

Fertigung: .....<sup>1</sup>.....  
Anlage: .....<sup>3</sup>.....  
Blatt: .....<sup>1-14</sup>.....

## Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Korberger Matt" der Stadt Oberkirch, OT Bottenau (Ortenaukreis)

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### **1.1 Sonstiges Sondergebiet – SO großflächiger Handel (Baumarkt/Baustoffhandel)**

(§ 11 BauNVO)

1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet – SO großflächiger Handel (Baumarkt/Baustoffhandel) dient der Unterbringung eines großflächigen Handelsbetriebs Baumarkt/Baustoffhandel.

1.1.2 Zulässig ist ein großflächiger Handelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO in Form eines Baumarktes / Baustoffhandels mit einer Einzelhandelsverkaufsfläche von max. 6.500 m<sup>2</sup> einschl. max. 800 m<sup>2</sup> für baumarkttypische zentrenrelevante Randsortimente gem. Oberkircher Liste sowie den für diesen Betrieb notwendigen Nebenanlagen wie Lagerflächen, Nebenräumen, Sozial- und Verwaltungsräume sowie den zugehörigen Zufahrts- und Stellplatzflächen.

Die Oberkircher Liste (Sortimentsliste) ist in Ziff. 2 des Anhangs der Schriftlichen Festsetzungen beigelegt.

1.1.3 Lagerflächen sind im gesamten Bereich des Sondergebiets zulässig, mit Ausnahme der Fläche zwischen der nördlichen Baulinie und der Planstraße 1 sowie der Fläche zwischen der östlichen Baulinie und der Grenze des Plangebiets. Die Lagerflächen dienen nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen.

##### **1.2 Gewerbegebiet – "GE"**

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

1.2.1 Im Gewerbegebiet ("GE") sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

1.2.2 Im Gewerbegebiet ("GE") können Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen, Spielotheken und Spielcenter nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.



## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

2.1.1 Höhe baulicher Anlagen

Die jeweils zulässige max. Wandhöhe für die beiden Teilbereiche des Sondergebiets ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil. Die max. Wandhöhe und die max. Firsthöhe für das Gewerbegebiet (GE) ergibt sich ebenfalls aus dem zeichnerischen Teil.

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.

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Straße, in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält, bis zum obersten Punkt des Gebäudes.

## 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

3.1 Für das Sondergebiet (SO) wird die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, d.h. es sind Baukörper mit einer Gesamtlänge von 170 m zulässig.

3.2 Für das Gewerbegebiet (GE) 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 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.1 Versickerungsmulde

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist entlang der Planstraße 1 eine Mulde zur Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser der Verkehrsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.



## 5.2 Versickerung auf privaten Grundstücken

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Dabei ist das als unbelastet eingestufte Regenwasser über die bewachsene Bodenpassage einer Mulde oder über ein zugelassenes Bodensubstrat (DIBt) zu versickern.

Das als belastet eingestufte Regenwasser ist vor der Einleitung in eine Versickerungsanlage einer Regenwasserbehandlungsanlage zuzuführen. Diese ist je nach Belastung des Regenwassers auszulegen und zu bemessen.

Die Auslegung der Regenwasserbehandlung bedarf einer Genehmigung und für die Versickerung von unbelastetem Regenwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu beantragen.

## 6 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1 Angrenzend an die Raiffeisenstraße sind im zeichnerischen Teil öffentliche Verkehrsgrünflächen ausgewiesen, die einen Abstand zu parallel verlaufenden Wirtschafts-/Radwegen bilden.
- 6.2 Entlang der Planstraße 1 sind im zeichnerischen Teil öffentliche Grünflächen zur Anlage von Versickerungsmulden ausgewiesen.
- 6.3 Entlang der B 28 ist nach Maßgabe des zeichnerischen Teils eine ca. 5,00 bis 6,50 m breite private Grünfläche als Abstandsfläche sowie zur Eingrünung des Sondergebietes und Gewerbegebietes ausgewiesen.

## 7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### 7.1 Verkehrsgrünflächen

Die öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind mit einer extensiven Gras-/ Kräutermischung einzusäen und zu unterhalten. 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.

### 7.2 Anlage der öffentlichen Grünflächen mit Versickerungsmulde

Die Versickerungsmulden im Bereich der öffentlichen Grünflächen entlang der Planstraße 1 sind mit einer standortgerechten Kräuter-/ Grasmischung für wechselfeuchte Standorte anzusäen und zu unterhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten. Die Funktionsfähigkeit der Versickerungsmulden ist dauerhaft sicherzustellen.



### 7.3 Anlage einer privaten Grünfläche entlang der B 28

Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche entlang der B 28 sind mind. 10 Stck. standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 in lockerer Anordnung entsprechend der Artenliste anzupflanzen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig. Bei Verlust der Bäume ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Auf mind. 25 % der Fläche sind standortheimische Sträucher in Gruppen entsprechend der Artenliste anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen. Bei Ausfall ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist mit einer extensiven Gras-/ Kräutermischung einzusäen und zu unterhalten. 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 zur ökologischen Aufwertung sind anzulegen.

### 7.4 Anlage einer privaten Grünfläche als Abstandsfläche und Immissionschutzhecke

Die private Grünfläche "Abstandsfläche" ist mit einer extensiven Gras-/ Kräutermischung einzusäen und zu unterhalten. 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 zur ökologischen Aufwertung sind anzulegen.

### 7.5 Begrünung von Stellplatzanlagen

Auf den privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene fünf Stellplätze mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) gemäß der Artenliste im Anhang in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Baumscheibe ist ausreichend zu dimensionieren und mit niedrigen, standortgerechten Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

### 7.6 Innere Durchgrünung

Je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) oder 5 Sträucher (Sortierung 100-150) entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Auf dieses Pflanzgebot sind die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der privaten Grünflächen und der privaten Stellplatzanlagen anrechenbar.

## **8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **8.1 Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung**

Die Baufeldräumung, insbesondere die notwendige Entfernung der Vegetation inklusive der Bäume, ist außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit von März bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden, durchzuführen.

### **8.2 Vermeidung von Lichtimmissionen**

Beleuchtung mit starker Abstrahlung nach oben oder in Richtung der freien Landschaft ist unzulässig. Für Aussenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Lampen) zulässig. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60° nicht überschreiten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 9.1 Entlang der östlichen Grenze des Sondergebiets „Großflächiger Handel Baumarkt/Baustoffe ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung des südöstlich gelegenen Grundstücks Flst.Nr. 579/6 zugunsten des Eigentümers sowie dem jeweils zuständigen Versorgungsträger (Telekom, Stadtwerke Oberkirch) ausgewiesen.

## **10 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

### **10.1 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 sichhinderndem 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.

### **10.2 Abstandsfläche zur B 28**

Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze ist entlang der B 28 im Abstand von 20.00 m zum Fahrbahnrand ein Geländestreifen von Gebäuden freizuhalten.

Stellplätze und Umfahrten sind innerhalb dieser Fläche zulässig.



## **11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **11.1 Passiver Lärmschutz zur Gewährung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die sonstigen Aufenthaltsräume (Wohnräume und Büros; bei Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 am Tag) und Schlafräume (bei Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 in der Nacht) den (von der B 28 neu) lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung (Betriebsleiterwohnung) an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer der Betriebsleiterwohnung sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Für sonstige Aufenthaltsräume (Büros und Wohnräume in einer Betriebsleiterwohnung) mit einem Fassadenpegel von mindestens 65 dB(A) am Tag bzw. Schlafräume (auch Kinderzimmer) mit einem Fassadenpegel von mindestens 55 dB(A) in der Nacht sind die Umfassungsbauteile zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Errichtung der Gebäude in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – herzustellen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Lärmpegelbereiche sind Anlage 4.1 für sonstige Aufenthaltsräume und Anlage 4.2 des beigefügten Lärmschutzgutachtens für Schlafräume flächenhaft für das Plangebiet zu entnehmen. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

## **12 Zufahrtsverbot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 12.1 Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt, d.h. eine Zufahrt von der B 28 zu dem nördlich angrenzenden Sonder- und Gewerbegebiet ist nicht zulässig.



## 13 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

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

13.1 Die Anlage von Versickerungsmulden im Bereich öffentlicher Grünflächen und die Anlage von Verkehrsgrünflächen sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Straßen entstehen, zuzuordnen.

13.2 Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffen für das Schutzgut Boden, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke sowie durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, wird die Kalkung von Waldflächen in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, LRA Ortenaukreis, außerhalb des Planungsgebietes als Maßnahme des Ökokontos der Stadt Oberkirch, zugeordnet.

Es handelt sich um:

- Ökokontofläche 2\_Boden Ödsbach  
Kalkung von privaten und stadteigenen Waldflächen auf Gemarkung Ödsbach, Stadt Oberkirch (Flst.Nrn. 466, 1, 454, 453, 457, 220, 194, 185, 497, 213, 165/2, 182, 188, 189, 163, 190, 191, 180) mit einem Aufwertungspotential von 181.791 ÖP (Teilfläche)

13.3 Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffen für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke sowie durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, werden Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Oberkirch zugeordnet.

