

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1.1 In der **Lager-/Umschlagfläche** sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

1.1.1.1 Flächen und technische Einrichtungen zur Bereitstellung zur Abholung und zum Umschlag folgender Materialien:

- Eisenfeil- und -drehspäne
- Eisenstaub und -teile
- NE-Metallstaub und -teile
- Aufsaug- und Filtermaterialien
- Gebrauchte Geräte
- Gemischte Metalle
- Eisen und Stahlabfälle
- Metalle
- Gemischte Verpackungen
- Gemischte Siedlungsabfälle (ohne Küchenabfälle)

1.1.1.2 Flächen zum Lagern von Maschinen, Maschinen- und Anlagenteilen sowie von Werkzeugen

1.1.1.3 betriebsbedingte Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO

1.1.1.4 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO

1.1.1.5 Gebäude (entsprechend Landesbauordnung) für die o. g. Nutzungen nur innerhalb des Baufensters

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 16 BauNVO, § 9 (2) BauGB)

1.2.1.1 Die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen beträgt 1.530 m². Daran anzurechnen sind nur Gebäude (entsprechend Landesbauordnung).

1.2.1.2 Bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, können die maximal zulässige Grundfläche von 1.530 m² bis zu einer GRZ von 1,0 überschreiten.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 (2) BauGB)

1.2.2.1 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10 m und wird am höchsten Punkt der Dachfläche gemessen.

1.2.2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Höhe von 194 m+NN.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) bezieht sich nur auf Gebäude (entsprechend Landesbauordnung). Bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

1.3.2 Die Baugrenze kann durch Überdachungen, die am Gebäude angebracht sind, in südlicher Richtung um maximal 4 m überschritten werden.

1.4 Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.4.1 Auf der privaten Grünfläche ist eine Bepflanzung mit Sträuchern und Bodendeckern vorzusehen (siehe auch 1.8)

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

1.5.1 Zur Geländeangleichung sind Aufschüttungen bis zur Bezugshöhe von 194 m+NN zulässig.

1.5.2 Im Bereich des öffentlichen Fußwegs sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des neuen Weges zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Lkw-Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen.

1.6.2 Sonstige Stellplätze, Wege- und Zufahrtsflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen, sofern keine Gefahr durch schädlichen Stoffeintrag in den Boden besteht.

1.6.3 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer und Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 7

1.6.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).

1.6.5 Zum Schutz des Grundwassers dürfen die Gebäude nicht unterkellert werden.
In begründeten Fällen können untergeordnete Bauteile in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zugelassen werden, wenn keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist.

1.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1.7.1 Im Plangebiet ist ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Der Eigentümer des betroffenen Grundstücks darf keine Maßnahmen vornehmen, die die durchgängige Zugänglichkeit der betroffenen Fläche beeinträchtigen, weder durch bauliche Anlagen (insbesondere Aufschüttungen und Abgrabungen), Einfriedungen oder durch Bepflanzungen.

1.7.2 Im Plangebiet ist ein Fahrrecht zugunsten der Firma August Koehler SE festgesetzt.

1.7.3 Im Plangebiet sind Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die Zugänglichkeit der Leitungen ist zu gewährleisten.

1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Die 1 m breite private Grünfläche zum öffentlichen Fußweg im Norden ist mit mind. 20 heimischen, standortgerechten Sträuchern gleichmäßig zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Zwischenräume sind flächig mit Bodendeckern zu bepflanzen.

1.8.2 Die private Grünfläche zum öffentlichen Fußweg im Westen ist mit mind. 8 heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Zwischenräume sind flächig mit Bodendeckern zu bepflanzen.

1.8.3 Für die Strauchpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schneeball	Viburnum opulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Hartriegel	Cornus sanguinea

1.9 Auflösend bedingte Zulässigkeit von Vorhaben im Gebiet "Lagerhalle der Papierfabrik August Koehler SE" (§ 12 (3 a) i. V. m. § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Lagerhalle der Papierfabrik August Koehler SE“ (abgegrenzt durch die grau gestrichelte Linie) werden Nutzungen unzulässig, sobald sie den Vorgaben des Durchführungsvertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträger widersprechen. Der Durchführungsvertrag kann geändert oder neu abgeschlossen werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

2.1 Dächer der Hauptbaukörper (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer sind als Flach-, Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 20° herzustellen.
- 2.1.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer unter 5° Dachneigung, die nicht für die Energiegewinnung genutzt werden, sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen.
- 2.1.2.1 Dachaufbauten und Dachdeckungen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind auf allen Dächern zulässig. Diese dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 1,0 m überschreiten.
- 2.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Außenwände sind, soweit sie nicht verglast sind, mit Stahl- oder Trapezblech in den Farbtönen blau bis grau zu verkleiden.
- 2.2.2 Reflektierende und glänzende Materialien zur Fassadengestaltung sind – mit Ausnahmen von Solar- und Photovoltaikanlagen - unzulässig.
- 2.2.3 Grelle und phosphoreszierende Farben sind unzulässig.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.3.1 Werbeanlagen sind innerhalb der Lagerumschlagfläche nicht zulässig.

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig.
- 2.4.2 Entlang der Grenze zu den Bahnanlagen ist das Betriebsgelände mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung oder einer Leitplanke abzugrenzen. Alternativ kann als Einfriedung auch eine Lebendhecke gepflanzt werden.
- 2.4.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

3 HINWEISE

3.1 Naturpark

Das Plangebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord. Die Untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung entsprechend beteiligt.

3.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

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

3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

3.3 Denkmalschutz

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt aufgetretene Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3.4 Wasser

3.4.1 Grundwasser

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Ortenau - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

3.4.2 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein.

3.5 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich auf dem Gelände keine Altlasten. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer usw.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.6 Baugrund

Zur Klärung geotechnischer Fragen (Baugrundaufbau, Verbreitung von Auffüllungen, Bodenkennwerten, Tragfähigkeit, Baugrubensicherung, Standsicherheit etc.)

wird eine geotechnische Baugrunduntersuchung und Beratung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro empfohlen.

3.7 Hinweise der DB AG

Immissionen durch den Bahnbetrieb

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Abstimmung von Baumaßnahmen mit der DB AG

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB AG erneut zur Stellungnahme vorzulegen, vorbehaltlich weiterer Bedingungen und Auflagen.

3.8 20-kV-Kabeltrasse der Firma Syna GmbH

Die mit einem Leitungsrecht versehene 20-kV-Kabeltrasse der Firma Syna GmbH entlang der Bahnlinie kann nicht umverlegt werden.

Oberkirch, den 26. Feb. 2013



Braun

Matthias Braun, Oberbürgermeister

fsp.stadtplanung *Burg*

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser