

**Schriftliche Festsetzungen**  
**zum Bebauungsplan "GE Hutmatt II"**  
**der Stadt Oberkirch, OT Haslach (Ortenaukreis)**

Fertigung: ..... 1 .....  
Anlage: ..... 3 .....  
Blatt: ..... 1-15 .....

---

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB**

---

**1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet – "GE"

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

1.1.1 Im Gewerbegebiet ("GE") sind Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen, Spielotheken und Spielcenter nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

1.1.2 Im Gewerbegebiet ("GE") sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

**2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Geschosszahl, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

2.1.1 Wandhöhe

Die max. Wandhöhe wird mit 8,00 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Straße, in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält, bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

**3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Für das gesamte Planungsgebiet wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, d.h. es sind Baukörper mit einer Gesamtlänge von 50 m zulässig.

**4 Nebenanlagen**

4.1 Nebenanlagen (Versorgungsanlagen) im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

## **5 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **5.1 Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün**

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" ausgewiesene Fläche dient der Sicherung des zu erhaltenden Laubbaumes am Althofweg. Die Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen oder mit Stauden und Bodendeckern zu bepflanzen.

### **5.2 Öffentliche Grünfläche - Gewässerschutz**

Der als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Bereich entlang dem Haslacher Dorfbach dient dem "Gewässerschutz". Der Gewässerschutzstreifen ist entsprechend Pkt. 7.1 anzulegen und zu unterhalten.

Die zur Gewässerunterhaltung erforderliche Erschließung ist zu gewährleisten.

### **5.3 Private Grünfläche - Ausgleichsfläche**

Der als private Grünfläche ausgewiesene Bereich mit der Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche" im Südosten des Baugebietes dient dem Ausgleich der Eingriffe, die durch die Bebauung entstehen. Die Ausgleichsfläche ist entsprechend Pkt. 7.2 anzulegen und zu unterhalten.

## **6 Wasserflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der Haslacher Dorfbach ist zu erhalten. Zur ökologischen Aufwertung sind Maßnahmen entsprechend der Festsetzung 7.1 durchzuführen.

## **7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **7.1 Gewässerrandstreifen am Haslacher Dorfbach**

Entlang des Haslacher Dorfbaches sind beidseits Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5,0 m gemessen ab OK Böschung ausgewiesen.

In den Gewässerrandstreifen sind gemäß § 29 Abs. 2 WG Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

In den Gewässerrandstreifen sind gemäß § 29 WG Abs. 3 verboten:

1. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,

3. das Entfernen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern, ausgenommen ist die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft sowie das Neuanpflanzen von nicht standortheimischen Bäumen und Sträuchern,
4. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
5. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
6. in einem Bereich von fünf Metern der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel und
7. in einem Bereich von fünf Metern die Nutzung als Ackerland ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

Die zuständige Behörde kann gemäß § 29 Abs. 4 WG eine widerrufliche Befreiung von einem der aufgezählten Verbote erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt. Die Befreiung kann aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit auch nachträglich mit Nebenbestimmungen versehen werden, insbesondere um zu gewährleisten, dass der Gewässerrandstreifen die genannten Schutzfunktionen erfüllt.

(Auf die Erläuterungen, Berechnungen sowie Pläne zum Nachweis des Ing.büros Wald + Corbe, die dem B-Plan als Anlage beigefügt werden, wird verwiesen.)

### **Maßnahmen am Haslacher Dorfbach zur ökologischen Aufwertung**

(Umsetzung kurzfristig realisierbar)

- Im Abstand von 2 bis 3 Metern sind größere, vorwiegend eckig ausgebildete Steine mit Kantenlängen zwischen 10 und 30 cm abwechselnd in der Mitte und an den beiden Ufern in kleinen Gruppen einzubringen. Hierzu ist das gleiche Gesteinsmaterial zu verwenden, wie es im Oberlauf ansteht. Die Steine haben sowohl die Funktion von Störsteinen als auch von Unterständen für strömungsempfindliche Organismen.
- Abschnittsweise ist eine Verengung des Abflussquerschnittes anzulegen, die eine lokale Erhöhung der Strömungsgeschwindigkeit zur Folge hat.
- Der Bach ist nicht vollständig auszumähen, so dass krautige Pflanzen und auch Röhrich als wichtige Strukturbildner im Übergangsbereich Wasser/Ufer ganzjährig erhalten bleiben. Eine Gewässerpflege ist bei Bedarf nur abschnittsweise vorzunehmen. Im Bereich der Böschungen ist stellenweise das Wachstum von Stauden (z. B. eines lückigen Röhrichs mit Mädesüß und Rohrglanzgras) zu initiieren.

