

Stand: 07.09.07

Fertigung: 3

Anlage: 2

Blatt: 1 - 13



Stadt Oppenau

- Stadtteil Ramsbach -

**Bebauungsplan „Hubackermatt“
Änderung und Erweiterung**

Textliche Festsetzungen

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für

Tief- und Wasserbau

Poststraße 1 77886 Lauf

Tel. 07841-7030 Fax. 07841-70380

Inhalt	Seite
Rechtsgrundlagen	3
1 Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1 Art der baulichen Nutzung	4
1.2 Maß der baulichen Nutzung	4
1.3 Bauweise	5
1.4 Stellung baulicher Anlagen	6
1.5 Überbaubare Grundstücksfläche	6
1.6 Flächen für Nebenanlagen	6
1.7 Flächen für Garagen und Stellplätze	6
1.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	6
1.9 Grünordnerische Festsetzungen	7
1.10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	9
1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers	9
2 Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hubackermatt“ Änderung und Erweiterung	10
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	10
2.2 Werbeanlagen	10
2.3 Einfriedungen	10
2.4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke	10
2.5 Niederspannungsfreileitungen	10
3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	11
3.1 Geotechnik	11
 Anhang	
Pflanzenliste	12

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung für Baden – Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)
- Gemeindeordnung für Baden – Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Als Ausnahme können zugelassen werden:

- Maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gemäß § 1 VI BauNVO sind folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) bestimmt.

Die durch Planeintrag festgesetzten Werte sind Höchstwerte.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen.

- Wandhöhen bis 3,0 m werden als I Geschoss,
- Wandhöhen bis 6,0 m werden als II Geschosse,
- Wandhöhen bis 8,0 m werden als III Geschosse gerechnet, auch bei Gebäuden ohne Zwischendecke.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird als Wandhöhe (WH) und als Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Im Baugebiet bezieht sich die Wandhöhe (WH) auf den Schnittpunkt der Außenwand zur Unterseite Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, gemessen über der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße.

Die Firsthöhe (FH) bezieht sich im Baugebiet auf die Gesamtgebäudehöhe über alles gemessen bzw. einschließlich des höchsten Punktes der Dachhaut, gemessen über der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße.

1.3 Bauweise

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

Die Bauweise ist durch Planeintrag festgesetzt.

a - abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise (a) wird wie folgt beschrieben:

Abweichend von der offenen Bauweise sind Einzelgebäude auch mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

1.4 Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Hauptbaukörper ist in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Eintrag von Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

1.6 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO , Garagen und Stellplätze, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

1.7 Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

An den Einmündungen der Straßen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung und Benutzung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einzäunungen und dergleichen nicht höher als 0,80 m über die Fahrbahn der Straße hinausragen.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

1.9.1 Öffentliche und private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Die Fläche zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet (Dammfläche) wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Sie dient dem Sichtschutz.
- Entlang der westlichen/nordwestlichen Grenze des Grundstückes der Firma Bruder ist ein privater Grünstreifen gemäß Planeintrag ausgewiesen. Dieser Grünstreifen dient dem Gewässerschutz. Die Festsetzungen nach § 68 b WG Baden-Württemberg sind zu beachten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Das vorhandene Otschenbächle wird westlich/nordwestlich der Firma Bruder verlegt und naturnah gestaltet. Die genaue Ausgestaltung ist den wasserrechtlichen Genehmigungsunterlagen zur Verlegung des Otschenbächles zu entnehmen.
Das Otschenbächle ist entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen. Die ausgewiesenen Gewässerschutzstreifen sind dauerhaft zu erhalten, die Festsetzungen des § 68 b WG Baden-Württemberg sind zu beachten.
- Das vorhandene Otschenbächle (nördlich der bestehenden Brücke – ehem. Hubackermattgraben) ist zu erhalten. Entlang des Otschenbächle wird ein gewässerbegleitender Grünstreifen auf der Westseite ausgewiesen. Durch diesen Grünstreifen erfolgt eine Abschirmung des Gewässers von der geplanten gewerblichen Nutzung sowie ein Schutz des Gewässerlaufes selbst. Die Festsetzungen nach § 68 b WG Baden-Württemberg sind zu beachten.
Die vorhandenen Gehölze entlang des Otschenbächle sind entsprechend den Festsetzungen zu erhalten bzw. zu ergänzen. Der Schutzstreifen ist extensiv zu pflegen.
- Der Hubackermattgraben wird innerhalb des Planungsgebietes verlegt und naturnah gestaltet. Er verläuft zukünftig entlang der südlichen Planungsgrenze. Die genaue Ausgestaltung ist den wasserrechtlichen Genehmigungsunterlagen zur Verlegung des Hubackermattgrabens zu entnehmen.
Auf eine Bepflanzung wird weitgehend verzichtet. Die vorhandene Bepflanzung auf der Nordseite ist entsprechend den Festsetzungen zu erhalten bzw. zu ändern.
- Stellplatzflächen und sonstige zu befestigende Flächen sind - sofern auf diesen kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt bzw. spezielle fahrtechnische Anforderungen entgegenstehen (z. B. Gabelstaplerverkehr) - mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Pflasterflächen mit Rasen- oder Splittfugen oder Schotterrasen usw.) zu befestigen.

