

**Schriftliche Festsetzungen**  
**zum Bebauungsplan "Kobelsbrück"**  
**der Stadt Oberkirch, OT Tiergarten (Ortenaukreis)**

Fertigung: ..... 1 .....  
Anlage: ..... 2 .....  
Blatt: ..... 1-8 .....

---

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB**

---

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet – "GEE"  
(§8 BauNVO i.V.m. 1 Abs. 4 BauNVO)
- 1.1.1 Nutzungseinschränkungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO für das eingeschränkte Gewerbegebiet - "GEE"
- 1.1.2 Um eine unzulässige Lärmeinwirkung durch die Nutzung des eingeschränkten Gewerbegebietes auf die schutzbedürftige Nachbarschaft (WA) auszuschließen, müssen für das Planungsgebiet die Werte für den IFSP, die im "Zeichnerischen Teil" so festgesetzt sind, eingehalten werden.
- 1.1.3 Die aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln sich ergebenden Immissionsanteile werden unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach VDI Richtlinie 2714 berechnet.
- Das Gutachten Nr. 3499/820 vom 24.02.2004 des Ingenieurbüros ISW ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.4 Innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet - "GEE" - ausgewiesenen Fläche sind Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen, Spielotheken und Spielcenter nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sind den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.
- 2.2 Gebäudehöhe
- 2.2.1 Ergeschoßfußbodenhöhe  
Eine Erdgeschoßfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.
- 2.2.2 Wandhöhe  
Die Wandhöhe für Gebäude wird im eingeschränkten Gewerbegebiet für Wohn- und Bürogebäude mit max. 7,00 m, für Gewerbegebäude mit max. 8,50 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.

#### 2.2.3 Firsthöhe

Die Firsthöhe für Gebäude wird im eingeschränkten Gewerbegebiet für Wohn- und Bürogebäude mit 11,00 m, für Gewerbeflächen mit 11,50 m festgesetzt.

### 3 Bauweise

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

- 3.1 Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird für Wohn- und Bürogebäude die offene (o) Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO, für Gewerbegebäude die "abweichende" (a) Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wobei hier Baukörper mit einer Länge bis max. 90 m zulässig.

### 4 Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 5 Anschluß von anderen Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Zufahrtsverbot
- 5.1.1 Entlang der Kreisstraße K 5303 wird für den Bereich des Flst. Nr. 386, 386/1 und 386/2 ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Eine Zufahrt von der Landesstraße zu den westlichen angrenzenden Grundstücken Nrn. 386/1 und 386/2 ist nur im Bereich der im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesenen beiden Zufahrten zulässig.

### 6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1 Im Bereich der ausgewiesenen Grünfläche ist eine extensiv genutzte Wiese anzulegen. Die Wiesenpflege hat extensiv zu erfolgen mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr (Ende Juni/ September). Abtransport des Mähgutes. Keine Düngung.

Zudem sind einzelne standortgerechte Gehölzen anzupflanzen. Auch die Anpflanzung von standortgerechten niedrigen Gehölzen und Bodendeckern ist zulässig.

## **7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **7.1 Eingrünung**

Entlang der südwestlichen Planungsgebietsgrenze sind zur Eingrünung standortgerechte, einheimische Sträucher anzupflanzen sowie dauerhaft zu pflegen. Zwischen 60 und 70 % der Fläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen (Fläche mit Pflanzgebot).

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (Ende Juli bzw. September). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

## **8 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **8.1 Betriebslärm**

Um eine unzulässige Lärmeinwirkung durch die Nutzung des eingeschränkten Gewerbegebietes auf die schutzbedürftige Nachbarbebauung auszuschließen, müssen die Werte für den IFSP, die im "Zeichnerischen Teil" so festgesetzt sind, eingehalten werden.

(Auf das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros IWS, Nr. 3499/820 das Bestandteil des Bebauungsplans ist, wird verwiesen).

## **9 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9.1 An der südöstlichen Planungsgebietsgrenze ist für das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ein Rückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von ca. 30 m<sup>3</sup> mit einem Drosselabfluß zum öffentlichen Kanal von 9 l/s vorzusehen.

