

STADT OPPENAU

ORTENAUKREIS

SATZUNG

Über den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Hubackermatt"

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), § 73 der Landesbauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 1. April 1985 (GBl. S. 51) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisverordnung vom 17. Dezember 1984 (GBl. S. 675) hat der Gemeinderat am 28.11.1988 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im Plan Maßstab 1:500 (§ 2 Abs. 1.1).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

1) Der Bebauungsplan besteht aus

- 1.1) Anlage Nr. 1 - Plan Maßstab 1:500
- 1.2) Anlage Nr. 2 - Bauvorschriften

2) Beigefügt sind

- 2.1) Anlage Nr. 3 - Übersichtslageplan M. 1:5000
- 2.2) Anlage Nr. 4 - Begründung
- 2.3) Anlage Nr. 5 - Bepflanzungsplan M. 1:500
- 2.4) Anlage Nr. 6 - Straßenlängsschnitte M. 1:500/50, Plan Nr. 1
- 2.5) Anlage Nr. 7 - Straßenquerschnitte M. 1:100, Plan Nr. 1 - 3
- 2.6) Anlage Nr. 8 - Geländeschnitte M. 1:200, Plan Nr. 1 und 2
- 2.7) Anlage Nr. 9 - Gemeinderatsbeschluss

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 Abs. 1 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Oppenau, den 28. Nov. 1938



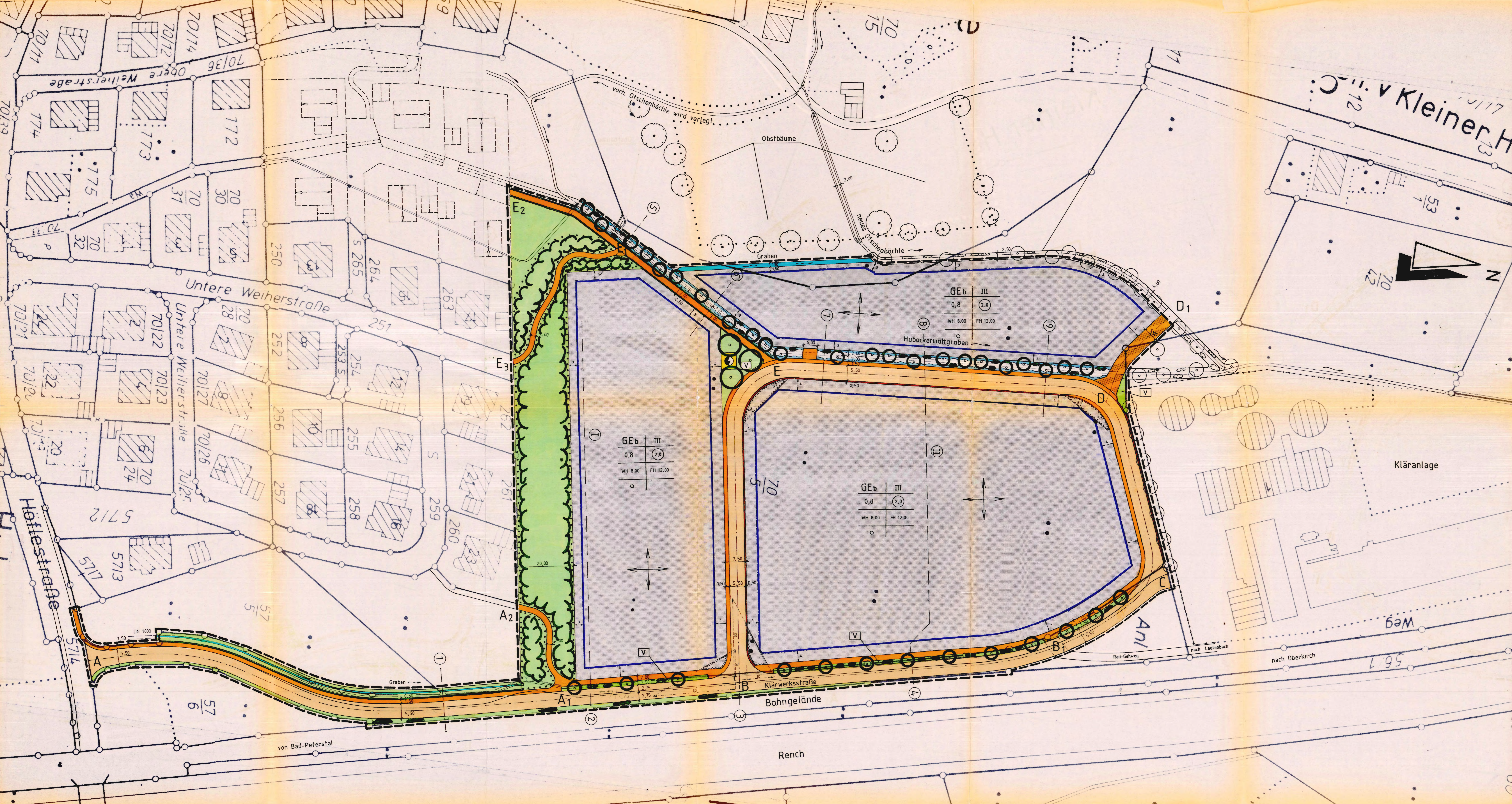
.....
Grieser
Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt
Änderungsplan
gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 19. OKT. 1939



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
— Baurechtsbehörde —



ZEICHENERKLÄRUNG laut PLANZEICHENVERORDNUNG 1981

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 bis 11 BauNVO)

GEb	Gewerbegebiet (58 BauNVO) mit Beschränkung
-----	--
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2,0	Geschloßflächenzahl
0,8	Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
WH 8,00	Höhe der baut. Anlagen als Höchstgrenze
FH 12,00	WH - Wandhöhe in m
	FH - Firsthöhe in m
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

—	Straßenverkehrsflächen
—	Gehweg
—	Fahrbahn
—	Schrammbord
- Grünflächen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

V	Verkehrsgrünfläche
---	--------------------
- Flächen für Versorgungsanlagen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

⊙	Elektro- und Umspannung
---	-------------------------
- Wasserflächen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

—	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
—	Graben
- Planungen, Nutzungen zur Pflege der Landschaft**
(§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

⊙	Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
---	--
- Sonstige Planzeichen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

—	Sichtdreieck von der Bebauung freizuhaltende Fläche max. Befpl.-Höhe 0,80m (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ANLAGE NR. 1
1.FERTIGUNG

STADT OPPENAU STADTTEIL RAMSBACH

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEBEGEBT „HUBACKERMATT“

MASSTAB 1:500

- PLANARBEITER
- Beschluß als Sitzung nach § 10 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 GO am 28.11.1988

16.06.1988	ZINK
------------	------
- Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Gemeinderats vom 26.09.1988

26.09.1988	Grieser
------------	---------
- Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Öffentliche Bekanntmachung durch Aufnahme in Amtl. Verkündblatt am 08.10.1988 Öffentliche Auslegung von 18.10.1988 bis 18.11.1988

21.11.1988	Grieser
------------	---------
- Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes an den Landratsamt Ortenaukreis nach § 11 Abs. 1 BauGB Oppenau, 18.09.1989

18.09.1989	Grieser
------------	---------
- Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 11 BauGB Oppenau, den 13. Okt. 1989

13. Okt. 1989	Grieser
---------------	---------
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB durch Öffentliche Bekanntmachung in Amtl. Verkündblatt am

.....	Grieser
-------	---------

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Hubackermatt"

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 Abs. 1 - 3 Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1764), geändert am 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO) beschränkt (GE_b)
auf die Immissionswerte eines Mischgebietes

1.2 Ausnahmen nach Absatz (3) Ziffer 1 BauNVO

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bis maximal zwei Wohnungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zugelassen.

1.3 Ausnahmen nach Absatz (3) Ziffer 2 BauNVO

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 22 BauGB)

1.4.1 Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei Grundstücksteilungen sind entsprechend der LBO auch Grenzgaragen zulässig.

1.4.2 Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht entlang von Fließgewässern.

1.5 Nebenanlagen (§ 14 (1) i.V. mit § 23 (5) BauNVO

- 1.5.1 Nebenanlagen, die dem Nutzungszwecke des Baugebietes dienen, sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.5.2 Als Ausnahmen können Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 17 BauNVO)

2.1 Allgemeine Vorschriften nach § 16 und zulässiges Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO

2.1.1 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze § 16, Abs. (3) BauNVO

1. Wandhöhe (WH)	8,0 m
2. Firsthöhe (FH)	12,0 m

2.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen nach § 17 Abs. (1) BauNVO:

Anzahl der Geschosse	III
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8
Geschoßflächenzahl (GFZ)	2,0

2.1.3 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

2.1.4 Im Baugebiet bezieht sich die Firsthöhe (FH) auf die Gesamtgebäudehöhe über alles gemessen bzw. bis einschließlich des höchsten Punktes der Dachhaut aller Dachformen, gemessen über der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße.

2.1.5 Für die Berechnung der Geschoßflächenzahl werden Wandhöhen bis 3,0 m als I Geschoß, bis 6,0 m als II Geschoß und bis 8,0 m als III Geschoß festgelegt, auch bei Gebäuden ohne Zwischendecke.

2.1.6 Immissionsschutz und besondere Beschränkung (GE "b")

2.1.6.1 In dem Gewerbegebiet sind die gewerblichen Bauten so zu errichten und zu unterhalten, daß die Lärmimmissionen, hervorgerufen durch die betrieblichen Einrichtungen dieser Gewerbebetriebe, in den angrenzenden Wohngebieten 60 dB (A) am Tage und 45 dB (A) in der Nacht nicht überschritten werden. Im Baugesuch sind die dB-Werte nachzuweisen. Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

2.1.6.2 Es dürfen auch keine immissionsträchtigen Gewerbebetriebe mit Geruch, Staub und Rauch angesiedelt werden.

2.1.6.3 Bauten, die nach dem Immissionsschutzgesetz einer besonderen Genehmigung bedürfen, sind nicht zulässig.

2.1.6.4 In dem Gewerbegebiet dürfen nachfolgend aufgeführte Betriebe nicht angesiedelt werden:

Supermärkte,
Diskotheken,
Nachtlokale,
Schank- und Speisewirtschaften,
Beherbergungsgewerbe,
Kinos,
Video-Shops, Spielhallen und ähnliche bauliche Anlagen

2.1.6.5 Als Sichtschutz zum südlichen Wohngebiet ist zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet eine Pflanzbindung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dort sind hochwachsende Laubbäume und dazwischen in Gruppen hochwachsende Nadelbäume dicht zu pflanzen. An den äußeren Rändern ist die Baumkulisse durch Hecken und Sträucher dicht abzupflanzen.

3. Bauweise nach § 22 (4) BauNVO

Es ist nur "offene" Bauweise nach § 22 (2) BauNVO zugelassen. Doppelhäuser und Hausgruppen als Wohngebäude gemäß Ziffer 1.2 sind unzulässig (§ 22 (2) BauNVO).

4. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

(§ 9, Abs. 1, Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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

5. Flächen mit Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1 Die festgesetzte Pflanzbindung der Schutzstreifen hat durch heimische, hochwachsende Laub- und Nadelbäume zu erfolgen, ebenso die Sträucher. Mindestens ein Drittel der Bäume muß aus Nadelbäumen bestehen.

5.2 Entlang des vorhandenen Hubackermattgrabens sind Schwarzerlen, Weiden, Ebereschen, Haselsträucher u.a. als Pflanzbindung festgelegt.

5.3 Zwischen Bahngelände und Klärwerkstraße ist ein dem Trockenstandort angepaßter Gehölzstreifen (z.B. Wildrosen, Liguster etc.) anzulegen.

5.4 Auf den Baugrundstücken ist auf je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger hochstämmiger Baum heimischer Holzarten zu pflanzen.

- 5.5 Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Pflanzplan vorzulegen.
- 5.6 Abgängige Bäume und Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen.
- 5.7 Von der Grundstücksfläche sind mindestens 15 % als Grünfläche anzulegen.
- 5.8 Parkplatzflächen dürfen nicht als geschlossene Beton- oder Asphaltflächen hergestellt werden.

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1, Nr. 26)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungs- und Abgrabungsflächen (Straßenböschungen) sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

7. Abfallbeseitigung und Lagern von wassergefährdenden Stoffen

- 7.1 Auffüllungen dürfen nur mit reinem Erdaushub oder Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist unzulässig. Dieser ist auf einer kreiseigenen Erd- und Bauschuttdeponie zu beseitigen.
Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer kreis-eigenen Hausmülldeponie zu beseitigen.
- 7.2 Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.
- 7.3 Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 52 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Bekanntmachung vom 28.11.1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1. Baurichtung

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Gebäudefluchten bzw. Baurichtungen sind einzuhalten.

2. Dacheindeckung

- 2.1 Für die Dacheindeckung ist nichtglänzendes Material zu verwenden.
- 2.2 Flachdächer sollen, soweit dies bau- oder betriebstechnisch möglich ist, bekiest oder begrünt werden.

3. Einfriedigungen

- 3.1 Einfriedigungen sind aus folgenden Materialien zulässig:
Holzlatten, Maschendraht oder als Hecken
- 3.2 Maximale Höhe der Sockelmauern 0,5 m.
- 3.3 Maschendrahtzäune sind gegen den öffentlichen Bereich durch bodenständige Gehölze abzupflanzen.
- 3.4 Geschlossene Bretterzäune und Stacheldrähte sind nicht zulässig.

4. Werbeanlagen

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

5. Stromversorgung

- 5.1 Die Stromversorgung erfolgt über ein Niederspannungskabelnetz.
- 5.2 "Elektrizitätsversorgungseinrichtungen" wie Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, als auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, dürfen errichtet werden.

III. NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Wasserflächen

Aufgrund der Verlegung des Otschenbächle außerhalb des Gewerbegebietes ist ein Ausbau des vorhandenen Hubackermattgrabens innerhalb des Gewerbegebietes nicht erforderlich. Neben dem Graben bleibt rechts und links ein ca. 1,00 m breiter Geländestreifen unberührt. Erst ab dieser Linie beginnt die ca. 30 cm hohe Aufschüttung für das Baugebiet bzw. die Erschließungsstraße oder den Unterhaltungstreifen. Durch die Aufschüttung wird das notwendige Abflußprofil geschaffen.

Oppenau, den 28. Nov. 1988



[Signature]
(Grieser)
Bürgermeister

Lauf, den 16.06.1988

Der Planverfasser: Fri/ben

ZINK

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Poststr. 1 · 7598 Lauf · ☎ 07841/3054

Behavungsplan genehmigt
~~Wiederaufbauplan~~

gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

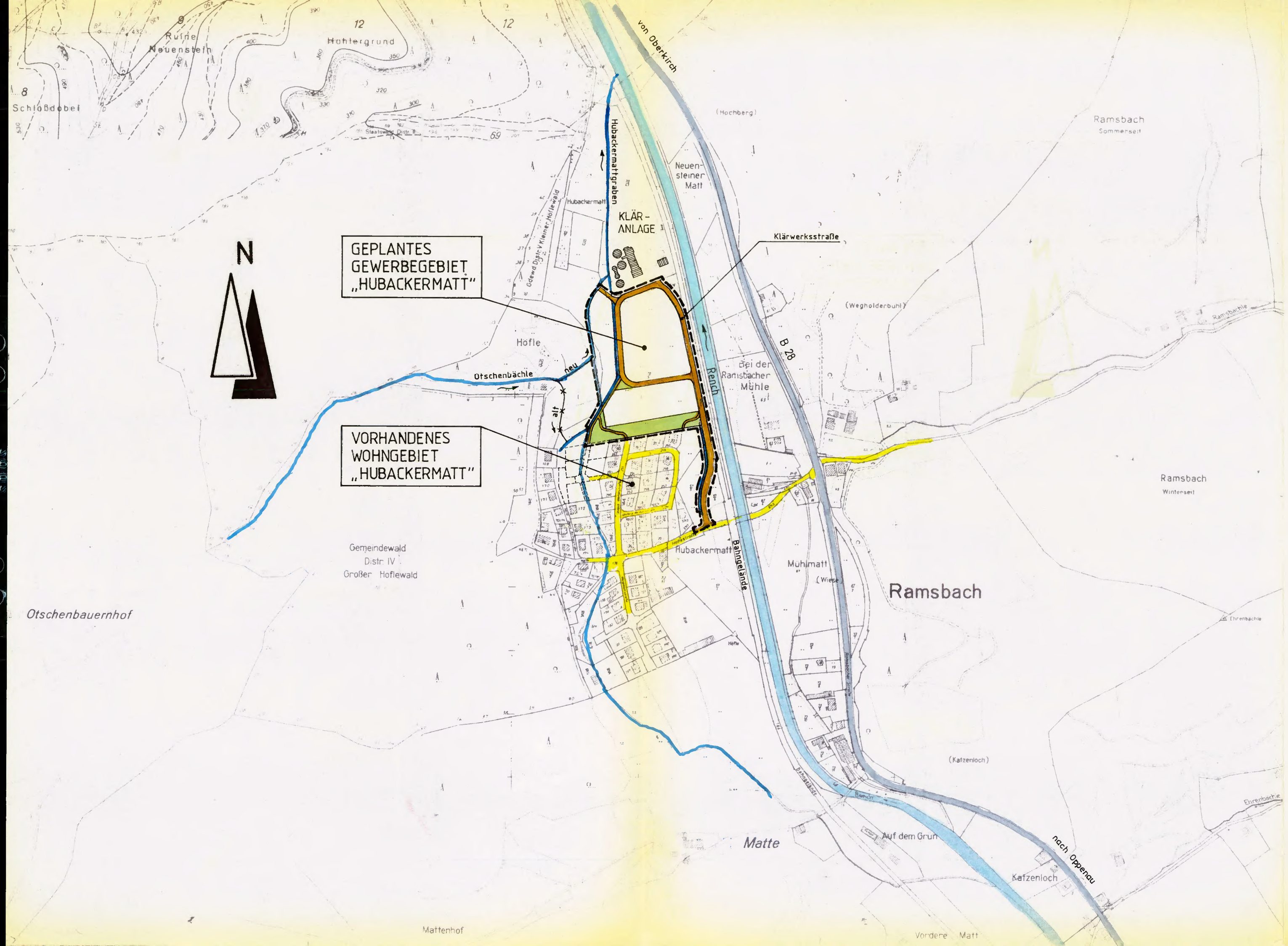
Ordnung: den 19. OKT. 1989



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
- Baurechtsamt -

STADT OPPENAU STADTTEIL RAMSBACH

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „HUBACKERMATT“ ÜBERSICHTSLAGEPLAN MASSTAB 1: 5000



OPPENAU DEN 28. Nov. 1988



(Signature)
(Grieser)
Bürgermeister

LAUF, DEN 16.06.1988
PLANVERFASSER :

ZINK
Ingenieurbüro für Bau-
und Vermessungswesen
Poststraße 1-7598 Lauf 15 076-414354

(Signature)

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Hubackermatt"

1. Allgemeines

Die Stadt Oppenau beabsichtigt im Gewann "Hubackermatt" ein Gewerbegebiet auszuweisen. Das Gewerbegebiet ist im Flächennutzungsplan enthalten. Es liegt zwischen der Verbandskläranlage und dem Wohngebiet "Hubackermatt".

Das Gewerbegebiet soll zur Umsiedlung von kleineren Betrieben aus der Kernstadt dienen. Außerdem ist an Neuansiedlungen von kleineren Betrieben gedacht. Hiermit sollen die Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden. Damit möchte man die Abwanderung von Arbeitskräften in vertraglichen Grenzen halten.

2. Städtebauliche Konzeption

Es wurden zunächst zwei Vorschläge erarbeitet und zwar:

Vorschlag 1 - Grundstücksgrößen zwischen 20 und 40 ar

Vorschlag 2 - Grundstücksgrößen zwischen 40 und 80 ar

Der 1. Vorschlag mit kleineren Grundstücken wurde als der zweckmäßigere angesehen. Hier ist ein Angebot für viele kleinere Betriebe gegeben, aus dem gleichzeitig bei Bedarf größere Grundstücke geformt werden können. Außerdem ist durch das insgesamt kleine Gewerbegebiet an eine Ansiedlung von größeren Betrieben nicht gedacht, da das Gebiet sonst kurzfristig bebaut wäre und ein Angebot für kleinere Betriebe über einen längeren Zeitraum nicht mehr zur Verfügung stehen würde.

Das im Flächennutzungsplan enthaltene Gebiet wird im Nordwesten um ca. 20 m überschritten. Die Überschreitung liegt darin begründet, daß der vorhandene Hubackermattgraben in seiner jetzigen Form erhalten bleiben soll. Aufgrund dessen ergäbe die Abgrenzung nach dem Flächennutzungsplan keine ausreichende Bautiefe mehr westlich des Grabens. Um dieses Gelände zu nutzen und zweckmäßige Baugrundstücke formen zu können, ist die bereits genannte Überschreitung von ca. 20 m erforderlich.

