Bebauungsplan

"Am Güterbahnhof" in Hornberg

Schriftliche Festsetzungen

Stand: 22.01.2008

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen 3

2. Planungsrechtliche Festsetzungen 3

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 3

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 3

2.3 Bauweise, Höhenlage und überbaubare Grundstücksflächen 4

2.4 Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 4

2.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 4

2.6 Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) 4

2.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 5

2.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (i. S. § 1a BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB, § 21 BNatSchG) 5

2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (i. S. § 1a BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5) 6

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB) 7

3.1 Archäologische Denkmalpflege 7

3.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens 7

3.3 Hinweise zum Baugrund 8

3.4 Beseitigung von Niederschlagswasser 8

3.5 Sicherheitsabstände zu Erdkabeln 8

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I Seite 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I Seite 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird teilweise festgesetzt als:

- Flächen für Gemeinbedarf. Hier sind Gebäude zur Unterbringung des städtischen Bauhofes und der Feuerwehr zulässig.
- eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO. Im Bereich des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes „GEe“ sind die unter § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Die in § 8 Abs. 3 Ziff. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind als Ausnahme zulässig. Die unter § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) aufgeführte Nutzung wird auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 auch als Ausnahme ausgeschlossen. Zu den Vergnügungsstätten gehören auch Swinger-, Sauna- und Single-Clubs, Table-Dance-, Striptease-Lokale u. ä.
- allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Im Bereich des festgesetzten allgemeines Wohngebietes WA1 sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 1-3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind als Ausnahme zulässig. Die unter § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 auch als Ausnahme ausgeschlossen.
- Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO. Im Bereich des festgesetzten Sondergebietes sind Anlagen zur zentralen Wärmeversorgung zulässig. Darüber hinaus ist die Nutzung der Fläche als Lagerfläche und die Errichtung von Lagerschuppen zulässig.
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge. Hier sind Anlagen zum Betrieb (Oberleitungsmasten) und zur Erschließung (Parkplätze) von Bahnanlagen zulässig.

2.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der Nutzungsschablone gemäß Planeintrag. Sie legt nach § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die maximale Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie eine maximale Höhe der baulichen Anlage fest.

Die Grundflächenzahl ist im Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Obergrenze im WA ist, abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nicht zulässig. Für die "Flächen für Allgemeinbedarf" ist, abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,8 zulässig.

Als Höhe der baulichen Anlage wird für das allgemeine Wohngebiet sowohl eine maximale Traufhöhe (Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden und dem oberen Ab-

schluss der Gebäudeaußenwand bzw. Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut) sowie eine maximale Firsthöhe (Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden und dem höchsten Firstpunkt; bei Pultdächern gilt die höhere Pultseite als First) festgesetzt. Für Doppelhäuser ist die angegebene Trauf- und Firsthöhe als verbindlich anzusehen. Ist sichergestellt, dass Doppelhäuser mit einer einheitlichen Trauf- und Firsthöhe errichtet werden, so ist eine Abweichung nach unten zulässig. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet und die Flächen für Allgemeinbedarf wird nur eine maximale Firsthöhe (Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden und dem höchsten Firstpunkt; bei Pultdächern gilt die höhere Pultseite als First) festgesetzt.

2.3 Bauweise, Höhenlage und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise:
Als zulässige Bauweise ist eine offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Höhenlage:
Für die Höhenlagen der Gebäude sind die Angaben im Lageplan verbindlich. Soweit im Lageplan nicht anders vermerkt, gilt als Bezugspunkt für die Höhenangaben immer die Straßenachse rechtwinklig auf die Mitte der zur Straße gelegenen Seite des Baufensters. Für das SO-Gebiet ist eine max. Firsthöhe von 6,00 m zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen:
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Lageplan eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

2.4 Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Garagen sind in die Untergeschosse der Wohngebäude zu integrieren.

Vor Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mind. 5,00 m vorzusehen.

Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude müssen einen Mindestabstand von 1,00 m von der Erschließungsstraße aufweisen.

Nebenanlagen wie Freisitze o. ä. sind seitlich oder auf der Talseite der Gebäude einzurichten. Bergseitig sind diese nur zulässig, wenn hierdurch keine Hangeinschnitte notwendig werden.