9.2 Im Plangebiet sind für das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen für die Erweiterungsbauten ein um Mulden-Rigolen-System mit einem Muldenvolumen von ca. 20 m<sup>3</sup> und einem Rigolenvolumen von ca. 60 m<sup>3</sup> und einem Drosselabfluß in den Oberflächenwasserkanal von 5 l/s anzulegen.

## **10 Führung von Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen die Telekom und Stromversorgungsleitungen unterirdisch geführt werden.

## 11 Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

### Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Castanea sativa	-	Eßkastanie
Prunus avium	-	Vogelkirsche

### Heimische Sträucher:

Corylus avellana	-	Haselnuß
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen*
Frangula alnus	-	Faulbaum
Ligustrum vulgare	-	Liguster*
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche*
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder*
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Rosa canina	-	Heckenrose

Die mit \* gekennzeichneten Sträucher/ Bäume sind giftig.

Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

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

### Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Boskop, Brettacher Gewürzapfel, Gravensteiner, Hauxapfel, Klarapfel, Jakob Fischer

### Bimensorten wie:

Pastorenbirne, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Schweizer Wasserbirne

### Kirschsorten wie:

Hedelfinger Riesenkirsche, Knorpelkirsche, Benjaminler, Didikirsche, Dolls Langstiel, Schwarzer Schüttler, Weißenbächle

### Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Ziebärtle, Spätzwetschgen

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Fassade

Die farbige Gestaltung der Fassaden ist mit gedeckten Farbtönen durchzuführen.

### 2 Dachgestaltung

- 2.1 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
- 2.2 Es sind Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig.

### 3 Werbeanlagen

- 3.1 Im gesamten Baugebiet sind Werbeanlagen mit laufender Leuchtschrift nicht zulässig.
- 3.2 Die Größe der Werbeanlagen wird mit max. 6,00 m Länge und 0,80 m Höhe festgelegt.
- 3.3 Nur ausnahmsweise zulässig sind Werbeanlagen auf geneigten Dächern und Schornsteinen.

### 4 Gestaltung der unbebauten Flächen

- 4.1 Nicht bebaute Flächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Flächen anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.
- 4.2 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.

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

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

#### **1.1 Grundwasserschutz**

Im Bereich des Baugebiets sind keine Grundwasserpegel vorhanden, die Auskunft über den anstehenden Grundwasserspiegel geben. Es kann also davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserhorizont deutlich unter der Gründungssohle für die zukünftige Bebauung liegt.

#### **1.2 Bauen im Grundwasser**

Soweit bauliche Anlagen unter den mittleren Grundwasserstand eintauchen, liegt eine Gewässerbenutzung vor, für die zuvor ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Dies gilt insbesondere für unterirdische Tankanlagen.

Falls im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

#### **1.3 Wassergefährdende Stoffe**

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:

1. vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung;
2. spätestens 5 Jahre, bei unterirdischer Lagerung in Wasserschutzgebieten und Quellschutzgebieten spätestens 2 ½ Jahre nach der letzten Überprüfung;
3. vor der Inbetriebnahme einer länger als 1 Jahr stillgelegten Anlage;
4. wenn die Prüfung wegen der Besorgnis einer Wassergefährdung angeordnet wird
5. 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. Dies können auch durch zugelassene Fachbetriebe nach § 19 1 WHG geprüft werden.

Anlagen ab 5.000 l bedürfen einer baurechtlichen Genehmigung.

### Hinweis

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

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

## **1.4 Altlasten**

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

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.

## **1.5 Bodenschutz**

1.5.1 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.

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

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

## **2 Hinweise des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg**

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten und wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

## **3 Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg**

3.1 Im Planungsgebiet stehen Löss und Lösslehm als Baugrund an. Bei umfangreicheren Eingriffen in den Untergrund wird Baugrundberatung empfohlen.

3.2 Bei der Anlage von Erdwärmesonden sind keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.



#### 4 Hinweis des Straßenbauamtes Offenburg

- 4.1 Die bauliche Gestaltung der beiden Zufahrten zur Kreisstraße 5303 ist zu gegebener Zeit mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

Freiburg, den 26.03.2004 LIF-ba

Oberkirch, den ..... 8. Dez. 2004 .....

##### **PLANUNGSBÜRO FISCHER**



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

Planer



Braun, Oberbürgermeister

163Sch03.doc