

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Erweiterung Sägewerk Echte" der Gemeinde Nordrach (Ortenaukreis)

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 bs. 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 Wandhöhe

Die Wandhöhe wird für die

Nutzungszone 1 mit max. 6,50 m

Nutzungszone 2 mit max. 9,50 m

Nutzungszone 3 mit max. 14,00 m

Nutzungszone 4 mit max. 6,50 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen ab Bezugspunkt der jeweiligen Nutzungszone (s. festgesetzte Höhe in m ü.NN im Zeichn. Teil) bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Bei Gebäuden mit Pultdächern zählt die niedrigere Gebäudeseite als Wandhöhe.

- 2.2.2 Die Firsthöhe wird für die
Nutzungszone 1 mit max. 10,50 m
Nutzungszone 2 mit max. 12,00 m
Nutzungszone 3 mit max. 18,00 m
Nutzungszone 4 mit max. 12,50 m festgesetzt
Die Firsthöhe wird gemessen ab Bezugspunkt der jeweiligen Nutzungszone (s. festgesetzte Höhe in m ü.NN im Zeichn. Teil) bis OK First.
- 2.2.3 Ausnahmsweise zulässig sind Lagersilos mit einer Höhe bis 20,0 m und Kamine mit einer Höhe bis 34,0 m ab Bezugspunkt der jeweiligen Nutzungszone (s. festgesetzte Höhe in m ü.NN im Zeichn. Teil).

3 Bauweise

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

- 3.1 Für die Nutzungszonen 1 - 3 wird die abweichende (a) Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, d.h. es sind in der Nutzungszone 1 Baukörper mit einer Gesamtlänge von 130 m, in den Nutzungszonen 2 und 3 Baukörper mit einer Gesamtlänge von 80 m, zulässig.
- 3.2 Für die Nutzungszone 4 wird die offene (o) Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

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 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Sichtflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,90 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeug oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

- 5.2 Im Bereich der Lagerfläche ist auf Flst.Nr. 402 ein 4,5 m breiter Geländestreifen entlang der K 5354 von Bebauung und Lagernutzung freizuhalten.

6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Grünordnungsplan)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

6.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf den Grundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum der Sortierung 12/14 anzupflanzen.

Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die auf den Grundstücken gemäß Planeintrag festgesetzten Baum- oder Strauchanpflanzungen werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

6.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Gewässerschutzstreifen – "südwestlicher Bereich"

Die Gewässerrandstreifen an der Nordrach und am Bechtenbach im Südwesten des Planungsgebietes sind zur Randeingrünung zu 60 % mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen anzupflanzen.

Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume oder Sträucher sind zu ersetzen.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen (ca. 40 %) ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (1. Schnitt nach dem 20. Juni). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

6.4 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Gewässerschutzstreifen - "mittlerer Bereich"

Die standortgerechten Bäume und Sträucher entlang der Nordrach im Gewässerschutzstreifen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Abgängige Bäume oder Sträucher sind zu ersetzen. Bei Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

Ziel ist nicht die Flächendeckung mit Gehölzen, sondern eine abwechslungsreiche Gestaltung: 70 – 75 % stufig aufgebauter Gehölzbestand, 25 – 30% offene, der freien Sukzession überlassene Flächen.

6.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Gewässerschutzstreifen - "nördlicher Bereich"

Vorhandene, standortgerechte Bäume und Sträucher entlang der Nordrach im Gewässerschutzstreifen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Angestrebt wird ein Gehölzbestand von 60 % der Fläche. Der vorhandene Bestand ist mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen zu ergänzen, bis 60 % Deckung gegeben sind.

Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume oder Sträucher sind zu ersetzen.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen (ca. 40 %) ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (1. Schnitt nach dem 20. Juni). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

6.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Graben am nordöstlichen Gebietsrand

Die Böschung des Grabens am nordöstlichen Gebietsrand ist zur Randeingrünung zu 50 % mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen anzupflanzen.

Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume oder Sträucher sind zu ersetzen.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen (ca. 50 %) ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (1. Schnitt nach dem 20. Juni). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

6.7 Anpflanzung von Bäumen entlang der K5354

Die nordwestliche Grundstücksgrenze bzw. die K 5354 ist mit einheimischen Laubbäumen der Sortierung 12/14 (Standorte siehe Plan) anzupflanzen.

Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die Bäume sind, wie im Plan dargestellt, zu pflanzen. Geringe Standortabweichungen sind möglich (bis zu maximal 5,0 m). Zufahrten zu den Grundstücken sind innerhalb der Baumanpflanzungen erlaubt.

6.8 Anpflanzung von Sträuchern Pflanzgebot entlang der K5354

Am Fuße der Böschung der K 5354 sind zur Randeingrünung zu 50 % standortgerechte, einheimische Sträucher und Bäume anzupflanzen, hierbei ist auf einen ausreichenden Abstand zur Landesstraße zu achten.

Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume oder Sträucher sind zu ersetzen.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen (ca. 50 %) ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (1. Schnitt nach dem 20. Juni). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Innerhalb der als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen" ausgewiesenen Flächen entlang der Nordrach und des Bechtenbächle 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.
- Standortgerechte Gehölze sind zu erhalten.
- Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen auf den Böschungen sind der freien Sukzession zu überlassen

8 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

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

Die unter Pkt. 6.1 – 6.6 getroffenen Festsetzungen sind den Eingriffen, die durch die Bebauung im Planungsgebiet vorgesehen sind, zuzuordnen.

9 Artenliste

Die nachfolgenden **Baumarten** sowie Bäume vergleichbarer Arten müssen an den im Grünordnungsplan ausgewiesenen Standorten gepflanzt werden (s. Planungsrechtliche Festsetzungen 6.5):

Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze bzw. der K 5354:

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten müssen auf öffentlichen und privaten Grundstücken angepflanzt werden (s. Planungsrechtliche Festsetzung 6.6):

Heimische Bäume:

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	- Kastanie
<i>Betula pendula</i> °	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	- Esskastanie
<i>Fraxinus exelsior</i>	- Esche
<i>Populus tremula</i>	- Zitterpappel
<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

Heimische Sträucher:

<i>Corylus avellana</i> °	- Haselnuss
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i> *	- Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	- Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i> *	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	- Steinweichsel
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	- Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sambucus racemosa</i> *	- Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i> *	- Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i> *	- Gewöhnlicher Schneeball

Die nachfolgenden **Ufergehölze** müssen im Bereich der im Grünordnungsplan ausgewiesenen Gewässerschutzstreifen (öffentliche und private Grünflächen) gepflanzt werden (s. Planungsrechtliche Festsetzung 6.1 bis 6.4):

Heimische Bäume:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Salix alba</i>	- Silberweide
<i>Ulmus glabra</i>	- Bergulme

Heimische Sträucher:

<i>Corylus avellana</i> [°]	- Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	- Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i> *	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Salix triandra</i>	- Mandelweide
<i>Sambucus racemosa</i> *	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i> *	- Gewöhnlicher Schneeball

Die mit * gekennzeichneten Sträucher / Bäume sind giftig.

Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

Auf die mit ° gekennzeichneten allergenen Pflanzen sollte nach Aussage des Gesundheitsamts aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes bei der Wohnbebauung verzichtet werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung Wohn- und Bürogebäude sowie Gewerbegebäude

- 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 Werbeanlagen auf geeigneten Dächern und Schornsteinen sind zulässig.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

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

1.1 Bestimmungen für Erdarbeiten

Auf der Grundlage des Bodenschutzgesetzes für Baden-Württemberg vom 01.09.1991 ist die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern.

Danach ist nach § 4 Abs.2 bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

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

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (für 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 des Landratsamtes zu melden.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

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

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

Die Auftragshöhe soll 30 cm bei Grünanlagen und 40 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

1.2 Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers

Das Grundwasser ist während des Bauens und nach Fertigstellung vor Verunreinigungen zu schützen.

Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial, kein Humus oder Bauschutt, aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, dass keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder durch Erdschlamm eintritt. Das Abpumpen von Grund- oder Oberflächenwasser in einen Schmutzwasser- oder Mischwasserkanal ist unzulässig.

Alle Anträge für Neubauvorhaben und Nutzungsänderungen, die den Grundwasserbereich tangieren, sind der zuständigen Wasserwirtschaftsstelle vorzulegen.

Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebsicher auszuführen. Dies gilt insbesondere für unterirdische Tankanlagen. Soweit bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

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

1.3 Altlasten

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.

1.4 Grundwasserstände

Die Höhenlage der tiefstliegenden Geschosse sollte bei der Objektplanung so gewählt werden, dass die UK-Bodenplatte oberhalb des höchsten Grundwasserstandes liegt.

In den jeweiligen Bauantragsunterlagen ist der mittlere und höchste Grundwasserstand einzutragen.

2 Hinweise des Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Archäologische Denkmalpflege

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege, schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende 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 Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Geotechnik

Unter Talablagerungen unbekannter Mächtigkeit steht Grundgebirge als Baugrund an. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen dem LGRB keine konkreten Daten vor.

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 usw.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Freiburg, den 25.04.2006 LIF-ba
 19.06.2006
 10.10.2011
 17.10.2011
 14.12.2011

Nordrach, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....
 Planer

.....
 Erhardt, Bürgermeister

 220Sch09.doc