreiten, wenn deren Breite nicht mehr als 5 m beträgt.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf der nicht überbaubaren Fläche nicht zulässig.

1.6 Höhenlage der Grundstücke (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Geländeoberfläche

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind an das Straßenniveau anzugleichen. Maßgebend ist die Höhenlage der vorhandenen Straßen bzw. der Straßen nach dem Bebauungsplan.

1.7 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

1.8 Grünflächen

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Nutzung

Auf der privaten Grünfläche ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.
Entsprechend der Plandarstellung sind Gräben und Mulden zur Rückhaltung bzw. Ableitung von Dachflächenwasser vorgesehen. Bei günstigen Bodenverhältnissen ist eine Versickerung möglich.

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

Die privaten und befestigten Verkehrsflächen sind auf das Mindestmaß zu beschränken zur Erhöhung der Versickerung des Oberflächenwassers.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Wenn der Anschluss an die im Plan dargestellte Grünfläche zur Ableitung des Dachflächenwassers nicht möglich ist, ist dieses auf den Grundstücken zurückzuhalten und gegebenenfalls zu verrieseln.

Dachflächenbegrünung wird empfohlen. Die Begrünung von Dachflächen ersetzt die entsprechende Rückhaltungsmaßnahmen.

1.10 Pflanzgebote und Pflanzerhaltung

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entlang des Gebietsrandes an der Westseite sind zur Verbesserung des Überganges zur freien Landschaft (landwirtschaftliche Flächen) hochstämmige Laubbäume einheimischer Art im Wechsel mit Strauchgruppen anzupflanzen. Am westlichen Rand der Grünfläche ist eine zweireihige Heckenpflanzung vorzunehmen (s. Anhang „Pflanzliste“).

Auf jedem privaten Baugrundstück ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum einheimischer Art zu pflanzen.

Lagerplätze für Altmaterial sind nach außen durch eine geschlossene Pflanzung oder durch eine undurchsichtige Einfriedung mit einer Höhe von 1,8 m abzuschirmen. Aus betrieblichen Gründen erforderliche größere Einfriedungshöhen können als Ausnahmen zugelassen werden.
Parkplatzflächen sind durch Baumpflanzungen aufzulockern. Auf 6 Stellplätze mindestens ein mittelgroßer Laubbaum.
Abgehende Bäume sind durch neue zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind möglichst zu erhalten. Der Erhalt von bestehenden Bäumen ersetzt entsprechend die Verpflichtung zur Neuanpflanzung.
Jedem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan beizufügen.

Fassadenbegrünung

Die Fassaden von Gebäuden mit mehr als 50 m^2 ohne Fensterflächen sind mit Kletterpflanzen an Rankgerüsten oder mit Selbstklimmer zu begrünen.
Anstelle einer Fassadenbegrünung ist die Bepflanzung von standortgerechten Bäumen in einem Abstand von höchstens 3 m vor den Gebäudefassaden zulässig.

Vorgärten

Vorgärten sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttung sowie die notwendigen Betonfundamente zur Straßeneinfassung zu dulden.

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schmiedeweg/Kreuzweg“

(gem. § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO in der Fassung vom 08.08.1995)

2.1 Dachgestaltung

Dachform / Dachneigung

Es sind alle Dachformen zugelassen. Die Dachneigung beträgt 0 – 30 °.
Als Dachdeckung sind weiße und glänzende Materialien nicht zulässig. Flachdächer sollen begrünt werden.

2.2 Außengestaltung

Stellplätze, Zufahrten

Wo nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, sind Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen auszuführen.

Freiflächen

Lagerflächen sind einzugrünen.
Mindestens 20 % der Grundstücksfläche dürfen nicht versiegelt bzw. nur mit versickerungsfähigen Belägen versehen oder mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden. Darüber hinaus sind die nicht zur Erschließung, zum Güterumschlag, zur Lagerung, für Lkw-Stellplätze sowie für zu versiegelnde Pkw-Stellplätze benötigten unbebauten Flächen in versickerungsfähiger Ausführung (z.B. extensiv gepflegte Grünfläche) herzustellen.

Einfriedungen

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf an Vorgärten das Maß von 0,8 m zu den Verkehrsflächen nicht überschreiten. Ausnahmsweise ist Maschendrahtzaun bis 2,0 m zulässig.

Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedungen sind Maschendraht und Holzzäune bis 2,0 m Höhe zugelassen. Diese sollen durch Heckenpflanzungen beidseits verdeckt werden.

