

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Allmend – 3. Änderung"
der Gemeinde Kappel-Grafenhausen

Fertigung: 5
Anlage: 4
Blatt: 1-12

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

1.1 Gewerbegebiet- "GE"

(§ 8 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb der als GE ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 gestrichen (Industriegebiet), da nicht von 3. Änderung des Bebauungsplanes betroffen

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird, soweit erforderlich, bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe/Firsthöhe (H) gemäß den Eintragungen im Zeichnerischen Teil.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Gebäudehöhe (Firsthöhe) H

Die max. Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird in Meter über Normalnull im zeichnerischen Teil festgelegt. Die Höhe wird gemessen an der Oberkante der Dachkonstruktion (Sparren).

2.1.2 Höhenlage der Kellerrohböden

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels sind zum Schutz vor Vernäsungsschäden die Unterkanten der Kellerrohböden höher als 159,20 m ü.NN zu legen.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung können tieferliegende Keller in Ausnahmefällen, jedoch mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen, zugelassen werden.

Der mittlere Grundwasserstand im Baugebiet "Allmend" betrug MW (1962/1989) = 157,70 m ü.NN ohne : 1986, 1987. Der höchste gemessene Grundwasserstand in diesem Messzeitraum betrug 158,60 m ü.NN.

3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

3.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

z.T. gestrichen (Bezug L 103), da nicht von 3. Änderung des Bebauungsplanes betroffen

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i.v.m. § 22 BauNVO)

4.1 Bauweise

Als Bauweise wurde im gesamten Bebauungsgebiet die "offene Bauweise" gemäß § 22 BauNVO festgelegt.

In den Gewerbe- und Industriegebieten darf abweichend von § 22 BauNVO eine Seitenlänge von über 50 m zugelassen werden.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Bebauungsplan festgeschrieben.

4.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird im Süden und Westen der Fl.st.Nr. 4537/12 sowie im Osten der Fl.st.Nr. 4537/2 im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ein abweichendes Maß der Abstandsfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Grundstücke dürfen in dem Bereich der Baugrenzen vollständig bebaut werden.

5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 5.1 Bei Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke mit einer Länge von 30,0 m (Allmendstraße), gemessen vom Schnittpunkt der Straßenachse, von jeglicher Anlage, Einfriedungen und Bepflanzungen mit mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.
- 5.2 gestrichen (Bereich an L 103), da nicht von 3. Änderung des Bebauungsplanes betroffen.
- 5.3 Längs des Entlastungskanals der Elz sind die Gewässerrandstreifen (Grünflächen) von einer Bebauung freizuhalten.
- 6 gestrichen (Zufahrten zur L 103), da nicht von 3. Änderung des Bebauungsplanes betroffen.

7 Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

- 7.1 Garagen sind als Ein-, An- oder Vorbauten zum Hauptgebäude und auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.
- 7.2 Der Mindestabstand der Garage von der Hinterkante Gehweg beträgt 5,00 m.

8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Gewässerrandstreifen

Die gewässerbegleitenden Grünflächen im Nordosten dienen der Erhaltung eingegrünter Freiflächen längs des Entlastungskanals. Die Anlage des Rundwanderweges (Breite ca. 3,0 m) über diese Flächen ist zulässig.

- 8.2 gestrichen (Äußere Eingrünung), da nicht von da nicht von 3. Änderung des Bebauungsplanes betroffen.
- 9 gestrichen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte), da nicht von da nicht von 3. Änderung des Bebauungsplanes betroffen.

10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es sind standortgerechte, einheimische Gehölze gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Im Bereich der Einmündungsbereiche der Erschließungsstraßen sind die Sichtdreiecke zu berücksichtigen und im Bereich der Schutzstreifen entlang der Leitungen dürfen keine Anpflanzungen vorgenommen werden, welche die Leitungen beeinträchtigen können.

Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.

10.1 gestrichen (Eingrünung längs der L 103), da nicht von der da nicht von 3. Änderung des Bebauungsplanes betroffen.

10.2 Eingrünung längs des Gewässers

Entlang des Gewässers sind Gehölzstrukturen anzulegen. Es sind Sträucher der Sortierung 100/150 zu verwenden und Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm, sofern dies mit dem Nachbarrecht zu vereinbaren ist.

Die Unterpflanzung erfolgt mit einheimischen Gehölzen, davon ca. 1/3 immergrün und 2/3 Laubgehölze.

10.3 Begrünung von Stellplatzanlagen

Im Bereich der privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene sechs Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Baumscheibe ist ausreichend zu dimensionieren und mit niedrigen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

10.4 Begrünung der unbebauten Flächen

Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellflächen, Zugänge, Hof- und Lagerflächen.

Je angefangene 2000 m² Baugrundstück ist auf gewerblich genutzten Grundstücken mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen. Es sind aber mindestens 2 Bäume je Baugrundstück anzupflanzen. Vorhandene Bäume können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden. Im Bereich des Solarparks kann auf die Anpflanzung dieser Bäume verzichtet werden, wenn trotzdem ein Ausgleich in naturschutzrechtlicher Hinsicht gegeben ist.

11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsstraßen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1:1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

12 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die privaten Grundstücke, die bebaut oder versiegelt werden, sind gemäß den Schemaschnitten grundsätzlich mindestens auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsflächen d.h. um bis zu ca. 1,30 – 1,50 m aufzuschütten.

Zu tieferliegenden angrenzenden Flächen ist das Gelände mit flachgeneigten Böschungen anzupassen.

13 Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Großkronige Bäume:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche(°1)	<i>Fraxinus excelsior</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Schwarzerle ^{°3}	<i>Alnus glutinosa</i>
Sommerlinde(°1)	<i>Tilia platyphyllos</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> ¹
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Walnuss(°1)	<i>Juglans regia</i>

Mittelgroße Bäume:

Baumhasel ^{°3}	<i>Corylus corluna</i>
Bruchweide(°1)	<i>Salix fragilis</i>
Holzapfel(°1)	<i>Malus sylvestris</i>
Korbweide(°1)	<i>Salix viminalis</i>
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>

Gebietsheimische Sträucher

Fahlweide(°1)	<i>Salix rubens</i>
Grauweide(°1)	<i>Salix cinerea</i>
Hainbuche(°1)	<i>Carpinus betulus</i>
Haselnuss ^{°3}	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Ohrweide(°1)	<i>Salix aurita</i>
Salweide(°1)	<i>Salix caprea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder(°1)	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>

Bei den mit ^{°3} gekennzeichneten Gehölzen handelt es sich um „allergene Pflanzen“ (°1 bis °3).

Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

¹ außer *Acer platanoides* 'Faasens Black' und *Acer platanoides* 'Summershade'

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Tafeläpfel: Jakob Fischer, Roter Berlepsch, Boskoop, Brettacher, Zabergaurenette

Mostäpfel: Börtlinger Weinapfel, Hauxapfel, Bohnapfel, Maunzenapfel, Bitterfelder

Birnensorten wie:

Palmischbirne, Wilde Eierbirne, Karcherbirne, Metzger Bratbirne, Gellerts Butterbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 In den Gewerbegebieten und den Industriegebieten sind bei Wohn- und Verwaltungsgebäuden Satteldächer (SD) sowie Pultdächer mit einer Neigung von 10° - 40° zulässig.

Bei Betriebsgebäuden ist eine Neigung von 0° - 30° zulässig.

1.1.2 Dachgauben und Dachaufbauten sowie liegende Dachfenster sind zulässig.

1.1.3 Dacheinschnitte dürfen sich nur über max. ein Drittel der Gebäudelängsseite erstrecken.

1.1.4 SchlepPGAuben sind nur bei Dächern mit einer Neigung größer als 35° zulässig.

1.1.5 Garagen können mit Satteldach (SD) versehen werden. Hierbei ist § 7 Abs. 1 der LBO zu beachten.

An der Grenze zusammengebaute Garagen sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Traufhöhe und Gesimsausbildung aufeinander abzustimmen.

1.1.6 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Einfriedungen

2.1.1 Entlang der öffentlichen Straßen sind in den Gewerbe- und Industriegebieten keine Mauern als Einfriedungen zulässig.

2.1.2 Einfriedungen sind entlang der Straßenseiten, an denen kein Gehweg vorgesehen ist, um 0,50 m zurückzusetzen.

Die Fläche zwischen Straßenrand und Einfriedung ist anzulegen und zu unterhalten.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen und Vorgärten

- 2.2.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- 2.2.2 Die von einer Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder an Einmündungen sind von Einfriedigungen jeglicher Art und Sichthindernissen über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Ausnahme: Hochstämme).

2.3 Versiegelung

Der Anteil der befestigten (wasserundurchlässigen) Flächen darf max. 50 % der Freifläche betragen.

Der Nachweis ist im Bauantrag (Eintragung der versiegelten Flächen in den Lageplan) nachzuweisen.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Bauen im Grundwasser

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe:

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen, sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt.

Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls nicht möglich, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Altlasten:

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach Erkenntnissen des LRA, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, keine Altlasten vor. Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

2 Bepflanzung (Pflanzgebot)

Die Bepflanzung ist im Bauantrag (Bepflanzungsplan) nachzuweisen.

3 Baugrund – Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen und konkreten Baumaßnahmen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, Wahl des Gründungshorizonts, Grundwasser u.dgl.) wird geotechnische Beratung (Baugrund- und Gründungsberatung) durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Im Geltungsbereich liegt teilweise problematischer Baugrund vor. Im Bereich des Richterischen Grabens ist zudem mit einem setzungsempfindlichen Gründungssubstrat zu rechnen.

Dies ist in der statischen Berechnung zu berücksichtigen.

Als Baugrund stehen setzungsempfindliche Auenlehme über Auenkiesen an. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant.

4 Kabeltrassen

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dies nicht möglich sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe erforderlich.

Außerdem ist bei Kabeltrassen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.

5 Telekommunikationstrassen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, T-Com Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Aufgrund der Lage des Baugebietes am Ortsrand und der Nutzung ist von der Gemeinde eine unterirdische Bauweise vorgesehen.

6 Pflichten des Eigentümers - § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Stützbeton (Rückenstütze) für Randsteine, Einfassungen u.ä. gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

7 Archäologische Denkmalpflege – Bodenfunde

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 (Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege – Tel. 0761/20712-0; Fax 0761/20712-11) unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

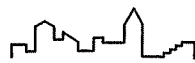
8 Versickerungsanlagen

Die Bauherren bzw. die Grundstückseigentümer müssen sich rechtzeitig und in ausreichender Form über die Besonderheiten der Versickerungsanlagen und deren Betrieb und Unterhaltung (gemäß der ATV A 138) informieren. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde, dem Abwasserzweckverband Südliche Ortenau (Tel. 07822/432-901, Fax 07822/447544 und der zuständigen Fachplanung (Entwässerung) ist zu empfehlen.

Freiburg, den 27.10.2008 HOF

Kappel-Grafenhausen, den 04.02.2009

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Planer

Faleit, Bürgermeister