

S T A D T M A H L B E R G

Ortenaukreis

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

für den

Bebauungsplan

"Mittel-Lachenfeld/ALDI"

1 Rechtsgrundlagen

=====

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986
(BGBI. I, S. 2253), zuletzt geändert am 20.12.1996
(BGBI. I, S. 2049)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I, S.
132)
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und
die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom
18.12.1990 (BGBI. I, S. 58), zuletzt geändert am
22.04.1993 (BGBI. I, S. 466)
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der
Fassung vom 08.08.1995 (GBI. S. 617)
- 1.5 Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) in der
Fassung vom 03.10.1983 (GBI. S. 578), zuletzt
geändert am 20.03.1997 (GBI. S. 101)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

2 Art und Maß der baulichen Nutzung
=====

2.1 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO


Ausnahmen:


Anlagen nach § 8 Abs. 3 Ziffern 1 und 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zugelassen.

2.1.1 Nordwestlich des Rotackerweg

Zahl der Vollgeschosse: I als Höchstwert

Bauweise: Offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Fläche:  : Nur Einzelhäuser zulässig

 : Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

b : Besondere (abweichende) Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

2.1.2 Westlich des Rotackerwegs

Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstwert

geschlossen gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

2.2 Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO

Das Sondergebiet wird in der Nutzung auf die Ansiedlung eines Zentralauslieferungslagers der Firma ALDI (§ 11 Abs. 2 BauNVO) beschränkt.

Zahl der Vollgeschosse: III als Höchstwert

Grundfläche: maximal 55.000 qm

Bauweise: besondere (abweichende) Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

3 Garagen / Stellplätze
=====

3.1 Garagen sind weder in den Gewerbegebieten noch im Sondergebiet außerhalb der überbaubaren oder besonders ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig.

- 3.2 Stellplätze sind im räumlichen Geltungsbereich des Sondergebiets nicht zulässig.
- 3.3 In den Gewerbegebieten sind Stellplätze vorzugsweise entsprechend dem Planinhalt festzusetzen.

4 Nebenanlagen =====

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB) =====

5.1 Nordwestlich des Rotackerwegs

5.1.1 Unterkellerung

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 164,50 m +NN liegt. Muß der höchstgemessene Grundwasserstand unterschritten werden, so ist das Kellergeschoß als wasserdichte Wanne auszuführen.

Das Unterschreiten des mittleren Wasserstandes von 161,80 m + NN ist unzulässig.

5.1.2 Sockel- bzw. Fußbodenhöhe Erdgeschoß (SH)

Die Sockelhöhe wird von der Achshöhe der zugehörigen Erschließungsstraße vor dem Gebäude bis zur Oberkante des Erdgeschoßbrohfußbodens gemessen.

SH: max. 0,00 – 0,80 m

5.1.3 Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe wird gemessen von der Achshöhe der zugehörigen Erschließungsstraße bis zum äußeren Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

TH: max. 5 m

5.2 Gewerbegebiet westlich der Rotackerstraße

5.2.1 Unterkellerung

Eine Unterkellerung ist unzulässig.

5.2.2 Sockelhöhe (SH)

Die Sockelhöhe wird von der Achshöhe der zugehörigen Erschließungsstraße vor dem Gebäude bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens gemessen.

SH: 0,00 - 0,80 m

5.2.3 Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe wird von der Achshöhe der zugehörigen Erschließungsstraße vor dem Anwesen bis zum äußeren Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen.

TH: max. 8,00 m

5.3 Sondergebiet (SO)

5.3.1 Unterkellerung

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 164,50 m +NN liegt.

Muß der höchstgemessene Grundwasserstand unterschritten werden, so ist das Kellergeschoß als wasserdichte Wanne auszuführen.

Das Unterschreiten des mittleren Grundwasserstandes von 161,80 m +NN ist unzulässig.

5.3.2 Sockel- bzw. Fußbodenhöhe Erdgeschoß (SH)

Die Sockelhöhe wird von der Achshöhe der zugehörigen Erschließungsstraße vor dem Gebäude bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens gemessen.

SH: mind. 165,50 m +NN, max. 168,50 m +NN

5.3.3 Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe wird von der Achshöhe der zugehörigen Erschließungsstraße bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

TH: max. 12 m

6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend dem Planinhalt in:

- Fahrbahn
- öffentliche Stellplätze im Straßenraum
- Gehwege
- Schrammborde
- Verkehrsgrünflächen
- private Verkehrsflächen

7 Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Schutzflächen (Sichtflächen) sind von jeglicher sichtbehindernder Nutzung, Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung, die über die Höhe von 0,80 m über das Fahrbahnniveau hinausgeht, freizuhalten.

8 Leitungsrecht

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan, in welchen der Hauptsammler des "Abwasserzweckverbandes Südliche Ortenau", Ettenheim, verlegt ist, werden mit einem Leitungsrecht belastet.