Außerdem bildet die Abgrenzung nach Westen gleichzeitig eine Arondierung der Grenzen zu dem Nachbargrundstück. Hierbei ist eine Begradigung der Grundstücksgrenze zum Nachbarn mit entsprechendem Geländeaustausch vorgesehen.

Zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet ist ein 20 m breiter Grünstreifen als Schutzstreifen ausgewiesen. Weitere Pflanzstreifen sind entlang der Erschließungsstraße und des Hubackermattgrabens geplant.

Aus städtebaulicher Sicht ist zwischen der Verbandskläranlage und dem Wohngebiet "Hubackermatt" eine Gebäudehöhe von 8,0 m an der Außenwand und 12,0 m einschl. Dachaufbauten gemessen, vertretbar.

3. Flächenbilanz

Gewerbeflächen		260 ar
Verkehrsfläche	59,7 ar	
Verkehrsgrünfläche	10,3 ar	
Schutzstreifen	36,8 ar	
Hubackermattgraben	8,5 ar	
Entwässerungsgraben	<u>4,0 ar</u>	
	119,3 ar	rd. <u>120 ar</u>
GESAMTFLÄCHE		380 ar =====

4. Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich hierbei um ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 der BauNVO. Das Gebiet soll ausschließlich Betrieben mit vorwiegend handwerklichem Charakter vorbehalten werden. Deshalb sind als Ausnahme nur Wohnungen der Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig und zwar bis maximal 2 Wohnungen.

Aufgrund der nahen Lage des Gebietes zum Wohngebiet wird ein beschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Es sollen die Immissionswerte auf ein Mischgebiet herabgesetzt werden.

Eine weitere Beschränkung ist der Ausschluß von Supermärkten, Diskotheken, Nachtlokalen, Spielhallen, Kinos, Video-Shops, Schank- und Speisewirtschaften, sowie das Beherbergungsgewerbe. Ferner dürfen auch keine Betriebe angesiedelt werden, die nach dem Immissionsschutzgesetz einer besonderen Genehmigung bedürfen. Auch Betriebe, die einen starken Geruch, Staub oder Rauch verbreiten, dürfen nicht angesiedelt werden.

5. Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits unter Ziffer 2 erwähnt, wird die Höchstgrenze der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

5.1	Wandhöhe (WA)	8,0 m
5.2	Firsthöhe (FH)	12,0 m

Als Geschosse werden III Vollgeschosse angenommen. Geht man davon aus, daß eine Geschoßhöhe von 3,0 m bei einem Betriebsgebäude geplant wird, so wäre es möglich, ein Sockelgeschoß, das 2,0 m über das Gelände hinausragt, auszuführen.

Dementsprechend wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 2,0 m festgelegt. Für die Grundflächenzahl (GRZ) wird die Höchstgrenze nach der BauNVO von 0,8 angenommen. Da es sich um verhältnismäßig kleine Grundstücke in einem kleinen Gebiet handelt, wurde für die Bebauung eine größtmögliche Ausnutzung gewählt. Außerdem wird darauf hingewiesen, daß in der engen Tallandschaft die Möglichkeit der Ausweisung von Bauland sehr beschränkt ist.

6. Bauweise

Aufgrund der verhältnismäßig kleinen Grundstücke und der Struktur in der Tallandschaft wird eine "offene" Bauweise gewählt.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Das Gebiet wird über die vorhandene Klärwerkstraße erschlossen. Die Straße wurde seinerzeit zur Erschließung der Kläranlage gebaut und für diesen Zweck mit einer Fahrbahnbreite von 3,5 m mit Ausweichstellen als ausreichend angesehen. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes muß aufgrund des anfallenden Kraftfahrzeugverkehrs die Straße als zweispurige Straße mit insgesamt 5,5 m Fahrbahnbreite ausgebaut werden. Dies bedeutet eine Verbreiterung um 2,0 m. Außerdem ist ein 2,0 m breiter Rad- und Gehweg im Bereich des Gewerbegebietes geplant, der bis zum Abzweig eines Rad- und Gehweges in das Wohngebiet "Hubackermatt" so ausgeführt werden soll. Danach ist nur noch ein Gehweg von 1,50 m bis zur Höflestraße vorgesehen. Die Gehwegbreite und -führung ist im Zusammenhang mit dem Verbindungsweg entlang der Kläranlage bis nach Lautenbach zu sehen.

Als innere Erschließung ist eine Schleife geplant, die streckenweise entlang des vorhandenen Hubackermattgrabens führt und deshalb gleichzeitig zur Unterhaltung des Grabens dient. Vorgesehen ist eine Fahrbahnbreite von 5,5 m, ein einseitiger Gehweg von 1,5 m und ein Schrammbord von 0,5 m.

Im Nordwesten ist ein Stichweg von 5,0 m Breite für einen gemischten Verkehr vorgesehen, der zur Erschließung des nordwestlichen Baugrundstückes und der rückwärtigen außerhalb des Gebietes liegenden Grundstücke dient.

Von der Erschließungsstraße in südwestlicher Richtung entlang des Hubackermattgrabens ist ein Unterhaltungsweg geplant, der gleichzeitig als Rad- und Fußgängerweg zum Wohngebiet dient. Ferner wurden zwei weitere Rad- und Fußgängerverbindungen über den Grünstreifen zum Wohngebiet "Hubackermatt" eingeplant.

Entlang der Klärwerkstraße verläuft seitlich ein Entwässerungsgraben. Im Bereich der Bebauung wird er in den Regenwasserkanal einbezogen. Außerhalb muß der Graben durch die Straßenverbreiterung und den Rad- und Gehweg entsprechend verlegt werden.

Durch die weitere Besiedlung im Gewann "Höfle" und "Hubackermatt" wird von der Verkehrsbehörde, als auch von der Straßenbauverwaltung, der Ausbau eines Knotens mit Linksabbiegespuren bei der Einmündung der Höflestraße in die B 28 verlangt.

7.2 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, das das Stadtgebiet einschließlich des Stadtteiles Ramsbach in diesem System bereits entwässert wird.

Die Entwässerung ist unproblematisch, da auf der Ostseite in der Klärwerkstraße der Verbandssammler zur Kläranlage liegt und dort angeschlossen werden kann. Das Regenwasser wird auf dem nordöstlichen Punkt des Gebietes zusammengeführt und an die dort befindliche Notentlastungsleitung der Verbandskläranlage angeschlossen, die unterhalb des Kläranlagengeländes in die Rench führt.

7.3 Wasserversorgung

Eine Versorgungsleitung zur Kläranlage liegt in der vorhandenen Klärwerkstraße, so daß nur eine Schleife in der inneren Erschließungsstraße zu verlegen ist. Um jedoch eine Ringwirkung zu erzeugen, ist eine Verbindungsleitung im Unterhaltungsweg entlang des Hubackermattgrabens bis zum Wohngebiet "Hubackermatt" geplant, die dort an die vorhandene Leitung angeschlossen wird.

Das Wasserdargebot ist ausreichend, ebenso die Druckverhältnisse.

7.4 Wasserwirtschaftliche Maßnahmen von Fließgewässern

Das Otschenbächle, das im Südwesten in den Hubackermattgraben einmündet, soll entsprechend wie im Plan dargestellt verlegt werden. Wie bekannt, soll aus Urzeiten das Bächlein wie geplant direkt in den Hubackermattgraben geführt haben. Die Verlegung nach Süden soll früher deshalb vorgenommen worden sein, weil dort ein Weiher bestand, der mit diesem Bächlein gespeist worden ist.

Diese vorhandene Umleitung ist ein Erdgraben, der starken Erosionen ausgesetzt ist und auf die Dauer gesehen saniert werden müßte. Da nun unterhalb das Gewerbegebiet ausgewiesen wird, müßte auch hinsichtlich des Hochwasserschutzes das Profil vergrößert werden. Ferner müßte der Hubackermattgraben auf der ganzen Strecke naturnah ausgebaut werden, da die errechnete Wassermenge vom Otschenbächle für ein 50-jährliches Regenereignis 2,1 cbm/s beträgt, während beim Hubackermattgraben nur 0,8 cbm/s anfallen.

Durch die Umlegung des Otschenbächle kann der Hubackermattgraben in seinem jetzigen Profil belassen werden. Da der Graben jedoch nur eine Tiefe zwischen 30 und 40 cm aufweist und andererseits das Baugelände ca. 30 cm über das Gelände angehoben wird, entsteht eine Gesamttiefe von ca. 70 cm. Die obere Breite des Grabens liegt zwischen 0,5 m und 1,0 m. In der Planung ist eine Gesamtbreite von 4,0 m vorgesehen. In dieser Breite ist die Böschung der Anschüttung enthalten, so daß bei einer Anschüttung von 30 cm und einer Böschungsneigung von 1:1,5 eine Vorlandbreite von jeweils ca. 1,0 m entsteht. In diesem Vorlandstreifen bzw. entlang der Uferkante ist eine Baum- und Sträucherbepflanzung vorgesehen.

Das neue Otschenbächle soll zunächst im Bereich des Ackerlandes auf direktem Wege nach unten bis an das Baugebiet geführt werden. Danach verläuft er am Rande des Gewerbegebietes, wobei im Nordwesten die im Gelände vorhandene Mulde ausgenutzt werden. Der Ausbau erfolgt naturnah, wobei in dem Steilbereich durch das Ackerland Abstürze im Abstand von ca. 5 m vorgesehen sind. Die erforderliche Steinschüttung unter- und oberhalb der Schwellen wird so ausgebildet, daß Wassergumpen entstehen, die unterhalb der Schwellen entstehenden Gumpen dienen gleichzeitig als Kolk.

8. Natur- und Landschaftsschutz

Als Sichtschutz ist entlang der Klärwerkstraße zwischen Fahrbahn und Rad- und Gehweg ein 1,5 m breiter Grünstreifen zur Bepflanzung von hochwachsenden Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Ebenso ist die Bepflanzung des 20 m breiten Grünstreifens zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern eingeplant. Eine weitere dominierende Baumbepflanzung ist auf der Verkehrsgrünfläche im Südwesten des Gebietes ausgewiesen.