1.9.3 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Je Baugrundstück ist pro angefangenen 500 m² Baugrundstücksfläche ein heimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Anpflanzung ist vom Grundstückseigentümer vorzunehmen. Der Standort kann frei gewählt werden. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrenzen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.
- An den Grundstücksgrenzen sind gemäß Planeintrag Gehölzpflanzungen aus heimischen Sträuchern auf der gesamten Länge vorzunehmen (insgesamt zweireihige Pflanzung).
- Der Verlängerungsbereich des Erdwalles in Richtung Westen (südlich der Firma Erdrich) ist entsprechend dem bestehenden Wall zu bepflanzen.

Auf Nadelgehölze entlang des neuen Hubackermattgrabens ist zu verzichten. Es sind nur heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

- Entlang dem neuen Otschenbächle ist eine standortgerechte Bepflanzung aus heimischen Gehölzen einzubringen. Die Bepflanzung ist auch entlang des bestehenden Gewässerlaufes (Westseite) fortzuführen.

Ein Bepflanzungsplan ist im Zuge der Ausführung dem Landratsamt vorzulegen.

Die Gehölzpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Schutzstreifen sind als Wiesenflächen anzulegen und extensiv zu pflegen. Das Mähgut ist abzuräumen.

- Im westlichen Bereich des Hubackermattgrabens sind drei Obstbäume gemäß Planeintrag zu pflanzen. Die Obstbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.9.4 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Die vorhandenen Gehölze im Bereich des bestehenden Walles sind gemäß Planeintrag zu erhalten.

Bei Verlust dieser Gehölze sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Neupflanzung richtet sich in ihrer gewählten Art nach der Umgebung.

Nicht zu erhalten sind Nadelbäume direkt entlang des neu geplanten Hubackermattgrabens. Diese sind zu entfernen und durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

- Die vorhandenen Gehölze entlang des ehemaligen Hubackermattgrabens - westlich der Kläranlage - sind zu erhalten (Ostseite). Bei Verlust dieser Gehölze sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Neupflanzung richtet sich in ihrer gewählten Art nach der Umgebung.

1.9.5 Sonstige Festsetzungen

Fassadenbegrünung

Die Außenwandflächen ohne Öffnungen sind ab einer Größe von 50 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dieses gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.

Anstelle der Kletterpflanzen können auch dichte Gehölzpflanzungen aus Bäumen entlang der Fassade gepflanzt werden.

Stellplatzbegrünung

Auf privaten Stellplatzanlagen ist alle 10 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Baum zu pflanzen und zu erhalten.

Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4 m² anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu versehen.

1.10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

1.12 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen und -flächen und Kostenerstattung (

(§ 9, Abs. 1a BauGB i.V.m. §§ 135 a – b BauGB)

Die grünordnerischen Maßnahmen zur Minimierung, zur Vermeidung und zum Ausgleich im Baugebiet sowie alle zusätzlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, die außerhalb des Bebauungsplanes liegen, werden dem Baugebiet und den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

Bei der Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes handelt es sich um die Herausnahme einer Waldfläche aus der allgemeinen forstlichen Nutzung.

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hubackermatt“ Änderung und Erweiterung

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden.

Flachdächer sind zu begrünen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur unterhalb der Traufe und dem Ortgang zulässig.

Nicht zulässig sind fluoreszierende, blinkende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Laufschrift sowie „Sky-Beamer“ (Disco-Strahler).

2.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind aus folgenden Materialien zulässig:

- Holzlatten,
- Maschendraht,
- Hecken.

Die maximale Höhe der Sockelmauern beträgt 0,5 m. Markendrahtzäune sind gegen den öffentlichen Bereich durch bodenständige Gehölze abzapflanzen.
Geschlossene Bretterzäune und Stacheldraht sind nicht zulässig.

2.4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

Die Verwendung von Niederspannungsfreileitungen ist nicht zulässig. Niederspannungsfreileitungen sind zu verkabeln.

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Geotechnik

Im Plangebiet wird der Baugrund von jungen, örtlich setzungsempfindlichen Talablagerungen gebildet.

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 und dergleichen) wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.2 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. Ausubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Oppenau,

Thomas Grieser
Bürgermeister

Lauf, 07. Sep. 2007 Kr/Zim-kp

ZINK
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de



Pflanzenliste

I. Bäume

großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpiniifolia	Feldulme

klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘	Stadtbirne
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Linde

Obstbäume (ortsübliche Sorten)

II. Bäume und Sträucher im Bereich Erdwall / Sträucher entlang der Grundstücksgrenzen

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Heimische Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gem. Schneeball

III. Bäume und Sträucher am Gewässer

Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Eiche
Salix fragilis	Bruchweide

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Heckenrose
Salix viminalis	Korbweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	gem. Schneeball

IV. Kletterpflanzen / Schlingpflanzen

Clematis spec.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen