

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Progreßwerk Oberkirch"

der Stadt Oberkirch, OT Stadelhofen und Zusenhofen (Ortenaukreis)

Fertigung: 1
Anlage: 2
Blatt: 1-11

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 Nutzungseinschränkungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO für das Gewerbegebiet - "GE"

1.1.2 Um eine unzulässige Lärmeinwirkung durch die Nutzung des 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.

Die gutachterliche Stellungnahme Nr. 2847/174 vom 30.01.2001 des Ingenieurbüros ISW ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.4 Innerhalb der als Gewerbegebiet - "GE" - 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 Erdgeschossfußbodenhöhe

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

2.2.2 Wandhöhe

Die Wandhöhe wird mit max. 12,50 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.

3 Bauweise

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

- 3.1 Für das gesamte Planungsgebiet wird die abweichende (a) Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Baukörperlänge wird nicht begrenzt.

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 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

5.1 Versickerungsmulden

Die Gestaltung der Versickerungsmulden hat naturnah zu erfolgen und die Bepflanzung (Sträucher: „verpflanzte Sträucher, 3 - 5 Triebe, 100 – 150 cm Höhe“) ist mit standortgerechten, einheimischen Arten durchzuführen bzw. hat durch Ansaat eines Gräsergemisches, das extensiv zu pflegen ist zu erfolgen.

5.2 Gehölzpflanzung im Süden

Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze ist eine 5 m breite, dichte Gehölzpflanzung mit standortgerechten und nach § 29a NatSchG gebietsheimischen Gehölzen (Sträucher: „verpflanzte Sträucher, 3 – 5 Triebe, 100 – 150 cm Höhe, Einzelbäume: „Hochstamm, 3 x verschulte, mit Ballen, 14 – 16 cm Stammumfang“, Bäume: „verpflanzte Heister (ab 6 cm Stammumfang) 200 – 300 cm Höhe“) anzulegen.

5.3 Gehölzpflanzungen im Osten

Im östlichen Bereich angrenzend an den Gewässerschutzstreifen ist auf den ausgewiesenen Flächen eine lockere Gehölzpflanzung mit standortgerechten und nach § 29a NatSchG gebietsheimischen Gehölzen (Sträucher: „verpflanzte Sträucher, 3 – 5 Triebe, 100 – 150 cm Höhe, Einzelbäume: „Hochstamm, 3 x verschulte, mit Ballen, 14 – 16 cm Stammumfang“, Bäume: „verpflanzte Heister (ab 6 cm Stammumfang) 200 – 300 cm Höhe“) anzulegen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist mit einem extensiven Gras-/Kräutergemisch einzusäen. Die Pflege hat extensiv mit max. 2maliger Mahd im Jahr abschnittsweise Ende Juni/September mit Abtransport des Mähgutes zu erfolgen. Eine Düngung ist unzulässig.

5.4 Gehölzpflanzungen am Mühlbach

Entlang des Mühlbaches ist der fünf Meter breite Gewässerschutzstreifen dicht mit standortgerechten und nach § 29a NatSchG gebietsheimischen Gehölzen (Sträucher: „verpflanzte Sträucher, 3 – 5 Triebe, 100 – 150 cm Höhe, Einzelbäume: „Hochstamm, 3 x verschulte, mit Ballen, 14 – 16 cm Stammumfang“, Bäume: „verpflanzte Heister (ab 6 cm Stammumfang) 200 – 300 cm Höhe“) zu bepflanzen. Die Pflege hat extensiv zu erfolgen.

Der Mühlbach ist durch Maßnahmen, die mit der Gewässerdirektion und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind, aufzuwerten. Der vorhandene Gehölzbestand entlang des Gewässers ist zu erhalten und in Lücken mit standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen gemäß der Artenliste zu ergänzen. Nicht standortgerechte Gehölze sind zu entfernen.

5.5 Bepflanzung Stellplätze

Pro 6 PKW-Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Baum gemäß der Artenliste anzupflanzen.

Im Bereich der LKW-Stellplatzanlagen sind jeweils 2 bis 3 Laubbäume (Hochstamm, 3 x verschult mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm) - abhängig von der Größe der Grünfläche - gemäß der Artenliste in den Festsetzungen anzupflanzen.

5.6 Verkehrsgrün

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" sind mit einem Gräsergemisch einzusäen, das extensiv zu pflegen ist.

6 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes ist bis zur K 5304 ein Leitungsrecht – Ir1 – zugunsten der Stadt Oberkirch sowie der Gasversorgung ausgewiesen, das zum einem der Führung der Wasserleitung wie auch der Gasleitung dient.
- 7.2 Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes ist ein Leitungsrecht – Ir 2 – (Nutzungs- und Durchleitungsrecht für Wassergraben) zugunsten der Stadt Oberkirch über die betriebseigenen Grundstücke des Progreßwerks Oberkirch, Flst. Nrn. 2587/1, 2582, 2585 und 2584/1 ausgewiesen. Der Wassergraben hat öffentliche Funktion und dient der Grundstücksentwässerung aus dem umliegenden Flurbereinigungsgebiet.
- 7.3 Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes ist ein Geh- und Fahrrecht für Fußgänger, Radfahrer und landwirtschaftlichen Verkehr zugunsten der Stadt Oberkirch über die betriebseigenen Grundstücke des Progreßwerks Oberkirch, Flst.Nrn. 2587/1, 2582 und 2585 ausgewiesen. Die Anbindung des städtischen Weggrundstücks Flst.Nr. 2587 an den Radweg (entlang K 5304) erfolgt vorläufig über die neu geschaffene Betriebszufahrt des PWO. Sobald der Ersatzweg auf Flst.Nr 2581 bebaut ist, verpflichtet sich die Stadt Oberkirch zur Löschung des Geh- und Fahrrechts auf den vorgenannten Grundstücken des PWO.

8 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 8.1 Entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze bzw. K 5304 wird eine private Grünfläche auf einer Länge von ca. 200 m und einer Einstautiefe von ca. 0,80 – 1,00 m als Rückhalteraum für das anfallende Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet ausgewiesen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.1 Innerhalb der als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gewässerschutz" ausgewiesenen Flächen entlang des Mühlbachs müssen folgende Maßnahmen/Verbote eingehalten werden:
- Verbot von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gem. LBO):
zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune.
 - Verbot des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen
 - Gärtnerische und ähnliche Nutzungen sind im Gewässerrandstreifen unzulässig

- Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind gewässertypische, einheimische Gehölze locker (vorwiegend auf den Böschungen) anzupflanzen.
- Standortfremde Gehölze sind zu entfernen
- Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen auf den Böschungen sind der freien Sukzession zu überlassen

10 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

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

- 10.1 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5 und 5.6 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

11 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 11.1 Der westlich des Mühlbachs gelegene Gewässerschutzstreifen ist auf ein Höhenniveau von 164,25 m ü.NN anzulegen.

12 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

Birnensorten wie:

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

Kirschsorten wie:

Hedelfinger Riesenkirsche, Knorpelkirsche, Benjaminler, Didikirsche, Dolls Langstie-ler, Schwarzer Schüttler, Weißenbächle

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Ziebärtle, Spätzwetschgen

Gewässerschutzstreifen:

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Bruchweide | Salix fragilis |
| Schwarzerle | Alnus glutinosa |
| Stileiche | Quercus robur |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Faulbaum | Frangula alnus* |
| Gewöhnliche Esche | Fraxinus excelsior |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus* |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Haselnuß | Corylus avellana |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum * |
| Holunder | Sambucus nigra |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus * |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |

Die mit * gekennzeichneten Sträucher sind giftig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Fassade

Die farbige Gestaltung der Fassaden ist mit gedeckten Farbtönen durchzuführen.

2 Dachgestaltung Wohn- und Bürogebäude sowie Gewerbegebäude

2.1 Die Dachneigung wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Es sind alle Dachformen 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.

5 Einfriedigungen

5.1 Als Einfriedigungen dürfen nur offene Einfriedigungen hergestellt werden. Die Gesamthöhe der Einfriedigung richtet sich nach dem Nachbarrecht.

5.2 Mauern als Einfriedigungen sind unzulässig.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

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

1.1 **Grundwasserschutz**

Für das Planungsgebiet lagen keine Angaben zu Grundwasserständen vor. Die Stadt Oberkirch hat daher das Institut für angewandte Geologie Seitz, Willstätt, mit der Errichtung einer Messstelle im Gebiet zur Ermittlung der Grundwasserstände beauftragt. Die Untersuchung hat ergeben, dass angesichts der hier erläuterten Rahmenbedingungen aus Sicht der Gutachter unter Berücksichtigung der im Planungsgebiet zu erwartenden eher flach gegründeten Baulichkeit bei dem wie aufgezeigt relativ tief liegenden Grundwasser **im Normalfall nicht damit zu rechnen ist**, dass dessen natürlicher Stromverlauf durch Kunstbauwerke merklich beeinflusst werden könnte.

Hinweis: Dem Progreßwerk Oberkirch liegen Grundwasserstände aus einer Studie vom Jahr 1993 vor. Neuere Daten liegen nicht vor. Erfahrungsgemäß liegen die oberflächennahen, wasserführenden Schichten in einer Tiefe je nach Jahreszeit und Niederschlag zwischen 3,50 und 4,50 m unter OK Gelände.

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 Regierungspräsidiums Freiburg/Ref. Denkmalpflege

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 RP Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

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

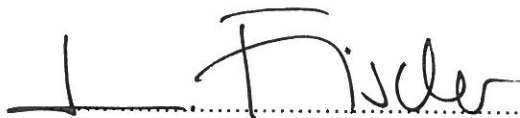
- 3.1 Im Plangebiet sind bündige, setzungsempfindliche Abschwemm-Massen als Baugrund zu erwarten. Für größere Bauvorhaben wird ingenieur-geologische Gründungsberatung empfohlen.
- 3.2 Bei der Anlage von Erdwärmesonden kann eine Beeinträchtigung infolge Grundwasser – Stockwerksverbindungen nicht ausgeschlossen werden, daher ist eine vollständige Ringraumabdichtung bei der Einrichtung der Sonden vorzusehen.

Freiburg, den 04.04.2005 LIF-ba
27.01.2006
04.04.2006
26.05.2006

Oberkirch, den 03. Juli 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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



Planer

☒ 151Sch05.doc





Braun, Oberbürgermeister