Anlage Nr. 2
3. Fertigung

Gemeinde Seelbach
Ortenaukreis

Bebauungsplan „Erweiterung Ortsrand Steinbach“

Textliche Festsetzungen

Inhalt :

Rechtsgrundlagen

1	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2	Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Ortsrand Steinbach“	9
3	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	10

Anhang: Pflanzenliste

Bebauungsplan / ~~Änderungsplan~~ genehmigt
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 25. JAN. 2007

LANDRATSAMT ORTENAUKREIS
LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

Seelbach, den 18. Dez. 2006

GEMEINDE SEELBACH

Klaus Muttach
Bürgermeister

Lauf, den 18. Dez. 06 Kr/Zim/we

ZINK INGENIEURE
Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- Landesbauordnung für Baden – Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)

- Gemeindeordnung für Baden – Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1 bis 15 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“(SO)

Das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (SO) dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“.

Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m².

Zulässig ist der Handel mit folgenden Sortimenten und maximalen Verkaufsflächen:

Hauptsortiment: Randsortiment:	Lebensmittel Drogeriewaren, Kosmetika, Haushaltswaren	1.400 m²
Hauptsortiment:	Getränke	400 m²
Gesamtverkaufsfläche		**1.800 m²**

Weitere Randsortimente sind insgesamt bis zu maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche (= 180 m²) zulässig.

Die Andienung des Betriebs ist nur im dafür festgesetzten Bereich zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baufenster lediglich unterbaut wird) darf die zulässige Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundflächenzahl nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt sind.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhe wird wie folgt festgelegt:

max. Wandhöhe = 5,0 m
max. Gebäudehöhe = 8,0 m

Die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen senkrecht von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB).

Die Gebäudehöhe (GH) ist der obere Abschluss des Daches, gemessen senkrecht von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB).

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss.

1.2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) wird mit 198,00 m ü. NN (± 0,30 m) festgelegt.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und §§ 22 und 23 BauNVO)

Es wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt; offen, jedoch Gebäudelänge mit mehr als 50 m zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Eintrag von Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäudelängsrichtung ist entsprechend dem Planeintrag auszurichten.

1.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der Fläche für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.

1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Ausnahmsweise können hochstämmige Bäume zugelassen werden.

1.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgelegt.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen

1.8.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen.
- Als Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung sind Natrium-Dampf-Hochdrucklampen oder deren Weiterentwicklung zu verwenden.
- Die Dachfläche des Supermarktes ist extensiv zu begrünen.

1.8.2 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Fläche für die Wasserflächen, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses ist als Flutmulde zu gestalten und entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- Die öffentliche Grünfläche außerhalb der Flutmulde ist entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.8.3 Verkehrsgrünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Grünflächen entlang des Fuß- und Radweges sind entsprechend dem Planeintrag als Verkehrsgrün ausgewiesen.
Sie sind gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen.

1.8.4 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Zur Begrünung der Parkplätze muss je 10 Stellplätze ein standortgerechter, mittel– bis großkroniger Laubbaum gepflanzt werden (siehe Pflanzenliste im Anhang).
  Die Pflanzgröße beträgt mind. Stammumfang (StU) 18-20 cm, im Bereich der äußeren Baumreihe (StU) 20-25 cm (siehe Planeintrag). Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Im direkten Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12 m² anzulegen und mit Bodendeckern, Rasen usw. zu bepflanzen.

- Entlang der westlichen Grundstücksgrenze zum Schuttertalradweg (siehe Planeintrag) ist eine Baumreihe aus mittel- bis großkronigen Bäumen zu pflanzen (Stammumfang (StU) mind. 18-20 cm).
  Aus gestalterischen Gründen ist eine Sorte zu wählen (siehe Pflanzenliste im Anhang).
  Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Bäume werden nicht auf die Baumpflanzungen der Grundstücksfläche angerechnet. Muss aus baulichen Gründen auf einen oder zwei Hochstämme verzichtet werden, sind diese auf der übrigen Grundstücksfläche zu pflanzen.
  Die Bäume sind mit einer geschnittenen Hecke aus Hainbuchen oder Liguster zu unterpflanzen (siehe Planeintrag).

- Entlang der nördlichen Gebäudeseite ist eine Baumreihe aus mittel- bis großkronigen Bäumen zu pflanzen (Stammumfang mind. 18-20 cm). Aus gestalterischen Gründen ist eine Sorte zu wählen (siehe Pflanzenliste im Anhang). Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Bäume werden nicht auf die Baumpflanzungen der Grundstücksfläche angerechnet.

- Zur Durchgrünung des Gebietes ist je angefangenen 600 m² Grundstücksfläche (ohne Stellplatzfläche und Flutmulde) ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzenliste im Anhang). Der Standort richtet sich nach Planeintrag (Parkplatzfläche). Abgehende Bäume sind zu ersetzen.
  Die Baumpflanzung entlang dem Radweg und auf der nördlichen Gebäudeseite sowie die bestehenden Bäume werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

- Die geplante Flutmulde ist mit einer Wiesenmischung einzusäen. Zur Einbindung in die Landschaft ist die Flutmulde abschnittsweise mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu ca. 30 % der Gesamtfläche zu bepflanzen (siehe Artenliste im Anhang). Die Flutmulde ist ca. 1 bis 2 mal/Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

- Die öffentliche Grünfläche außerhalb des Flutmuldenbereiches ist als Rasenfläche anzulegen und entsprechend zu unterhalten. Zusätzlich sind einzelne Gehölzgruppen aus Solitärsträuchern (heimische und dorftypische Ziersträucher) zu pflanzen (insgesamt 6 Gruppen à 5 Sträucher). Der Standort ist frei wählbar.

- Die Verkehrsgrünflächen sind als Rasenflächen anzulegen und entsprechend zu unterhalten.

1.8.5 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung von Gehölzen auf Dauer

Die vorhandenen Gehölze entlang der Straße „Am Bahndamm“ sind gemäß Planeintrag zu erhalten (außerhalb der Zufahrtsbereiche zum Verbrauchermarkt). Bei Verlust dieser Gehölze sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Neupflanzung richtet sich in ihrer gewählten Art nach der Umgebung.

1.9 Flächen für die Wasserflächen, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Fläche für eine Flutmulde zur Hochwasserentlastung des Steinbächles.

1.10 Flächen mit Leitungsrechten

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Zur Führung einer Gashochdruckleitung wird zu Gunsten der Firma badenova ein Leitungsrecht (LR) festgesetzt.

Zur Führung einer Fernmeldeleitung wird zu Gunsten der Deutschen Telekom AG ein Leitungsrecht (LR) festgesetzt.

1.11 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Aufstellen von ins Freie Schall abstrahlenden haustechnischen Anlagen (z.B. Ventilatoren, Kühlaggregate) ist nur an der nordwestlichen Gebäudeseite zulässig. Der immissionswirksame Gesamtschallleistungspegel der o.g. Anlagen darf einen Wert von tags/nachts L_{WA} = 95/80 dB(A) nicht übersteigen. Die Anlagengeräusche dürfen weder ton- noch impulshaltig sein.

1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stürzmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

1.13 Ergänzende Festsetzungen (Zuordnungsfestsetzung)

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Zuordnung der Maßnahmen zur Minimierung, zur Vermeidung und zum Ausgleich im Bebauungsplangebiet sowie der zusätzlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, die außerhalb des Bebauungsplanes liegen, wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Hinweis:

externe Ausgleichmaßnahmen:

Zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch den vorliegenden B-Plan dienen ökologische Verbesserungsmaßnahmen an der Schutter außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Absenken des Geländedreiecks zwischen Vorflutgraben und Schutter
- Entfernung der Ufersicherung und standortgerechte Bepflanzung (rechte Gewässerseite)
- Umgestaltung eines Sohlabsturzes mit glatter Sohlgleite in eine raue Sohlrampe

WERBE.

2 Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Ortsrand Steinbach“

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Oberflächen der Außenwände sind zu verputzen.

2.1.2 Dachgestaltung

Zulässig ist die Ausbildung eines begrünten windschiefen Daches.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Je Gebäudeseite ist eine Werbeanlage an der Gebäudefassade bis zu einer Größe von maximal 10 m² zulässig.

Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

Fluoreszierende Werbeanlagen, Lauflicht- und Wechselanlagen, Laserwerbung sowie „Sky-Beamer“ („Disco-Strahler“) sind nicht zulässig.

Frei stehende Werbeanlagen sind ausnahmsweise zulässig bis zu einer Höhe von 8,0 m über Oberkante Fertigfußboden (OK FFB).

2.3 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

Lagerplätze (z.B. Müllcontainer, Leergut) sind mit Sichtschutzmaßnahmen einzufrieden.

2.4 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind.

3.2 Altlasten

3.2.1 Allgemeines

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer...) wahrgenommen, so ist 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 Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.2.2 Altablagerung „Anschüttung Kläranlage“, Objekt Nr. 03762

Im Bereich des Planungsgebietes wurde im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ die Altablagerung „Anschüttung Kläranlage“, Obj. Nr. 03762, erhoben.
Auf einer Fläche von ca. 730 m² wurden im Zeitraum von 1968 bis 1970 ca. 730 m³ abgelagert.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Historischen Erhebung wurde die Altablagerung bei einer Vorklassifizierung am 12. November 1997 beim LRA Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau BN 0 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgutes „Grundwasser“ in „A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft.

Eine Einstufung in „Ausscheiden und Archivieren“ bedeutet, dass die Verdachtsfläche aus der Altlastenbearbeitung ausscheidet und als solche im „Altlastenatlas“ dokumentiert (archiviert) wird. Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung derzeit ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte.

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind dem LRA Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten/altlastverdächtige Flächen bekannt.

3.3 Luftverkehr

Aus der Lage des Plangebietes von weniger als 10 km Luftlinie zum Verkehrslandeplatz Lahr ergibt sich nach § 14 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG), dass Vorhaben ab einer Höhe von 30 m über Grund der Zustimmung und die Errichtung von Baukränen und anderen Anlagen und Geräten i.S.d. § 15 LuftVG der Genehmigung der zivilen Luftfahrtbehörde bedürfen.

3.4 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden

3.5 Baugrund

Zur Gründungsoptimierung wird die Erkundung von Baugrundaufbau und Grundwasserflurabstand empfohlen.

(Lauf, 18.12.06 Kr/Zim/we)

Anhang

Pflanzenliste

I. Mittel- bis großkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre ‚Elsrijk’	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus ‚Fastigiata’	Säulenhainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pyrus calleryana ‘Chantiecleer’	Stadtbirne

II. Heimische Sträucher und Heister

Alnus glutinosa	Erle
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Gem. Schneeball

* giftige Gehölze

III. Ortstypische Ziersträucher

Deutzia - Arten	Deutzie
Forsythia intermedia	Forsythie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Laburnum – Arten	Goldregen*
Philadelphus – Arten	Falscher Jasmin
Rosa rugosa	Apfelrose
Spiraea – Arten	Spierstrauch
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum - Arten	Schneeball*
Weigela - Arten	Weigelie

* giftige Gehölze