Es handelt sich dabei um:

- Ökokontofläche 1 Erbmatt I  
Entwicklung von extensiv genutzter Streuobstwiese, Feuchtwiese, Silgen-Glatthaferwiese, Totholzbeständen aus Steuobstwiese mit einem Aufwertungspotential von 61.136 ÖP (Teilfläche)
- Ökokontofläche 2 Erbmatt II  
Entwicklung einer artenreichen Magerwiese mittlerer bis feuchter Standorte aus Acker mit einem Aufwertungspotential von 27.526 ÖP (Teilfläche)
- Ökokontofläche 3 Rödel  
Entwicklung einer artenreichen Wirtschaftswiese mittlerer Standorte aus mehrjähriger Sonderkultur mit einem Aufwertungspotential von 20.827 ÖP (Teilfläche)
- Ökokontofläche 21 Binzigwald II  
Entwicklung einer artenreichen Wirtschaftswiese mittlerer Standorte aus Acker mit einem Aufwertungspotential von 16.200 ÖP
- Ökokontofläche 22 Albersbach  
Entwicklungsziel eines Grünlandes mit Wildapfelhochstämmen aus Weidefläche mit einem Aufwertungspotential von 26.069 ÖP (Teilfläche)

## 14 Anhang zu den Festsetzungen:

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

##### Kleine bis mittelgroße Bäume:

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

##### Sträucher:

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



## 2. "Oberkircher Liste"

### Zentrenrelevante Sortimente

- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- Briefmarken
- Bücher
- Computer, Kommunikationselektronik
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
- Haushaltswaren / Bestecke
- Hörgeräte
- Kosmetika und Parfümartikel
- Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikalien
- Nähmaschinen
- Optik und Akustik
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Sanitätswaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Tonträger
- Uhren / Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf
- Zooartikel – lebende Tiere und Tiermöbel
  
- Nahversorgungsrelevante Sortimente
- Arzneimittel
- (Schnitt-) Blumen
- Drogeriewaren
- Nahrungs- / Genussmittel
- Zeitungen / Zeitschriften
- Zooartikel – Tiernahrung und -zubehör



- Nicht zentrenrelevante Sortimente
- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Boote und Zubehör
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Elektrogroßgeräte
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Herde / Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Kinderwagen, -sitze
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Matratzen
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden und Markisen
- Werkzeuge



## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Dachgestaltung

- 1.1 Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.
- 1.2 Es sind alle Dachformen zulässig.

### 2 Baukörper

- 2.1 Ab einer Gebäudelänge von 50 m sind die geplanten Baukörper im Sondergebiet durch Vor- und Rücksprünge oder in der Höhenentwicklung zu gliedern.

### 3 Werbeanlagen

- 3.1 Im gesamten Baugebiet sind Werbeanlagen mit laufender Leuchtschrift nicht zulässig.
- 3.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis max. OK Wandhöhe zulässig. Werbeanlagen am Gebäude sind zulässig.

### 4 Gestaltung der unbebauten Flächen

- 4.1 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.

### 5 Einfriedungen

- 5.1 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist unzulässig.



## 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.

##### 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.

#### **1.2 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 Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

### 2.1 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieur-geologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

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.

## 3 Hinweis des RP Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) 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, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

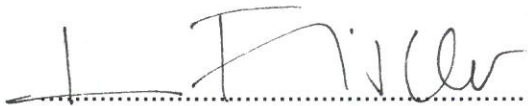


Freiburg, den 17.12.2014 LIF-ta-ba  
03.08.2015  
15.10.2015 LIF-FEU-ta  
15.06.2016  
08.07.2016 LIF-ta  
12.07.2016 LIF-ta  
21.07.2016 LIF-ta  
21.10.2016 LIF-ba

Oberkirch, den **14. Dez. 2016** .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**

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



Planer



Braun, Oberbürgermeister

**AUSFERTIGUNG**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats der Stadt Oberkirch vom 21.11.2016 übereinstimmt:

Oberkirch, **14. Dez. 2016** .....

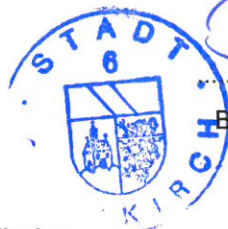


Braun, Oberbürgermeister

**RECHTSVERBINDLICHKEIT**

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung vom 20.10.2015 Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom **23. Dez. 2016**

Oberkirch, **27. Dez. 2016** .....



Braun, Oberbürgermeister