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Bodenfunde

Bei Bodenfunden, Bildstöcke, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen oder ähnlichem, welche von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

3.2. Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand MW beträgt 160,8 m + NN.
Der höhste Grundwasserstand HW beträgt 162,9 m + NN.

Grundlage: Ganglinie der Grundwassermeßstelle Nr. 106/067 der Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein / Hochrhein, Bereich Offenburg.

Bei der Anlage von Erdwärmesonden sind Beeinträchtigungen des Grundwassers bis in ca. 115 m+NN nicht zu erwarten; darunter ist wegen der Gefahr von Grundwasser-Stockwerksverbindungen eine durchgehende Ringraumabdichtung erforderlich.

3.3 Bodenschutz, Allgemeine Bestimmungen

3.3.1

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.

3.3.2

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

3.3.3

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist vorher abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

3.3.4

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.

3.3.5

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgruben usw.) benutzt werden.

3.3.6

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.3.7

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt bei Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3.4 Bodenschutz, Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

3.4.1

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

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.

3.4.2

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

3.4.3

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 sind.

3.4.4

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.5 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

3.5.1

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nur durch zugelassene Fachbetriebe (§ 19 1 WHG) errichtet werden. Ausnahmen hiervon regelt § 24 VAwS. Solche Anlagen sind nach den Regelungen des § 23 VAwS durch zugelassene Sachverständige oder näher bestimmte Anlagen auch durch Fachbetriebe auf den ordnungsgemäßen Zustand überprüfen zu lassen und zwar:

- Vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung.
- Spätestens 5 Jahre, bei unterirdischer Lagerung in Wasserschutzgebieten und Quellschutzgebieten spätestens 2 ½ Jahre nach der letzten Überprüfung.
- Vor der Inbetriebnahme einer länger als 1 Jahr stillgelegten Anlage.
- Wenn die Prüfung wegen der Besorgnis einer Wassergefährdung angeordnet wird.
- Wenn die Anlage stillgelegt wird.

Oberirdische Heizölverbrauchertankanlagen ab 1.000 l bis 10.000 l außerhalb von Wasserschutzgebieten sind nur erstmalig vor Inbetriebnahme zu prüfen. Diese können auch durch zugelassene Fachbetriebe nach § 19 1 WHG geprüft werden. Anlagen ab 5.000 l bedürfen einer baurechtlichen Genehmigung.

Hinweis:
Anlagen sind oberirdisch zu betrachten, wenn sämtliche Anlagenteile (Tank, Rohrleitungen usw.) oberirdisch verlegt sind. Sobald ein Anlagenteil unterirdisch verlegt ist (z. B. erdverlegte Leitung), ist die gesamte Anlage als unterirdisch einzustufen.

Ein im unterirdischen Keller aufgestellter Tank gilt bei Einhaltung der erforderlichen Wandabstände jedoch als oberirdisch.

3.5.2

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m³ übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das WBA Offenburg ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Rechtsgrundlagen: §§ 19a, 19f, 19g WHG, § 25 WG, VLwF, VVLwF

3.5.3

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Rechtsgrundlage: TVwF (Technische Bestimmungen zur Verordnung über das Lagern wassergefährdenter Flüssigkeiten).

3.5.4

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit

- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder
- aufbereitetem Bauschutz aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen

vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

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

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zu verbringen. 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, 2, 3 und 4 Abfg. § 1 LAbfg

3.6 Geotechnik

Im Plangebiet steht Auelehm und Lösslehm unbekannter Mächtigkeit über tragfähigen quartären Schottern an. Auf einen hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Gründungshorizont ist zu achten.

3.7 Altlasten

Im Planungsbereich liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) 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.

3.8 Stromversorgung

Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Das EnBW ist berechtigt, im Zuge der Erschließungen die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.

3.9 Gasversorgung

Die Gasbetriebe GmbH Emmendingen sind berechtigt, im Zuge der Erschließung dieses Baugebietes die Hausanschlußleitungen auf die Grundstücke zu verlegen. Daraus entsteht keine Verpflichtung zum Gasanschluß.

3.10 Telekom

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Offenburg, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

ANHANG

PFLANZLISTE

Bepflanzung im Bereich private Grünfläche (westl. Planungsrand)

Bäume/Heister

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Esche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide

Obstbäume (ortsübliche Sorten, nur als Einzelbäume zu verwenden)

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bäume innerhalb Bebauung

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

(bei den angeführten Baumarten sind auch Sorten gem. der Regionalliste erprobter Baumarten in der Ortenau möglich)

Obstbäume (ortsübliche Sorten)

Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 30. NOV. 2000

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
– Baurechtsbehörde –