GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung
Offenburg

STADT HORNBERG
Ortenaukreis

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Duravit Süd"

I. Rechtsgrundlagen

I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137), zuletzt geändert am 13.09.2001 (BGBl. I. S. 2376)

I.2 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)

I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)

I.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GefBl. S. 581)

II. Bauplanungsrechtlicher Teil

II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

a) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

Es sind nur Verwaltungsgebäude zulässig.

II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,8 festgelegt.

b) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

II.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB+ § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe begrenzt.

Die Firsthöhe ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil, gemessen auf m+NN, festgelegt.

II.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

b) Für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets gilt:

offene Bauweise

II.4 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

II.4.2 Stellplätze, Carports und Garagen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

II.4.3 Garagen, die an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 5,00 m einhalten .

II.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegen stehen.

II.6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung / Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Für den geplanten Neubau wird wahlweise festgesetzt:

a) Das Dach des geplanten Neubaus ist zu begrünen

ODER

b) Es muss eine Regenrückhaltung mit Abflussdrosselung mit einer Mindestgröße von ca. 11 m³ errichtet werden. Genaue Berechnungen sind dem Entwässerungsantrag beizulegen. Der Drosselablauf in den Regenwasserkanal muss dabei auf maximal 3,0 l/s eingestellt werden.

Hinweis:
Es wäre sinnvoll, zusätzlich ein Brauchwasservolumen im Speicher einzuplanen.

II.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II.7.1 Die mit LR bezeichnete und im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu belasten und von jeglicher Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben.

II.7.2 Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

II.8 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gewässerrandstreifen

II.8.1 Entlang der Gutach ist im Geltungsbereich ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m, gemessen ab Unterkante Böschung gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil nach erfolgtem Geländeabtrag von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Hierzu gehören z. B. Garagen, Parkplätze, Gartenhütten und insbesondere Erdauffüllungen, Abstellplätze und Verkehrsflächen.

Schutzstreifen entlang der Gasleitung

II.8.2 Entlang der bestehenden Gasleitung am Westrand des Geltungsbereichs ist ein Schutzstreifen von 3.00 m beidseitig der Rohrachse gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil freizuhalten. Bei der Bauausführung muss sichergestellt werden, dass sich keine Maßnahmen auf den Schutzstreifenbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitungsanlagen und Telekommunikationskabel auswirken. Im Schutzstreifenbereich dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitungsanlagen und Kabel keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die die Sicherheit, den Betrieb oder die Wartung der GVS-Anlagen beeinträchtigen oder gefährden. So ist u.a. das Einrichten von Dauerstellplätzen, das Platzieren von Schachtbauwerken sowie das Lagern von schwer transportablen Materialien im Schutzstreifenbereich nicht zulässig.

Der Vorhabenträger darf den geplanten Pflegeweg (siehe hierzu Ziffer II.9.1) von 3 m Breite im Bereich des GVS-Schutzstreifens nur gemäß den Vorgaben der Gasversorgung Süddeutschland GmbH anlegen.

II.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Gewässerrandstreifen

II.9.1 Die vorhandenen Gehölze im Gewässerrandstreifen sind zu erhalten und zu entwickeln. Dies gilt nicht nur für ausgewachsene Gehölzexemplare, sondern für alle austriebsfähigen Stöcke im Bestand.

Bei der Pflege ist darauf zu achten, dass große Überhälter (v.a. Esche, Bergahorn, Eiche, Schwarzerle) erhalten bleiben und entwickelt werden. Straucharten können im Rahmen der Pflege auf den Stock gesetzt werden. Ziel der Bestandspflege ist ein arten- und strukturreicher Uferschutzwald.

Sofern Maßnahmen zur Böschungssicherung notwendig sind, dürfen nur naturnahe Bauweisen angewandt werden.

Zwischen Gebäude und gehölzbewachsener Böschung ist ein 3 Meter breiter Streifen als Pflegeweg anzulegen. Der Weg ist mit einem Landschaftsrasen einzusäen und zweischürig zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Bestehende Bäume

II.9.2 Die bestehenden Bäume um den Parkplatz im Südwesten des Gebiets sind zu erhalten und zu entwickeln.

II.10 Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen / Sicherungsmaßnahmen gegen äußere Einwirkung / Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Für bauliche Maßnahmen innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Fläche ist der 100jährliche Hochwasserschutz im Zuge des Einzelbauvorhabens nachzuweisen.

II.11 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB und § 8a Abs. 1 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen II.9 und II.10 des bauplanungsrechtlichen Teils und die Festsetzungen III.2 und III.3 des bauordnungsrechtlichen Teils innerhalb des Plangebiets sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

III. Bauordnungsrechtlicher Teil

III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

III.1.1 Dachform und Dachneigung sind bei Einhaltung der maximalen Firsthöhe frei wählbar.

III.1.2 Die Dächer der Gebäude sind mit matten oder seidenmatten Materialien einzudecken.

III.2 Dachgestaltung von Garagen

Flachdachgaragen und Garagen mit flach geneigten Dächern (0° bis 10° Neigung) sind zu begrünen.

III.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

Die oberirdischen freien Stellplätze, Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen (ausgenommen der Zufahrten) müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, oder porenoffene Pflastersteine. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.

III.4 Geländeaufschüttungen, -abgrabungen und Stützwände

III.4.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind zulässig.

III.4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

III.5 Werbeanlagen

III.5.1 Die Werbeanlage in Form eines dreidimensionalen Sanitärgegenstands mit einer Maximalhöhe von 10.00 m ist zulässig (siehe hierzu Anlage 6).

III.5.2 Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zugelassen.

IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

IV.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan" – Stand: Mai 2000

IV.1.1 Grundwasser

Das Geländeniveau liegt auf ca. 364.3 und 370,7 m + NN.

Der höchste, bisher beobachtete Grundwasserstand liegt bei ca. 367,25 m + NN. Das geplante Fundament liegt bei ca. 364,00 m + NN, 3,25 m unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstands.

Die Fundamentoberkanten sind grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind zusätzliche Baumaßnahmen –

wie z. B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) mit Auftriebssicherung – erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!), ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet zu beachten.

IV.1.2 Wassergefährdende Stoffe / Industrie und Gewerbe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VawS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigegerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

IV.1.3 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

IV.1.4 Altlasten

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

IV.1.5 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstrebung der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.
  Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordern.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

IV.2 Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

IV.3 Hochwassergefährdung

Dem Vorhabenträger wird eine Wasserspiegellagenberechnung empfohlen, um zu prüfen, ob eine Hochwassergefährdung besteht.

IV.4 Geotechnik

Als Baugrund werden örtlich Auffüllungen, ansonsten überwiegend rollige Talablagerungen erwartet. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant. Eine geotechnische Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Offenburg /

Ausgefertigt:
Hornberg, den 28. Nov. 2002

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg

VERBAND DEUTSCHER ARCHITEKTEN
MITGLIED
VDA
Freie Stadtplanerin

STADT HORNBERG

.....
Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

.....
Siegfried Scheffold
Bürgermeister