Sämtliche im Plan ausgewiesene Bepflanzung wird als Bindung in den Entwurf aufgenommen. Ein Drittel der Baumbepflanzung soll aus Nadelbäumen bestehen, die über den Winter die Nadeln behalten und damit auch zu dieser Jahreszeit einen begrenzten Sichtschutz bieten.

9. Kosten, die durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehen, sind geschätzt:

9.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Befestigte Straßen-, Geh- und Radwegflächen	570.000,-- DM
Wassergebundene Geh- und Radwegflächen	30.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	<u>50.000,-- DM</u>
Summe verkehrsmäßige Erschließung	650.000,-- DM

9.2 Kanalisation 240.000,-- DM

9.3 Wasserversorgung 100.000,-- DM

9.4 Entwässerungsgraben, Räumung und teilweise Sanierung 5.000,-- DM

GESAMTKOSTEN **995.000,-- DM**
=====

Oppenau, den **28. Nov. 1988**



[Handwritten signature]
(Grieser)
Bürgermeister

Lauf, den 16.06.1988

Der Planverfasser: Fri/ben

ZINK

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau

Poststr. 1 · 7588 Lauf · ☎ 07141/3054

Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung
Offenburg, den 19. OKT. 1989



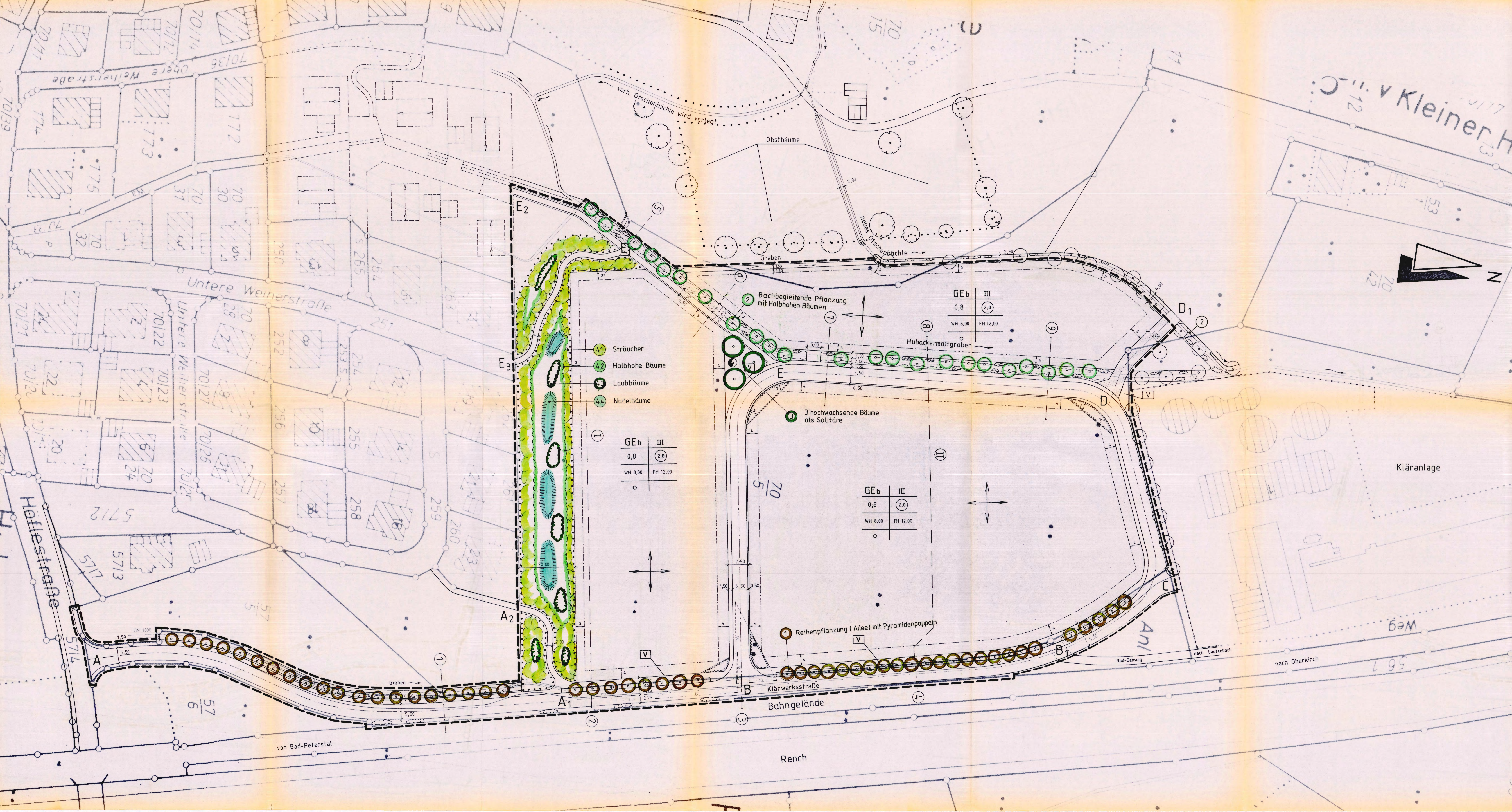
LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
- Baurechtsamt -

[Handwritten signature]

5.8. Nov. 1988

(Gehört)
Bauamt





- 4.1 Sträucher
- 4.2 Halbhohe Bäume
- 4.3 Laubbäume
- 4.4 Nadelbäume

GE b	III
0,8	2,0
WH 8,00	FH 12,00

GE b	III
0,8	2,0
WH 8,00	FH 12,00

PFLANZLISTE

1	Populus nigra "Italica" (Pyramidenpappel) Sort.: 250 - 300 cm Höhe	50 Stück
2	Salix purpurea (Purpurweide) Sort.: 60 - 100 cm Salix viminalis (Korweide) Sort.: 150 - 200 cm Alnus glutinosa (Schwarzerle) Sort. 1 + 1 100 - 140 cm	40 Stück 40 Stück 20 Stück
3	Quercus rubra (Roteiche) Sort.: Hochstamm 2 x verzfl. m.B. 10 - 12 cm ø Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum) Sort.: Solitär 3 x verzfl. m.B. 175 - 200 cm Acer saccharinum (Silberahorn) Sort.: Solitär 3 x verzfl. m.B. mit 2 Brändelästen 200 - 250 cm	1 Stück 1 Stück 1 Stück
4	Schutzstreifen 20 m breit	
4.1	Straucher Rosa canina (Hundsrose) Sort.: leichte Büsche 70 - 90 cm Cornus avellana (Haselstrauch) Sort.: leichte Büsche 70 - 90 cm Cornus mas (Kornelkirsche) Sort.: leichte Büsche 70 - 90 cm Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball) Sort.: leichte Büsche 70 - 90 cm	200 Stück 100 Stück 50 Stück 50 Stück
4.2	Halbhohe Bäume Carpinus betulus (Hainbuche) Sort.: 2 + 0 H 80 - 90 cm Acer campestre (Feldahorn) Sort.: 1 + 2 80 - 120 cm Castanea sativa (Edelkastanie) Sort.: 1 + 2 80 - 120 cm	1.000 Stück 500 Stück 100 Stück
4.3	Laubbäume Quercus robur (Stieleiche) Sort.: Halstär 150 - 200 cm Tilia platyphyllos (Camerlinden) Sort.: Halstär 150 - 200 cm Prunus avium (Vogelkirsche) Sort.: Halstär 150 - 200 cm Sorbus aria (Mehlbeere) Sort.: Halstär 150 - 200 cm Malus acer. (Mispel) Hochstämmige Sorten	5 Stück 5 Stück 10 Stück 5 Stück 5 Stück 10 Stück
4.4	Nadelbäume Pinus silvestris (Gem. Kiefer) Sort.: 80 - 100 cm m.H. Picea sibirica (Sibir. Fichte) Sort.: 80 - 100 cm m.H. Taxus canadensis (Hemlocktanne) Sort.: 80 - 100 cm m.H. Taxus baccata (Gem. Föhre) Sort.: Solitär 80 - 100 cm m.H.	5 Stück 5 Stück 4 Stück 3 Stück

ANLAGE NR. 5
1. FERTIGUNG

STADT OPPENAU
STADTTEIL RAMSBACH

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET „HUBACKERMATT“

BEPFLANZUNGSPLAN
MASSTAB 1:500

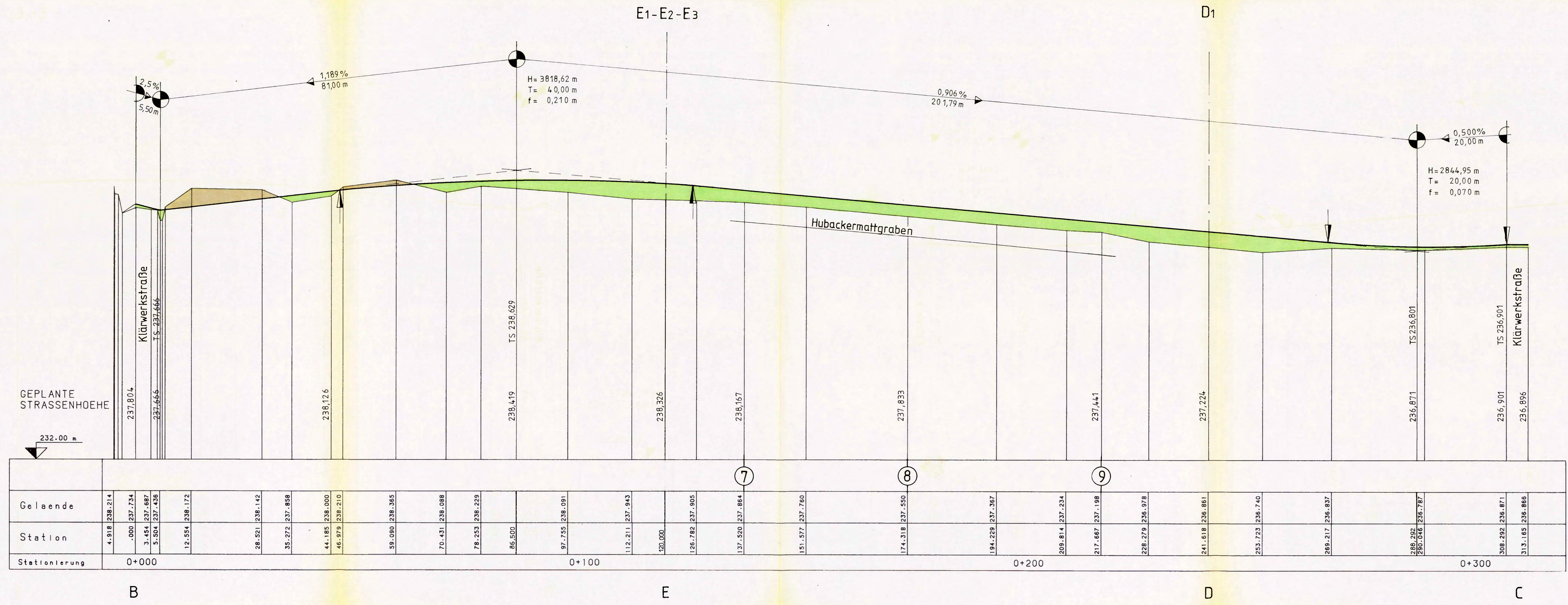
OPPENAU, DEN 28. Nov. 1988

Bürgermeister

LAUF, DEN 16.06.1988
PLANVERFASSER:

ZINK
Postfach 1 - 75001 Oppenau - 0 7141/2054

STADT OPPENAU
STADTEIL RAMSBACH
BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET „HUBACKERMATT“
STRASSENLÄNGSSCHNITT
MASSTAB 1:500/50



OPPENAU, DEN 28. Nov. 1988



LAUF, DEN 16.06.1988
PLANVERFASSER:



STADT OPPENAU
STADTEIL RAMSBACH

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET „HUBACKERMATT“

STRASSENQUERSCHNITTE ①-④

MASSTAB 1: 100

OPPENAU, DEN 28. Nov. 1988

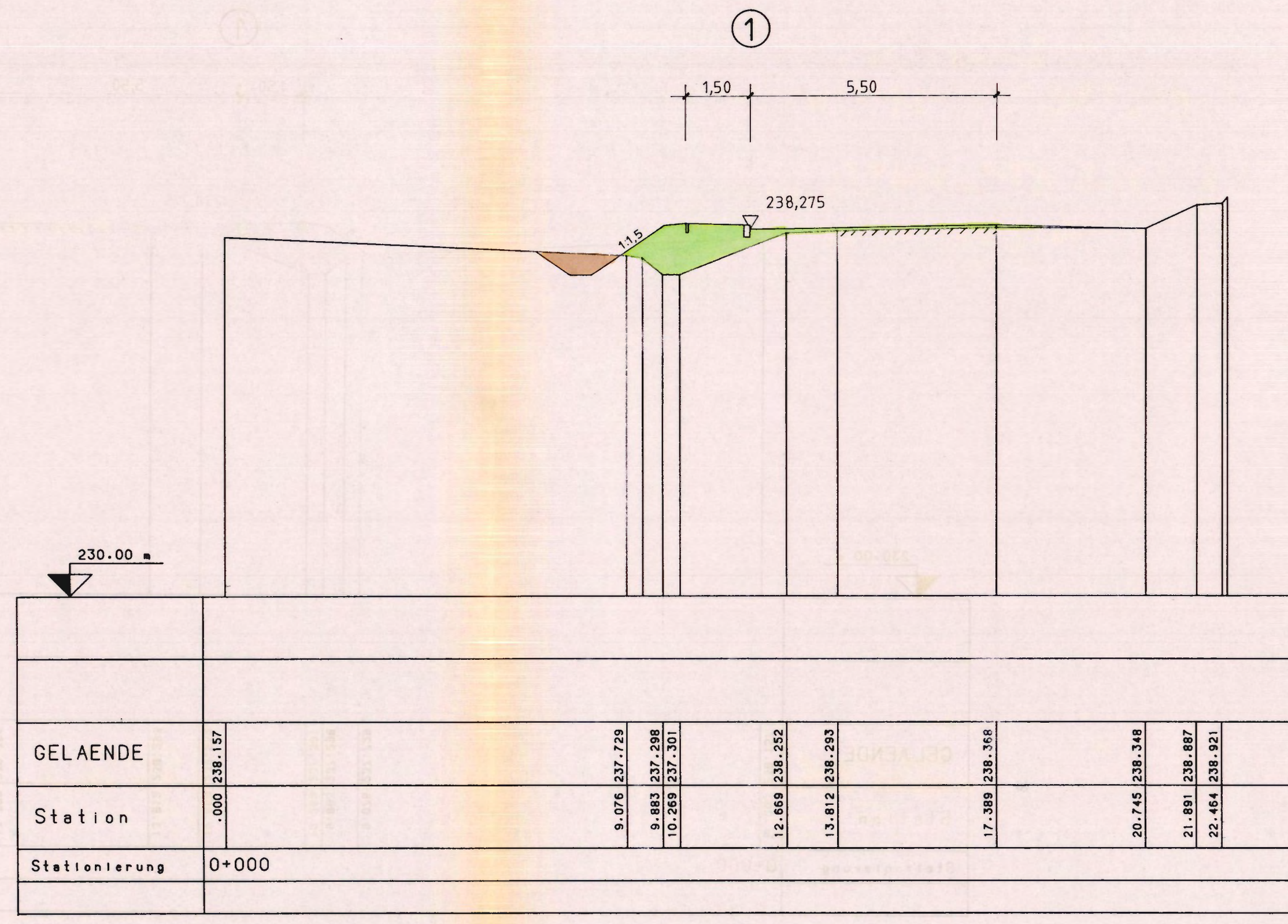
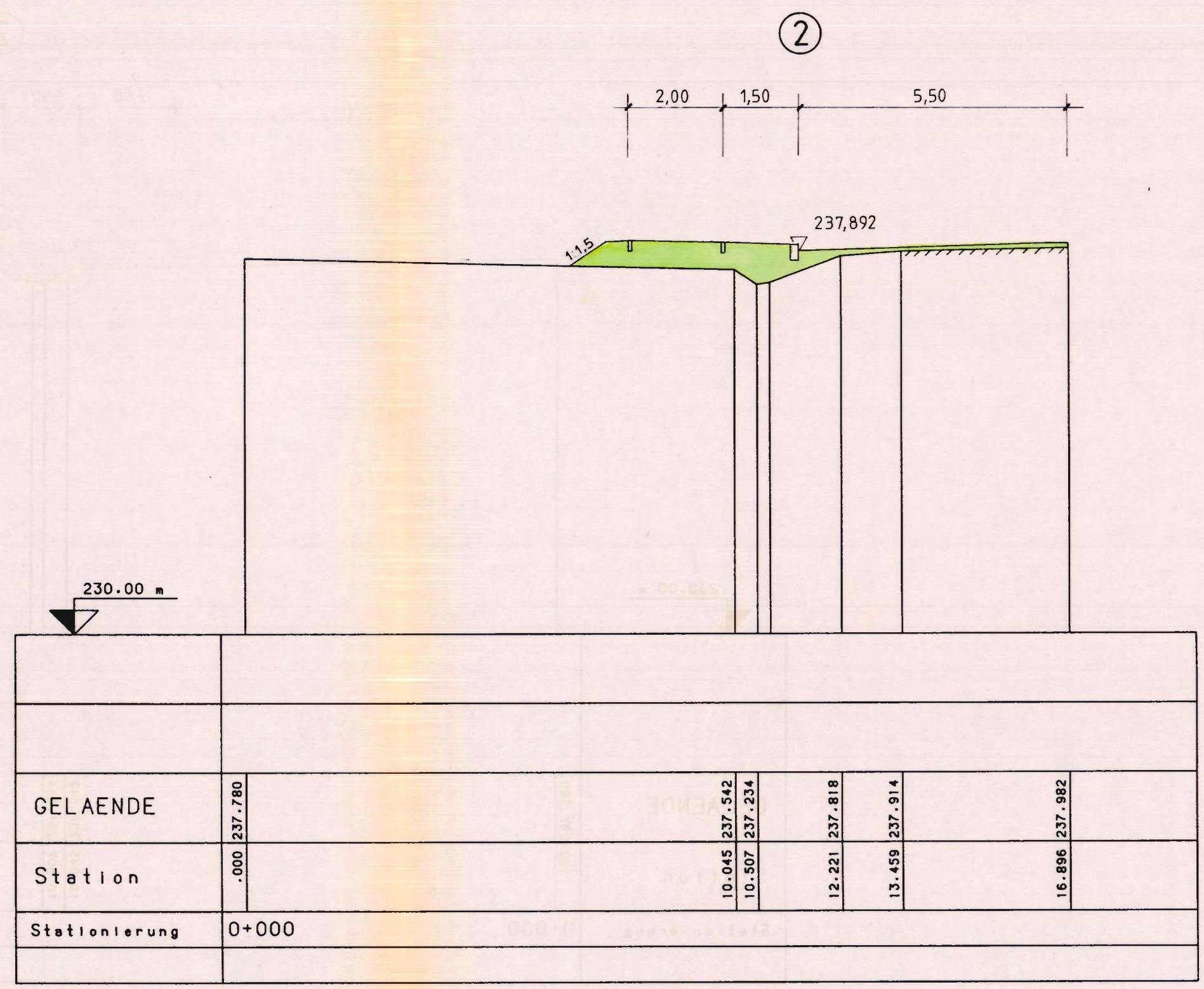
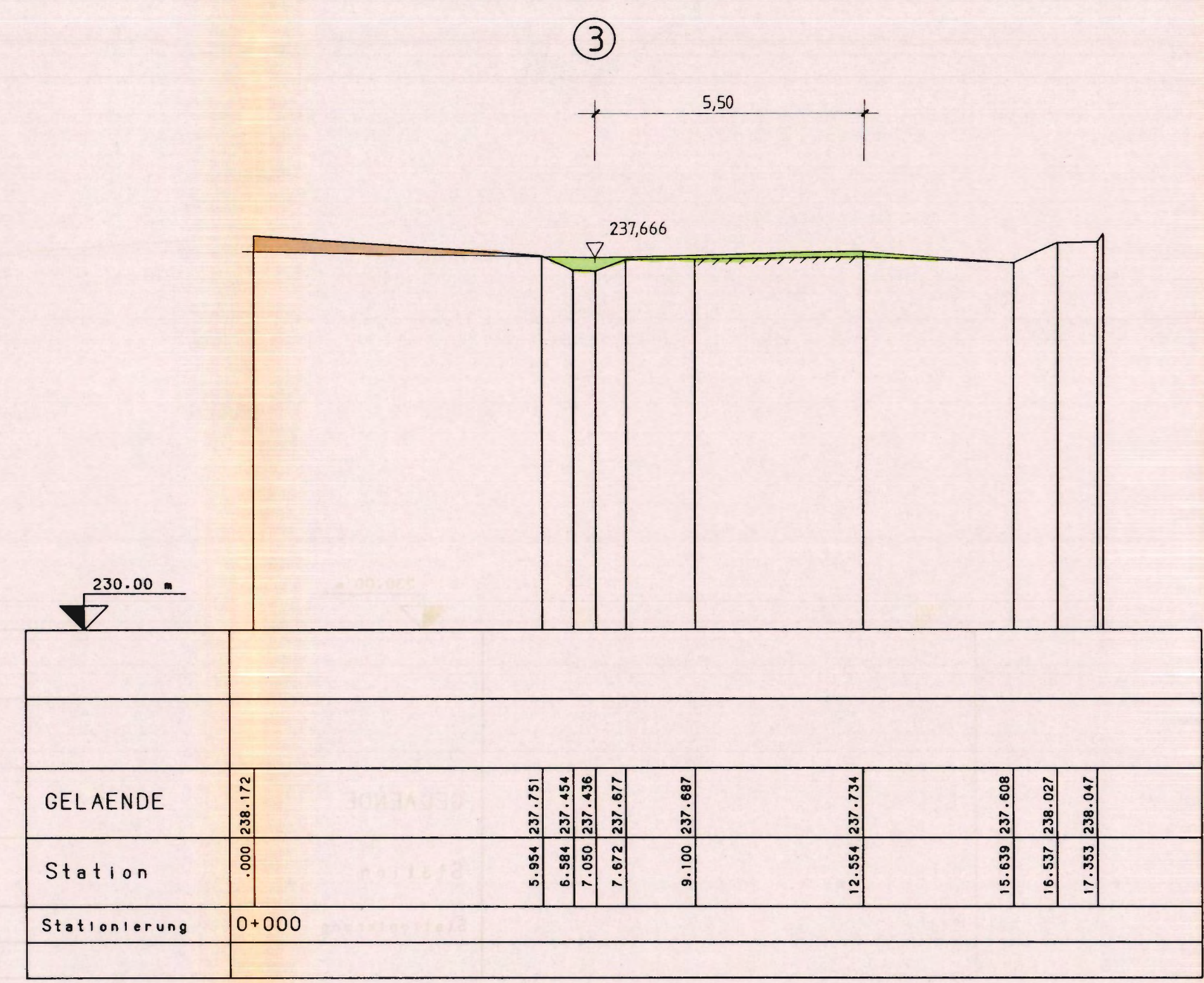
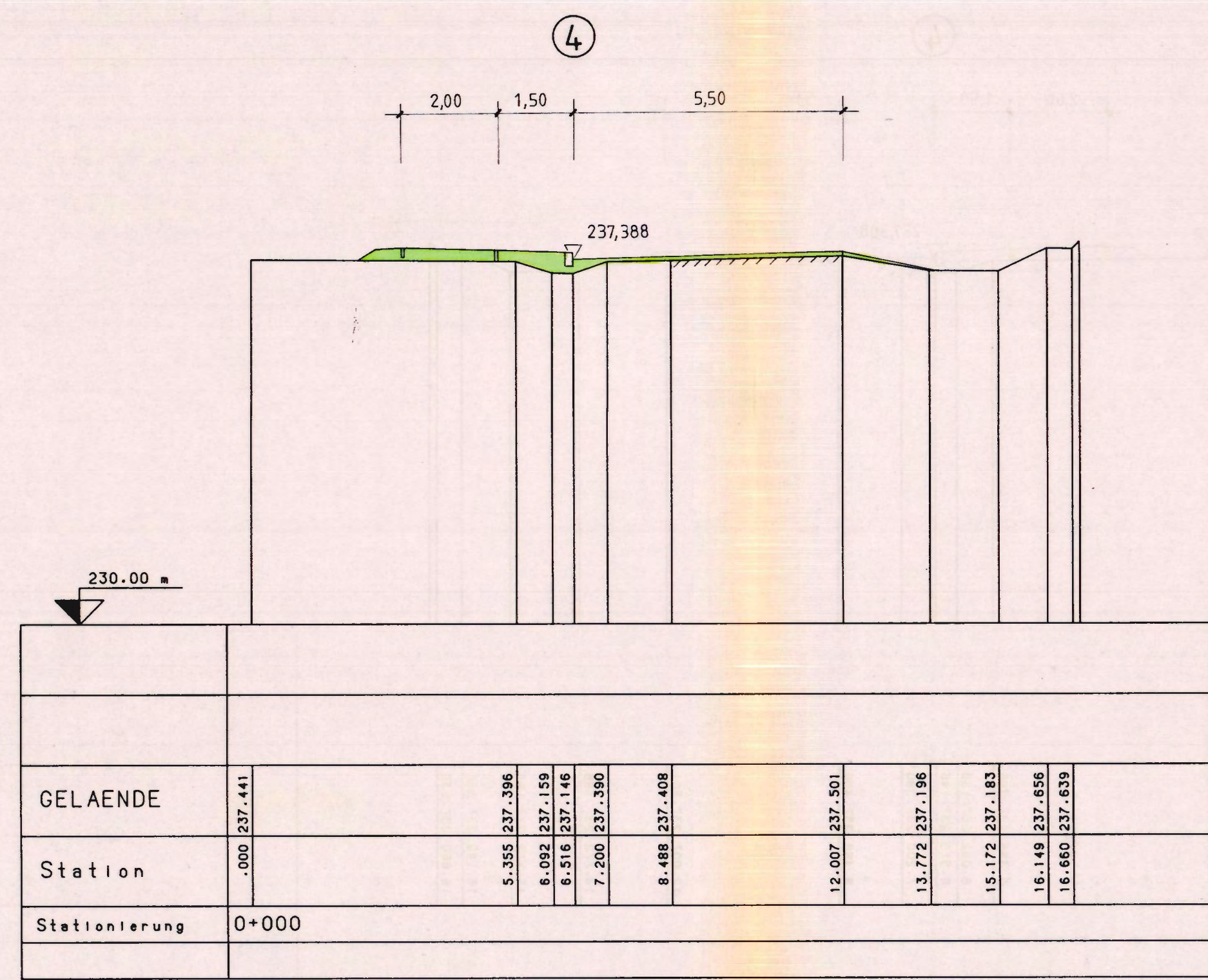