2.5 **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraßen einschließlich der Wendeanlagen sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Nach Norden ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Notausfahrt Feuerwehr und Anliegerbetrieb Bauhof, festgesetzt.

2.6 Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die anfallenden Niederschlagswässer werden gesammelt und in Rohrleitungen zum nächstgelegenen Vorfluter geleitet. Die Hangwässer werden, soweit wie möglich, in straßenbegleitenden, offenen Rinnen geführt. Die weiterführende Ableitung erfolgt ebenfalls über die bestehende Kanalisation.

Das Dach des Bauhofgebäudes ist extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchzuführen. Es wird empfohlen, auch die Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von < 10° der übrigen Gebäude soweit möglich zu begrünen.

2.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (ÖG 1). Die öffentliche Grünfläche ÖG 1 ist als Wiese anzulegen und zu pflegen. Die Wiese ist 2-schürig zu mähen (1. Schnitt: Anfang/Mitte Juni, 2. Schnitt: Mitte August). Das anfallende Mähgut ist von der Fläche zu räumen.

Öffentliche Grünflächen A 1 – A 3. Die öffentlichen Grünflächen A 1 – A 3 sind gemäß den entsprechenden Festsetzungen nach §9(1) Nr. 20 BauGB anzulegen und zu entwickeln.

2.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (i. S. § 1a BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB, § 21 BNatSchG)

Obstwiese erhalten und pflegen (Fläche A 1). Die Obstbäume auf der Fläche A 1 sind zu erhalten und zu pflegen. Beim Abgang der Bäume sind ersatzweise neue Obstbäume zu pflanzen (s. Pflanzliste in Anhang 8 zum Grünordnungsplan). Der Unterwuchs ist als Wiese zu entwickeln. Die Wiese ist 2-schürig zu mähen (1. Schnitt: Anfang/Mitte Juni, 2. Schnitt: Mitte August). Das anfallende Mähgut ist von der Fläche zu räumen.

Grünfläche anlegen und entwickeln (Fläche A 2). Auf der Fläche ist ein Komplex aus feuchten bis nassen Vegetationsflächen, Einzelgehölzen, offenem Wasserlauf und wassergeprägten Elementen zu entwickeln.

Hinweis:

Um einen möglichst reichhaltigen Biotopkomplex zu entwickeln, soll das im Oberhang austretende Wasser in geeigneter Form gesammelt und in einem Wasserlauf abgeleitet werden. Die Ableitung des Wassers kann dabei so erfolgen, dass Teilflächen am Unterhang mehr oder weniger durchsickert werden. Weiter soll das Wasser dazu verwendet werden, um einen in die Fläche eingebrachten Felsen zu überströmen. Am weniger feuchten Oberhang sollen Gehölze (z. B. Obstbäume) gepflanzt werden.

Um die Ziele zu erreichen ist eine detaillierte Ausführungsplanung erforderlich.

Felswand / Böschung mit Gehölzen erhalten und entwickeln (Fläche A 3). Die Felsböschung im Bereich der Fläche A 3 ist zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze sind so auszulichten, dass ein lockerer Bestand entsteht. Aufkommendes Brombeer-Gebüsch ist regelmäßig zu entfernen.

Eingriffe wie Abtrag des anstehenden Gesteins, Auffüllung mit Erdmaterial, Einbau von Mauern etc. sind zu vermeiden und nur ausnahmsweise aus Verkehrssicherheitsgründen bzw. zur Angleichung an die Böschung des angrenzenden Baugrundstücks zulässig.

Felswand / Böschung mit Gehölzen erhalten und entwickeln (Fläche A 4).

Auf der Fläche A 4 sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Die Oberfläche der an die Wohn-, Gewerbe und Gemeinbedarfsflächen angrenzenden Felswand/Böschung ist gemäß den Eintragungen im Maßnahmenplan der Grünordnungsplanung (integriert im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes) in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten.
- Die vorhandenen Gehölze sind so auszulichten, dass ein lockerer Bestand entsteht. Aufkommendes Brombeer-Gebüsch ist regelmäßig zu entfernen.
- Eingriffe wie Abtrag des anstehenden Gesteins, Auffüllung mit Erdmaterial, Einbau von Mauern etc. sind zu vermeiden und nur ausnahmsweise aus Verkehrssicherheitsgründen bzw. zur Angleichung an die Böschung des angrenzenden Baugrundstücks zulässig.
- Nebenanlagen sind nicht zulässig.