Im Bereich der überbaubaren Flächen darf die Leitung überbaut werden (s. Planeintrag).

Die Schachteinstiege müssen jedoch jederzeit zugänglich sein.

Einzelheiten wie Unterhaltung, Haftung usw. sind durch den Grundstückseigentümer mit dem Verband über einen Privatvertrag zu regeln.

9 Aufschüttung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
=====

Erforderliche Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf dem Baugrundstück zu dulden.

10 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe
=====

- 10.1 Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf der Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 cbm übersteigt.

Anlagen zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß der VAWs (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Überfachbetrieb) sowie den technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF) zu errichten und zu betreiben.

Rechtsgrundlagen: §§ 19 a, 19 f und 19 g WHG, § 25 WG, VAWs, TRbF

- 10.2 Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für die Anlagen der statische Nachweis der Auftriebsicherheit zu erbringen.

- 10.3 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit

- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält,

vorgenommen werden.

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

Beim Abbruch von baulichen Anlagen ist sicherzustellen, daß wassergefährdende Stoffe nicht mit dem Abbruchmaterial zusammen entsorgt werden. Das bedeutet, daß insbesondere Dachboden, Keller und Lagerräume vor dem Abbruch auf möglicherweise dort gelagerte Stoffe hin untersucht werden.

Derartige Stoffe, z. B. Unkraut- und Schädlingsbekämpfungsmittel, Lack- und Farbdosen, Reinigungsmittel, Lösungsmittel, Öle (Ölbehälter) etc. sind in der Regel stark wassergefährdende Stoffe, die gesondert beseitigt werden müssen.

Der anfallende **unbelastete Erdaushub** darf grundsätzlich nicht abgefahren werden, sondern ist auf dem Baugrundstück zu belassen und wieder einzubauen (Gebot der Abfallvermeidung).

Eine Abfuhr von **unbelastetem Erdaushub** ist nur dann zulässig, wenn der unbelastete Erdaushub verwertet wird. (Information durch Erdaushubbörse des Landratsamts Ortenaukreis -Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz-, Tel. 0781/933-1698, Fax 0781/933-1690).

Ist eine Verwertung nachweislich nicht möglich, hat die Beseitigung auf einer kreiseigenen Erdaushubdeponie zu erfolgen.

Die anfallenden **Bauschuttmaterialien** sind zu trennen und soweit wie möglich einer Verwertung (zugelassene Recyclinganlage) im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 3 des Abfallgesetzes zuzuführen.

Ist eine Verwertung der anfallenden Stoffe nachweislich nicht möglich, sind diese, je nach Art, getrennt zu erfassen und in abfallrechtlich zulässiger Weise zu entsorgen. Ansprechpartner sind das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Freiburg sowie die Betreiber der zugelassenen Abfallentsorgungsanlage.

Werden bei Abbruch- und Erdarbeiten **ungewöhnliche Färbungen** und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Rechtsgrundlagen:

§§ 22 und 34 WHG, §§ 1, 2, 3 und 4 AbfG, § 1 LAbfG

11 **Bodenschutz, allgemeine Bestimmungen** =====

- 11.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren und Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

- 11.2 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 11.3 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist vorher abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 11.4 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Oberflächenentwässerung ist so weit wie möglich wasserdurchlässig zu gestalten.
- Für die Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine, wasserdurchlässige Steine oder Pflaster mit sehr groben Fugen empfohlen.
- 11.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- oder Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgruben usw.) benutzt werden.
- 11.6 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer usw.) wahrgenommen, so sind umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten.
- Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 11.7 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) oder bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

- 12 Bodenschutz, Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden
=====
- 12.1 Der für geplante Grünanlagen oder Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
- 12.2 Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenthöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserung) oder wiederverwendbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- 12.3 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 3 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 12.4 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 Oberflächenwässern gewährleistet ist.
- 12.5 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

13 Dächer
=====

13.1 Dachform: Flach- oder Satteldach

13.2 Dachneigung: 0° bis 20°

13.3 Zur Dachdeckung darf kein helles, glänzendes Material verwendet werden.

14 Garagen / Stellplätze
=====

14.1 Dachform: Flach- und Satteldach

14.2 Flachdächer sind nach Möglichkeit extensiv zu begrünen.

14.3 Benachbarte Garagen sind einheitlich zu gestalten.

14.4 Maximale Höhe (Außenmaß in der Einfahrt): 2,50 m

14.5 Der Garagenfußboden darf maximal 0,2 m höher als die Straßenachse der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen.

15 Einfriedungen
=====

15.1 Zulässig ist ein Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohr- oder Winkeleisen.

15.2 Max. Höhe: 2 m

15.3 Entlang der öffentlichen Straßen ist mit einer Einfriedung, die höher als 1 m über Straßenniveau ausgeführt wird, ein Straßenabstand von 1 m einzuhalten.

15.4 Die Fläche zwischen Einfriedung und Straße ist zu bepflanzen.

16 Befestigung der Grundstücksflächen
=====

16.1 Gewerbegebiet (GE)

Max. 30% der nicht überbauten Grundstücksfläche darf in den öffentlichen Regenwasserkanal entwässert werden. Das auf zusätzlich befestigten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück flächenhaft zu versickern oder zur Verdunstung zu bringen.

16.2 Sondergebiet (SO)

16.2.1 Das auf den Hallendächern anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt in einen auf dem Grundstück ausgewiesenen Ökoteich abgeleitet.

16.2.2 Das auf der Hoffläche anfallende Oberflächenwasser wird zunächst nach einer Regenwasserbehandlung auf die ausgewiesene Überschwemmungsfläche geleitet und danach gedrosselt in den Rotackergraben (Vorfluter) eingeleitet.

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

17 Stromversorgung =====

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

18 Gasversorgung =====

Die Gasbetriebe Emmendingen GmbH sind berechtigt, im Zuge der Erschließung dieses Baugebiets die Hausanschlußleitungen auf die Grundstücke zu verlegen. Daraus entstehen keine Verpflichtungen zum Gasanschluß.

19 Denkmalspflege =====

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalspflege, Marienstr. 10 a in 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781, ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten.

Das Landesdenkmalamt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, andere Grenzsteine oder ähnliche Funde von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

20 Altlasten =====

Am Rand des Planungsgebiets liegt gegenüber dem Grundstück Lgb.Nr. 86 die Altablagerung "Lückenmatt I". Sie ragt allerdings nur unter die schon fertiggestellte Carl-Benz-Straße, die außerhalb des Baugebiets liegt, und ist nach der orientierenden Erkundung unbeachtlich.

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

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

Ansonsten liegen nach derzeitigen Erkenntnissen im Planungsgebiet keine Altlasten vor.

21 **Beleuchtung Betriebsgelände**
=====

Die Beleuchtung des Betriebsgeländes der Firma ALDI ist so zu gestalten, daß der Verkehr auf der Bundesautobahn (auch im Anschlußstellenbereich) nicht durch Blendwirkung beeinträchtigt wird.

22 **Hinweise**
=====

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt der Grundwasserstand zeitweise höher als 2 m unter Geländeneiveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebsicherheit zu erbringen.

Der Bebauungsplan ist auf einer Vergrößerung der Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 ausgearbeitet.

23 **Lage in einem Wasserschutzgebiet**
=====

Das Baugebiet liegt in der weiteren Schutzzone III B der Brunnen "Kaiserswald" der Stadtwerke Lahr. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind einzuhalten.

24 **Freileitungsschutzstreifen und Mindestabstände gemäß**
=====

DIN VDE 0210

=====

Innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung gelten für Wohngebäude und sonstige Bauwerke eingeschränkte Bauhöhen.

Die Mindestabstände betragen zu den bei größtem Durchgang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen

bei Dachneigung größer 15° 3,0 m

bei Flachdach oder flachgeneigtem Dach
bis einschließlich 15° 5,0 m.

Die Abstände gelten für Gebäude mit Dacheindeckungen nach DIN 4102, Teil 7.

Der Planer muß bei Bauvorhaben, die von Leitungsschutzstreifen berührt werden, bereits im Planungsstadium die Badenwerk AG informieren. Für die jeweilige Gebäudeplanung wird dann die zulässige Bauhöhe (Meter über NN) ermittelt.

Bei Gehölzpflanzungen sind niedrigwachsende Baum- und Straucharten vorzusehen. Es sind sonst wegen der Leitungsnähe Rückschnitte erforderlich, um den Mindestabstand gemäß DIN VDE 0210 von 2,5 m einzuhalten.

Aus erdungstechnischen Gründen ist der Bereich des Mastes, bezogen auf das Mastgewerk im Abstand von 6,0 m, von Hochbauten aller Art sowie von unterirdischen leitfähigen Systemen freizuhalten.

Das Mastfundament darf nicht mit Erdreich überdeckt werden. Ansonsten wird auf Kosten des Veranlassers das Mastfundament entsprechend hochbetoniert und die Masterdungsanlage geändert.

Bei Gehölzpflanzungen im Mastbereich sind niedrig wachsende Arten vorzusehen. Im Endwuchs der Gehölze muß zu den Stahlteilen mindestens noch ein Abstand von 1,0 m vorhanden sein. Damit werden Korrosionsschäden durch ständige Nässe infolge schlechter Durchführung vermieden.

Mahlberg, den 15.12.97


Benz, Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

24. März 98

Offenburg, den 05. MAI 1998
Landratsamt Ortenaukreis



[Handwritten signature]