(Grieser)
Bürgermeister

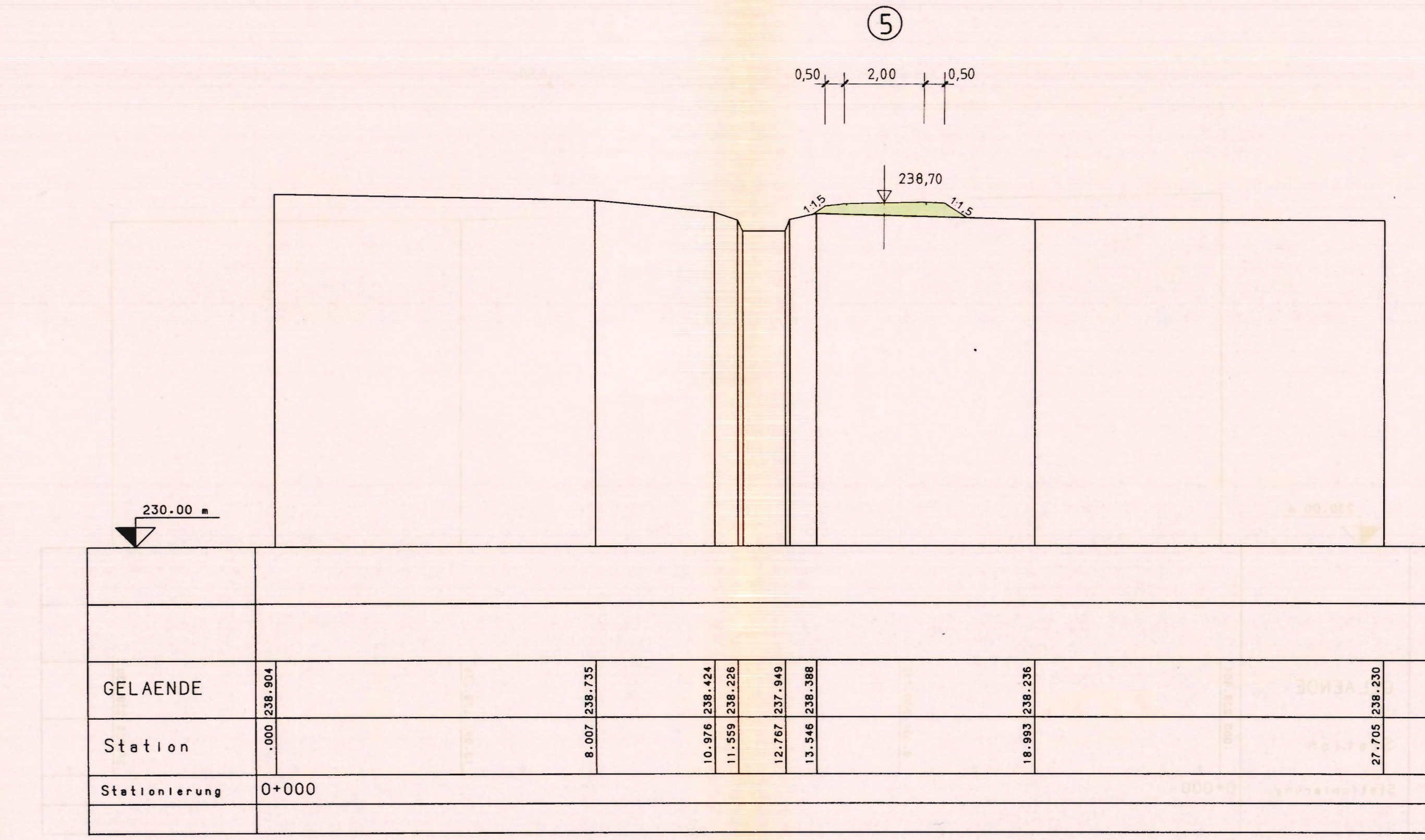
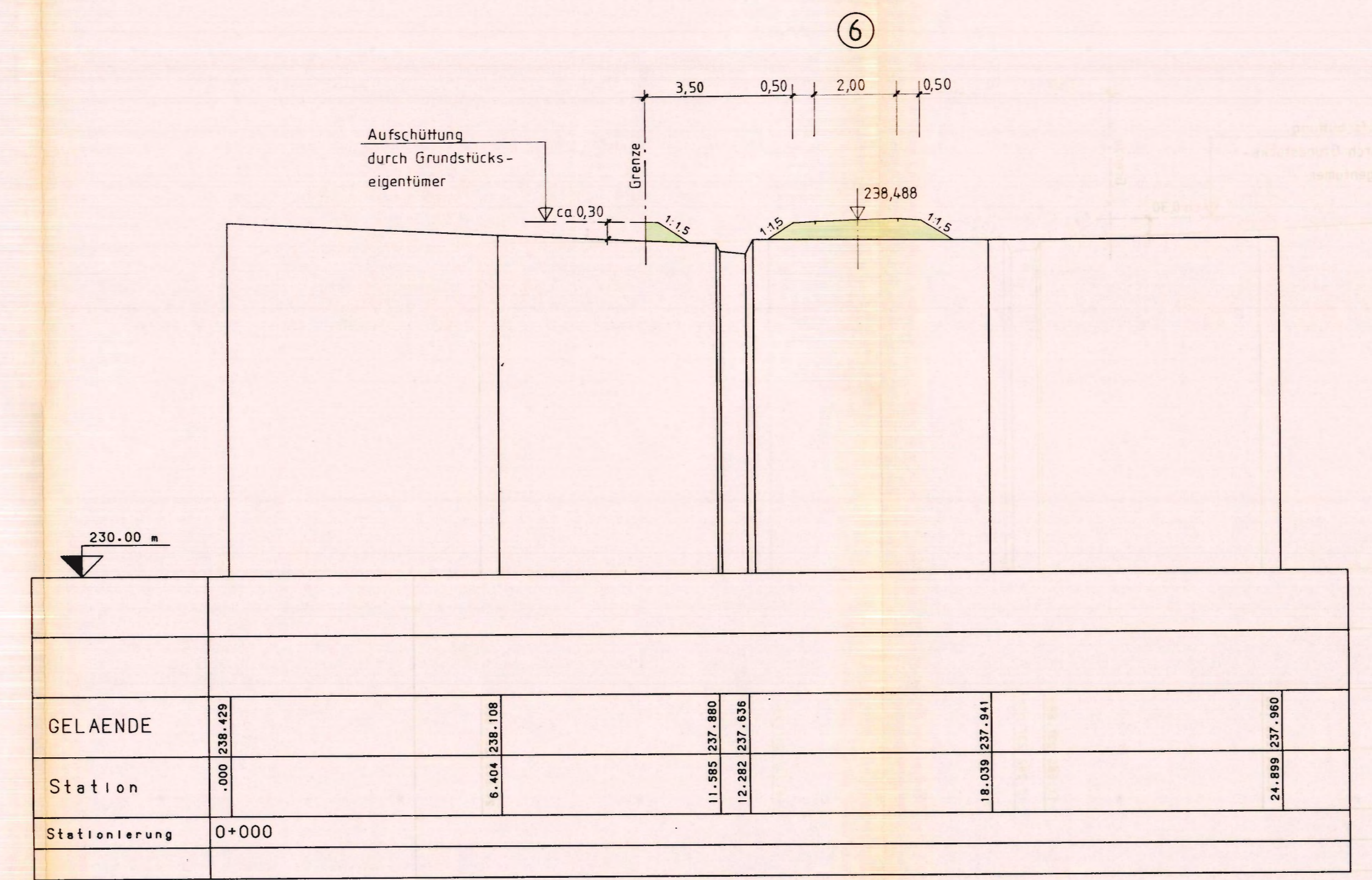
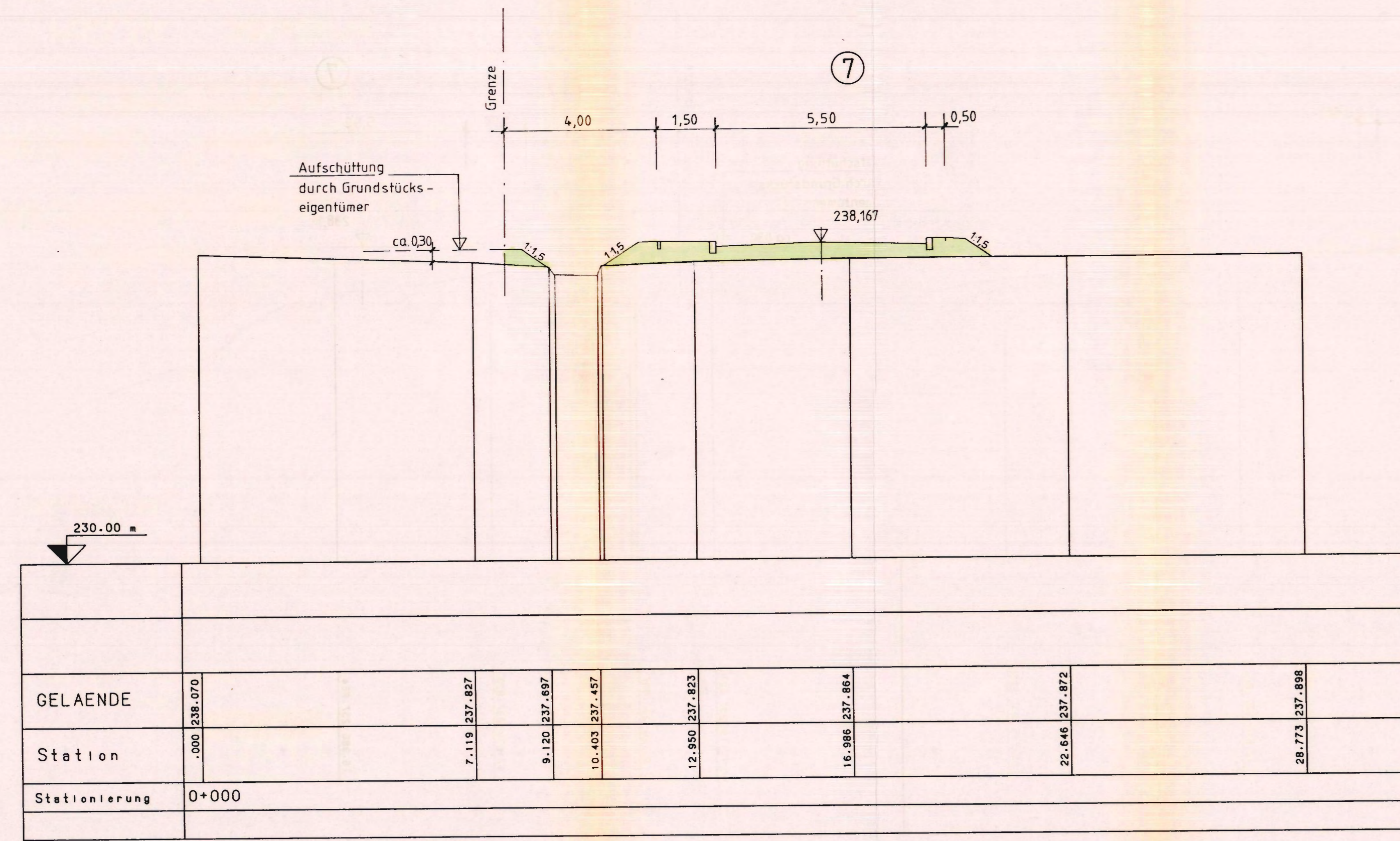
LAUF, DEN 16.06.1988


PLANVERFASSEN:

ZINK
Ingenieur
Tief- und Wasserbau
Postfach 1 · 7598 Lahr · Tel. 0 71 41/2054



STADT OPPENAU
STADTTEIL RAMSBACH
BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET „HUBACKERMATT“
STRASSENQUERSCHNITTE ⑤ - ⑦
MASSTAB 1: 100



OPPENAU, DEN 28. Nov. 1988

 (Grieser)
 Bürgermeister

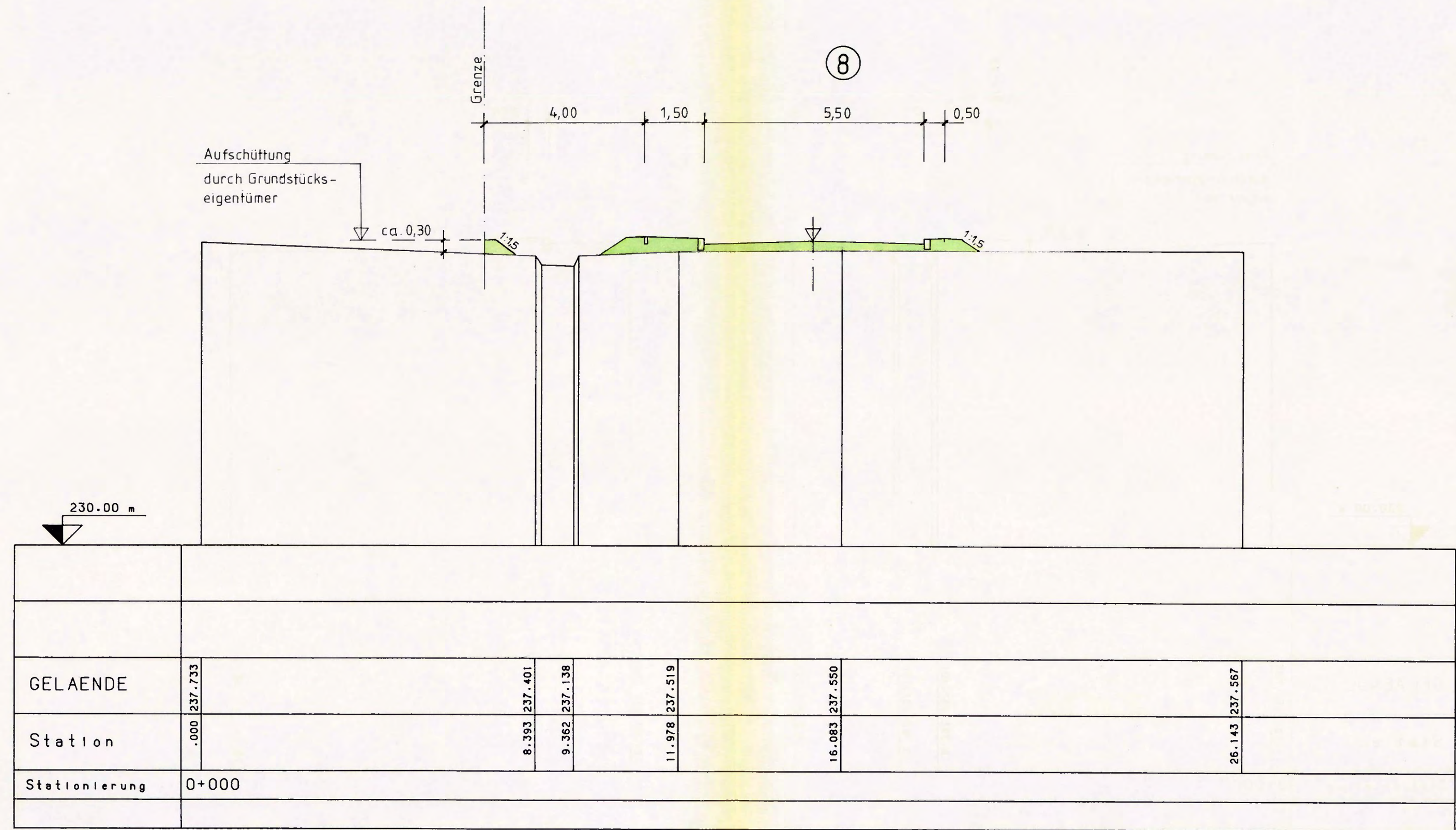
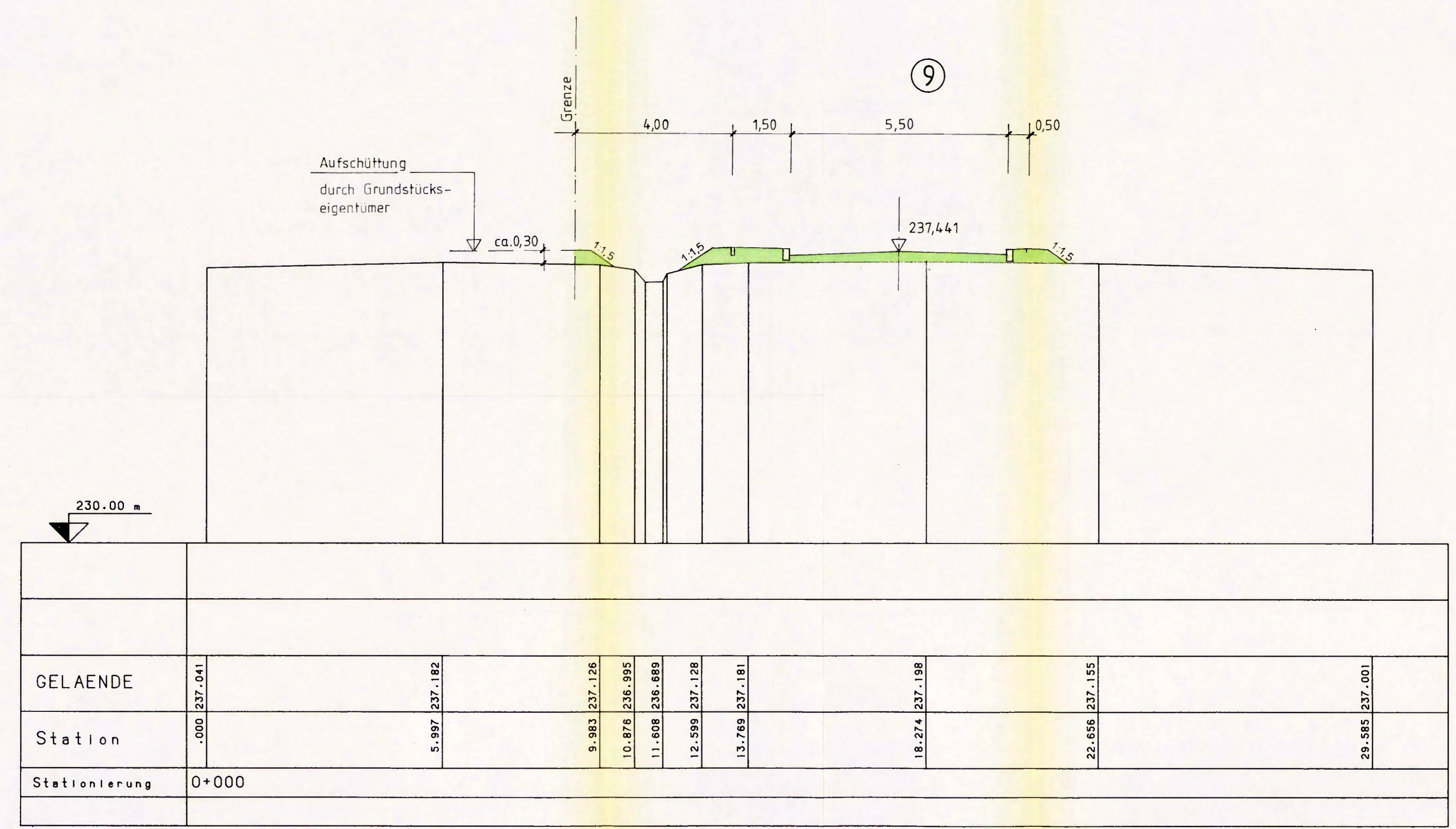
LAUF, DEN 16.06.1988
 PLANVERFASSER:

ZINK
 Ingenieur für Bau- und Verkehrswesen
 Poststraße 175, D-67411 Oppenau

STADT OPPENAU
STADTTEIL RAMSBACH

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET „HUBACKERMATT“

STRASSENQUERSCHNITTE ⑧ + ⑨
MASSTAB 1:100



OPPENAU, DEN 28. Nov. 1988



(Grieser)
Bürgermeister

LAUF, DEN 16.06.1988
PLANVERFASSER :

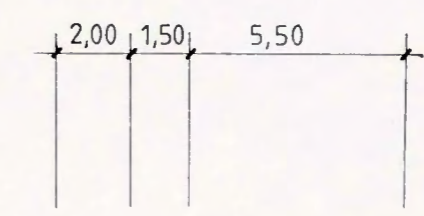
ZINK
Ingenieur für Bau-
und Vermessungswesen
Poststraße 1-7596 Lahr 13 678 4100

(Signature)

STADT OPPENAU
STADTEIL RAMSBACH
BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET „HUBACKERMATT“

GELÄNDESCHNITT I
MASSTAB 1 : 200

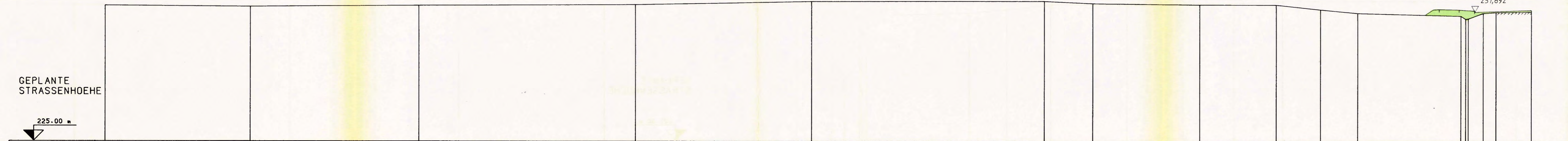
Klärwerkstraße



237,892

GEPLANTE STRASSENHOEHE

225.00 m



Gelaende	238.425	238.318	238.441	238.530	238.856	238.895	238.878	238.584	238.577	238.118	237.780	237.542	237.818	237.914	237.982	
Station	.000	14.320	30.853	52.217	69.522	92.230	96.983	107.422	114.851	119.157	122.764	132.809	134.885	136.223	139.660	
Stationierung	0+000								0+100							

OPPENAU, DEN 28. Nov. 1988



(Grieser)
Bürgermeister

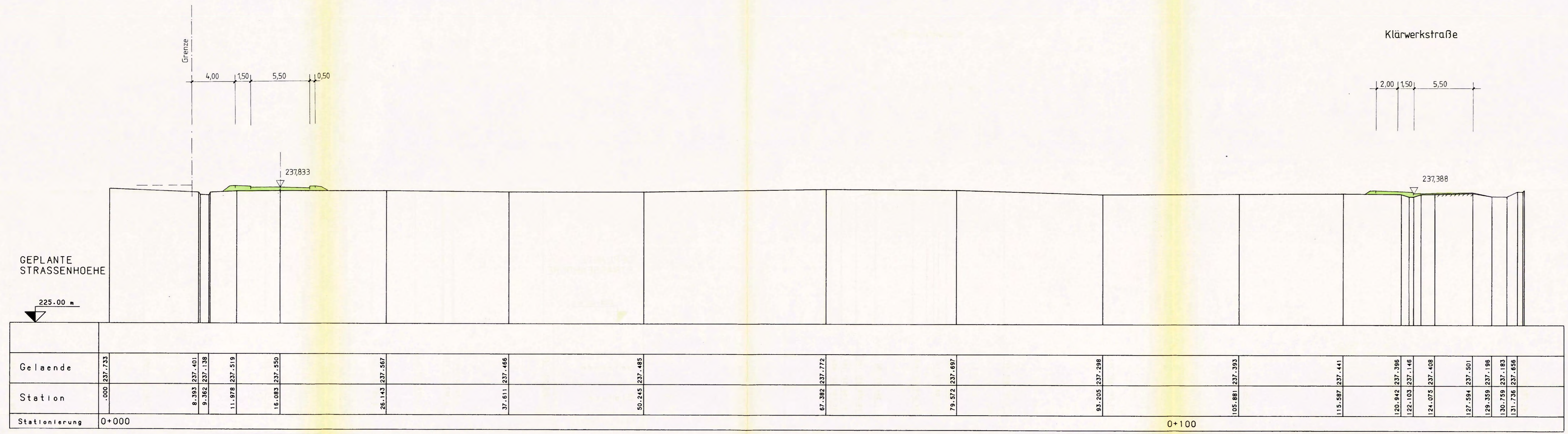
LAUF, DEN 16.06.1988
PLANVERFASSER:


ZINK
Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Poststr. 1 - 7598 Lauf - 07141/3054

STADT OPPENAU
STADTTEIL RAMSBACH

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET „HUBACKERMATT“

GELÄNDESCHNITT II
MASSTAB 1 : 200



OPPENAU, DEN 28. Nov. 1988

(Grieser)
Bürgermeister

LAUF, DEN 16.06.1988
PLANVERFASSER : 
Ingenieurbüro für Bau- und Verkehrswesen
Poststraße 1-7598 Lauf G 678 410054