Stellplatzbegrünung. Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf sind die Stellplätze mit Bäumen (Art: Gewöhnliche Wild-Birne: *Pyrus communis ‚Beech Hill'*) zu begrünen. Es ist pro 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen (s. Maßnahmenplan der Grünordnungsplanung, im zeichnerischen Teil des B-Planes integriert). Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.

Baumscheiben. Bäume sind in mind. 2,50 m x 2,50 m große und 1 m tiefe Baumquartiere oder in einem durchgehenden Grünstreifen zu pflanzen.

Fassadenbegrünung. Fassadenflächen ab einer Länge von 20 m, die keine Fenster, Türen oder sonstige Gliederungselemente aufweisen, sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Pro angefangene 5 m Wandfläche ist eine Kletterpflanze zu setzen (s. Pflanzliste in Anhang 8 zum Grünordnungsplan).

Gehölzpflanzungen. Im Gebiet dürfen Laubgehölze und nur die in Anhang 8 des Erläuterungsberichtes zur Grünordnungsplanung aufgeführten immergrünen Gehölze gepflanzt werden.

Die Pflanzung der Gehölze ist im Zuge der Erschließung des Gebietes vorzusehen, damit eine frühzeitige Einbindung gewährleistet ist.

Neu zu pflanzende und zu erhaltende Bäume und Sträucher. Die neu zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Die Ausgleichsfläche „Auerhuhnbiotop“ Steinbis ist in einer Größenordnung von 0,89 ha Fäq dem Baugebiet „Am Güterbahnhof“ zuzuweisen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß den Vorgaben in Anhang 9 8 des Erläuterungsberichtes zur Grünordnungsplanung umzusetzen.

2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (i. S. § 1a BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5)

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm überschritten. Schutzbedürftige Räume sollten daher bevorzugt auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 für die einzelnen Gebäudeseiten. Siehe hierzu die Ergebnistabellen der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftungseinrichtungen usw.) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ist die Eignung der für die Außenbauteile gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Dabei ist der erforderliche Luftwechsel für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, bzw. für Feuerstellen zu beachten. Hier sind entsprechend der Nutzung schallgedämpfte Lüfter oder eine vergleichbare Einrichtung notwendig. Alternativ ist ein Nachweis mit der VDI 2719 möglich.

Im unmittelbaren Nahbereich der Bahn sind weitere Immissionen (Bremsstaub, Erschütterungen, Beeinflussung durch elektromagnetische Felder u. ä.) zu berücksichtigen. Die Festlegung der erforderlichen Einzelmaßnahmen muss im Rahmen der weiteren Bauplanung erfolgen.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB)

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die zuständige Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den einzelnen Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.

Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m für Oberboden, 5 m für Unterboden; Schutz vor Vernässung etc.). Oberbodenmieten dürfen nicht, Unterbodenmieten nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden. Bei einer Lagerzeit von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzarten zu begrünen. Die Bodenmieten dürfen nicht auf Vegetationsflächen gelagert werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

Im Bereich den Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen vor. Der Aushub ist dennoch auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsimmissionen (z. B. Mineralöle / Teer) wahrgenommen werden, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 für Boden einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

3.3 Hinweise zum Baugrund

Vermutlich wird der Baugrund von örtlichen Auffüllungen, Hangschutt und tiefer von Granit aufgebaut. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Bauplanung oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß ATV-DVWK-Merkblatt A 138 in Verbindung mit dem Merkblatt M 153 zu erfolgen.

3.5 Sicherheitsabstände zu Erdkabeln

Für die Unterbringung der Kabel wird die DIN 1988 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel einzuhalten, oder es sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1 m Tiefe anzubringen.

Hornberg, den

Siegfried Scheffold
Bürgermeister