**Maßnahmen am Haslacher Dorfbach im Zuge des Gewässerausbaus**

- Der Bach ist zumindest abschnittsweise in gebogener Linienführung anzulegen. Dadurch ergibt sich in den Prall-/Gleitufer-Formationen eine Sediment- und Störungsdiversität.
- Es ist ein Niedrigwasserbett mit einer Breite von max. 0,5 bis 0,8 Metern herzustellen.
- Eine Uferbefestigung ist durch Weidenpflanzungen an der Niedrigwasserlinie und nur in Ausnahmefällen durch Blocksteine auszuführen.
- Abschnittsweise sind leichte Aufweitungen des Bachbettes bis zu 1,5 m Breite anzulegen bzw. die Anlage vorzuprägen.
- Eine ungehinderte Durchwanderbarkeit des gesamten Bachabschnittes ist unabdingbar, d.h. es dürfen keine Sohlabstürze entstehen.
- Die Gehölzgalerie am Haslacher Dorfbach ist unbedingt für Fledermäuse und Vögel durchgängig zu erhalten und gegebenenfalls durch Nachpflanzungen zu komplettieren. Der Abstand zwischen größeren Einzelbäumen bzw. Gruppen kleinerer Bäume sollte nicht mehr als 10 m betragen, in Einzelfällen sind auch Abstände von 20 m möglich.

Bei Gehölzlieferungen in der freien Landschaft bzw. bei CEF-Maßnahmen müssen die gesetzlichen Bestimmungen zur Pflanzung von Gehölzen eingehalten werden: Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) und § 29 a (NatSchG). Hier gilt das Herkunftsgebiet 7 - Süddeutsches Hügel- und Bergland. Die Gehölzauswahl für Oberkirch – Haslach ist der Liste, die für die für den Naturraum 212 – Ortenau – Bühler Vorberge maßgebend ist, zu entnehmen. Sind Gehölzarten für ein Gebiet nicht genannt, dürfen sie dort nicht gepflanzt werden.

**7.2 Anlage einer Ausgleichsfläche**

Im Südosten des Baugebietes ist angrenzend an den Gewässerrandstreifen am Haslacher Dorfbach die vorhandene Wiesenvegetation auf Flst.Nrn. 814 – 816 zu erhalten und entsprechend eine Wiesenvegetation auf Flst.Nrn. 813/1 und 813/2 mit autochthonem Saatgut herzustellen.

Es ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später) durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Jährlich wechselnde Altgrasstreifen sind zur ökologischen Aufwertung anzulegen.

Eine regelmäßige Düngung der gesamten Wiesenfläche ist zu unterlassen. Bei Bedarf ist jedoch eine Erhaltungsdüngung möglich.

Mit Ausnahme eines Geländestreifens von ca. 12 m angrenzend an den Gewässerrandstreifen sind Obst-Hochstämme der Sortierung 10/12 in einem Abstand von ca. 15 m anzupflanzen. Regelmäßige Baumpflege ist durchzuführen. Im Kronenbereich der Obstbäume ist eine punktuelle Düngung bei Bedarf möglich.

Der auf Flst.Nr. 810 entfallende Obstbaum mit dem Vorkommen des national besonders geschützten Buchenspießbocks ist im Bereich der Ausgleichsfläche zu lagern. Ein Teil der vorhandenen Larven der festgestellten Arten kann so seine Metamorphose beschließen, und ausschlüpfende Käfer können so den Populationen des Umfeldes zur Verfügung stehen.

### 7.3 **Baufeldräumung und Überwachung bzgl. dem Vorkommen von Vögeln**

Die Baufeldräumung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln durchzuführen (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten u.a. Eulen- und Spechtarten mit einer Brutzeit bis Mitte / Ende August), damit keine Nester und Gelege von Boden- und Gebüschbrütern zerstört werden.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

Eine konsequente Überwachung während der Bauphase ist durchzuführen, damit eine Neuansiedlung, Tötung oder Verletzung von Vögeln in temporären Strukturen und schnell aufwachsenden Ruderalfluren verhindert wird.

### 7.4 **Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung bzgl. dem Vorkommen von Fledermäusen**

Rodungsarbeiten von Gehölzen mit einem Brusthöhendurchmesser ab 30 cm sind erst nach der Paarungszeit der *Fledermäuse* im Herbst, je nach Witterung ab dem 20. Oktober (kühler Herbst) bis 10. November (milder Herbst) und zu einem Zeitpunkt, an dem sich die Tiere noch nicht fest in ihrem Winterschlaf befinden, durchzuführen.

Bauarbeiten sind zwischen Anfang März und Mitte November außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der *Fledermäuse* (30 Minuten vor Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang) durchzuführen, also zwischen Sonnenaufgang und 30 Minuten vor Sonnenuntergang.

### 7.5 **Straßen- und Grundstücksbeleuchtung**

Auf eine starke und streuende Straßen- und Grundstücksbeleuchtung muss verzichtet werden. Durch den Einsatz einer nach oben hin abgeschirmten und gezielt auf den Boden gerichteten Beleuchtung sowie einer lichtschwachen, bodennah installierten (LED-)Beleuchtung zur Begrenzung von Fahrwegen und anderen Flächen sind Störungen von *Fledermäusen* in den angrenzenden Bereichen effektiv zu vermeiden.

### 7.6 **Betriebszeiten**

Auf lärmende Betriebstätigkeiten zu *Fledermaus*-Aktivitätszeiten (Anfang März bis Mitte November: 30 Minuten vor Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang) ist zu verzichten. Hierzu gehören etwa häufige Fahrten von Lastwagen und deren lärmende Beladung.

### 7.7 **Naturschutzfachliche Bauüberwachung**

Eine naturschutzfachliche Bauüberwachung durch einen Orts- und sachkundigen Biologen ist einzurichten, um gravierende Eingriffe zu verhindern und eine fach- und ordnungsgemäße Ausführung sicherzustellen. Dies beinhaltet auch die Überwachung der Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Auch im Zuge der Umsetzung ökologischer Aufwertungsmaßnahmen sowie beim Gewässerausbau ist eine naturschutzfachliche Bauüberwachung am Haslacher Dorfbach erforderlich.

## **8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **8.1 Anpflanzung von Straßenbäumen**

Im Straßenbereich sind an den im Zeichnerischen Teil angegebenen Standorten zur Eingrünung standortheimische Laubbäume gemäß der Artenliste zu pflanzen. Geringe Standortabweichungen sind möglich.

Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils anzulegen und zu bepflanzen sowie auf Dauer zu unterhalten.

### **8.2 Anlage eines Gehölzstreifens**

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind innerhalb des im Zeichn. Teil ausgewiesenen Pflanzstreifens standortheimische Laubbäume und Gehölze in Gruppen anzupflanzen und zu erhalten. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche des Pflanzstreifens (max. 30 % der Gesamtfläche) sind als Wiese einzusäen und zu pflegen.

### **8.3 Erhalt von Gehölzen**

Der im Zeichn. Teil ausgewiesene vorhandene Laubbaum am Althofweg ist zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

### **8.4 Erhalt von Ufervegetation**

Der Gehölzbestand entlang dem Haslacher Dorfbach im Bereich des Gewässerschutzstreifens ist zu erhalten. Im Rahmen der ökologischen Aufwertungsmaßnahmen sowie bei einer Gewässerausbaumaßnahme ist der Gehölzbestand entsprechend den Festsetzungen 7.1 zu ergänzen.

## **9 Flächen für Aufschüttungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 9.1 Die privaten Grundstücke sind so aufzufüllen, dass gewährleistet ist, dass bebaute Flächen mindestens 0,50 m über dem Hochwasserspiegel im angrenzenden Gewässer liegen.

## **10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 10.1 Entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze ist vom Dorfbach bis zur südlichen Planungsgebietsgrenze ein Leitungsrecht Ir 1 mit einer Breite von 3,0 m zur Sicherung der Kanaltrasse zugunsten der Stadt Oberkirch ausgewiesen. Der bestehende Entwässerungsgraben entfällt damit.
- 10.2 Entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes ist von der Heugasse bis zum Dorfbach ein Leitungsrecht Ir 2 mit einer Breite von 5,0 m zur Sicherung der vorhandenen Ableitung des Regenwassers über die bestehenden Gräben zugunsten der Stadt Oberkirch ausgewiesen.

- 10.3 Entlang der westlichen Grenze des Planungsgebietes ist von der Heugasse bis zum Dorfbach ein Leitungsrecht Ir 3 mit einer Breite von 3,0 m zur Sicherung der Trasse für einen neuen Kanal zur Ableitung des Regenwassers zugunsten der Stadt Oberkirch ausgewiesen.

## 11 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

### 11.1 Sichtdreieck

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder der zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichthinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

## 12 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, S. 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

- 12.1 Die zur ökologischen Aufwertung im Bereich der öffentlichen Grünfläche "Gewässerrandstreifen" am Haslacher Dorfbach vorgesehenen ökologischen Aufwertungsmaßnahmen - Pkt. 7.1 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.
- 12.2 Die zur ökologischen Aufwertung im Bereich der privaten Grünfläche "Ausgleichsfläche" vorgesehene Anlage einer extensiven Wiese mit Streuobst - Pkt. 7.2 - wird den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.
- 12.3 Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffen für das Schutzgut Boden, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, wird die Kalkung von Waldflächen in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, LRA Ortenaukreis, außerhalb des Planungsgebietes zugeordnet.  
Es handelt sich dabei um:
- **ca. 75,5 ha Waldfläche im Stadtwald von Oberkirch, Distrikt V, Abt. 1 - 2**
- 12.4 Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffen in die Schutzgüter Pflanzen-/Tierwelt werden nachfolgend aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Planungsgebietes liegen, zugeordnet. Es handelt sich dabei um Ausgleichsflächen des Ökokontos der Stadt Oberkirch.
- **Fläche 20: Stahlmatt**
  - **Fläche 5: Holzmatt (Teilbereich)**

**13 Anhang zu den Festsetzungen:****Artenliste**

Die nachfolgenden Baumarten sowie Bäume vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Sie wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Stadt Oberkirch entnommen.

Herkunftsgebiet (6): Oberrheingraben

**Kürzel Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)**Große Bäume:

SAh	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
SEr	<b>Alnus glutinosa</b>	<b>(Schwarz-Erle)</b>
Bi	<b>Betula pendula</b>	<b>(Hänge-Birke)</b>
Ka	Castanea sativa	(Edelkastanie)
Bu	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
Es	<b>Fraxinus excelsior</b>	<b>(Gewöhnliche Esche)</b>
VKi	<b>Prunus avium</b>	<b>(Vogel-Kirsche)</b>
TEi	<b>Quercus petraea</b>	<b>(Trauben-Eiche)</b>
SEi	<b>Quercus robur</b>	<b>(Stiel-Eiche)</b>
SLi	Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

FAh	<b>Acer campestre</b>	<b>(Maßholder, Feld-Ahorn)</b>
Hb	<b>Carpinus betulus</b>	<b>(Hainbuche)</b>
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
ZP	<b>Populus tremula</b>	<b>(Zitterpappel, Espe)</b>
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
FW	<b>Salix rubens</b>	<b>(Fahl-Weide)</b>
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)

Sträucher:

Hri	<b>Cornus sanguinea</b>	<b>(Roter Hartriegel)</b>
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
Pf	<b>Euonymus europaeus</b>	<b>(Gewöhl. Pfaffenhütchen)</b>
Lig	<b>Ligustrum vulgare</b>	<b>(Gewöhl. Liguster)</b>
Sc	<b>Prunus spinosa</b>	<b>(Schlehe)</b>
HRO	<b>Rosa canina</b>	<b>(Echte Hunds-Rose)</b>
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
PW	<b>Salix purpurea</b>	<b>(Purpur-Weide)</b>
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)



Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Ontario, Ulmer Polizeiapfel, Boskoop, Neunerschläferapfel

Birnensorten wie:

Pastorenbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didi-kirsche, Dollenseppler

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Dachgestaltung

- 1.1 Die Dachneigung wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
- 1.2 Es sind alle Dachformen zulässig.

### 2 Werbeanlagen

- 2.1 Im gesamten Baugebiet sind Werbeanlagen mit laufender Leuchtschrift nicht zulässig.
- 2.2 Die Größe der Werbeanlagen wird mit max. 6,00 m Länge und 0,80 m Höhe festgelegt.
- 2.3 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis max. OK Wandhöhe zulässig. Werbeanlagen am Gebäude sind zulässig.
- 2.4 Nur ausnahmsweise zulässig sind Werbeanlagen auf geneigten Dächern.

### 3 Gestaltung der unbebauten Flächen

- 3.1 Die befestigten Flächen sind unter Berücksichtigung betrieblicher Belange auf ein Minimum zu beschränken.  
  
Die Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen sind soweit dort nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist, in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

### 4 Einfriedungen

- 4.1 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist unzulässig.

### 5 Einleitung von Niederschlagswasser

- 5.1 Das als unbelastet einzustufende Niederschlagswasser der Dachflächen, Pkw-Abstellplätze, Freiflächen oder vergleichbarer unbelasteter Flächen ist in den Haslacher Dorfbach einzuleiten.

Die Einleitung von Dachflächenwasser von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern ist nicht zulässig.

Eine evtl. notwendige Vorbehandlung ist im Zuge der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser noch mit der Behörde abzustimmen.

---

# HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

## **1 Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg**

### **1.1 Bauen im Grundwasser**

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

### **1.2 Altlasten**

1.2.1 Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

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

### **1.3 Bodenschutz**

1.3.1 Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

1.3.2 Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

1.3.3 Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

## 1.4 Oberflächenentwässerung

Bei einer Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) über private Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn / Grundstückseigentümer beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz zu beantragen. Die allgemeinen Anforderungen an die Antragsunterlagen sind dem Merkblatt für erlaubnispflichtige Versickerungen zu entnehmen.

## 2 Hinweise des RP Stuttgart – Ref. Archäol. Denkmalpflege

- 2.1 Sollten bei der Durchführung von geplanten Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde 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, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege 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.

## 3 Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH

- 3.1 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

## 4 Hinweis des RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

### 4.1 Geotechnik

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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Freiburg, den 30.04.2014 LIF-FEU-ta  
15.12.2014  
14.01.2015  
27.05.2015

Oberkirch, den 31. Jan. 2017

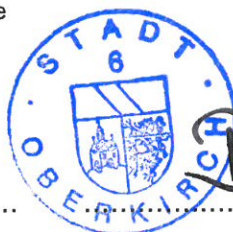
**PLANUNGSBÜRO FISCHER**



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

*[Handwritten signature: Fischer]*

Planer



*[Handwritten signature: Braun]*

Braun, Oberbürgermeister

121Sch07.doc

**AUSFERTIGUNG**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Schriftlichen Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Oberkirch übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss 19.05.2014  
Offenlage 09.02. - 09.03.2015  
Satzungsbeschluss 27.07.2015

Oberkirch, 31. Jan. 2017



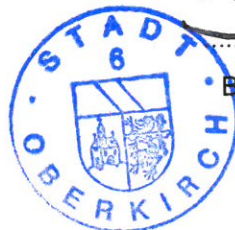
*[Handwritten signature: Braun]*

Braun, Oberbürgermeister

**RECHTSVERBINDLICHKEIT**

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung vom 20.10.2015  
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 17. Feb. 2017

Oberkirch, 20. Feb. 2017



*[Handwritten signature: Braun]*

Braun, Oberbürgermeister

6