GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung
Offenburg

STADT HORNBERG
Ortenaukreis

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Mühlenmatte-Hausmatte",
GE Niederwasser
Bauplanungsrechtlicher Teil

für die Grundstücke Flst. Nr. 14 (Teil), 14/6 (Teil), 15/3 und 16

Schriftliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Plan wird folgender Textteil zum Bebauungsplan festgelegt:

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)

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

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausgeschlossen sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe.

Für Anlagen und Betriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet werden folgende Richtwerte festgesetzt:

Maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistung

GEE 1:	L''_{WA} tags= 60 dB(A) L''_{WA} nachts= 45 dB(A)
GEE 2:	L''_{WA} tags= 55 dB(A) L''_{WA} nachts= 40 dB(A)
GEE 3:	L''_{WA} tags= 50 dB(A) L''_{WA} nachts= 35 dB(A)
GEE 4:	L''_{WA} tags= 65 dB(A) L''_{WA} nachts= 50 dB(A)

Die aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln sich ergebenden Immissionsanteile werden unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach VDI Richtlinie 2714 berechnet.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein 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 0,5 festgelegt.

b) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 1,0 festgelegt.

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf zwei Vollgeschosse festgelegt.

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

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

Die Firsthöhe, ausgenommen die der Ladenzonenschleusen, wird von der höchstgelegenen angrenzenden Verkehrsfläche, von der eine Zufahrt zum Grundstück zulässig ist, bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante - bei Flachdach die Attika - gemessen.
Dieses Maß ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil auf maximal 8,00 m festgelegt.

Die Firsthöhe der Ladenzonenschleusen wird auf maximal 5,50 m festgesetzt. Sie wird von der Höhenlage der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden des dazugehörenden Hauptbaukörpers bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante - bei Flachdach die Attika – gemessen.

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

a) Für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets gilt:

abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass die Längenbeschränkung auf 50,00 m entfällt.

II.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil. Für Ladezonenschleusen sind zusätzlich zum Baufenster separate Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

II.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

II.6 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II.6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO, sowie Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie nicht innerhalb von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bzw. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (Gewässerrandstreifen) liegen.

II.6.2 Garagen, die an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 5,50 m einhalten .

II.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Der im zeichnerischen Teil eingetragene, 1 m breite Streifen parallel zur Erschließungsstraße ist von Behinderungen jeder Art (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) niveaugleich zur Fahrbahnoberkante freizuhalten.

II.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

II.8.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegen stehen.

II.8.2 Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird DIN 1998 zugrundegelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen in den Grundstücken entlang der Straße ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1,00 m Tiefe anzubringen.

II.9 Flächen für Hochwasserschutzanlagen bzw. den Hochwasserschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Eine eventuell erforderliche Hochwasserschutzmauer ist parallel zum Gewässerrandstreifen, gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil, zu errichten. Das Erfordernis von Hochwasserschutzanlagen bzw. die Höhe der Mauer ist im Einzelbauvorhaben in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu prüfen.

II.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II.10.1 Die mit LR bzw. GR und FR bezeichneten und im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht bzw. einem Geh- und Fahrrecht zu belasten und von jeglicher Bebauung - ausgenommen den zulässigen Ladezonenschleusen - und von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Art der Belastung ist durch Einschrieb angegeben.

II.10.2 Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

II.11 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gewässerrandstreifen

Entlang dem Bachlauf (Gutach) ist, wie bereits bisher im Bebauungsplan festgesetzt, ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 6 m, gemessen ab Oberkante Böschung von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Hierzu gehören z. B. Garagen, Parkplätze, Gartenhütten und insbesondere Erdauffüllungen, Abstellplätze und Verkehrsflächen.

II.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Private Grünflächen

II.12.1 Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche A zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die zur Abgrenzung zum Gemeindesaal im Westen dient, ist wie folgt zu bepflanzen:
Waldartige Bepflanzung, zusammengesetzt aus Bäumen (ca. 20%) und Sträuchern (ca. 80%) mit Arten aus der potentiellen natürlichen Vegetation (z. B. Hainbuche, Traubenkirsche, Haselnuss, Holunder, etc.). Die Bäume sind in einer Mindestgröße von 1,00 – 1,50 m zu pflanzen, die Sträucher in einer Mindestgröße von 0,80 – 1,00 m.

II.12.2 Auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche B zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine hochstämmige Obstbaumreihe aus ortstypischen Arten zu pflanzen. Siehe hierzu den Eintrag im zeichnerischen Teil. Die umgebenden Flächen sind als Wiesen anzulegen und mit 2 Mahden pro Jahr extensiv zu pflegen.
Hinweis: Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baumstandorte dienen als Richtlinie.

II.12.3 Auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Fläche C unterhalb des Verkehrsgrüns sind hochstämmige Obstbäume aus ortstypischen Arten zu pflanzen. Siehe hierzu den Eintrag im zeichnerischen Teil. Die umgebenden Flächen sind als Wiesen anzulegen und mit 2 Mahden pro Jahr extensiv zu pflegen.
Hinweis: Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baumstandorte dienen als Richtlinie.

II.13 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Gewässerrandstreifen - Gutachuferstreifen

II.13.1 Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene Fläche E mit ihren Gehölzen sind Reste des Gutachauewalds. Zur Pflege und Erhaltung ist eine Verjüngung der Saumvegetation nötig: alle 15 - 30 Jahre müssen die größten Gehölze auf den Stock gesetzt werden. Um die Funktionsfähigkeit der gesamten Saumvegetation zu erhalten, darf kein abschnittsweises Zurückschneiden, sondern eine Einzelstammentnahme über mehrere Jahre hinweg erfolgen.

Bestehende Bäume

II.13.2 Die im Plan dargestellten, bestehenden Obstbäume im Bereich des Verkehrsgrüns – Fläche D sind zu erhalten und im Bedarfsfall zu ersetzen.

Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher

II.13.3 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise

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

III.1.1 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.

III.1.2 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.

III.1.3 Abwasserbeseitigung

Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

Regenwasserspeicherung

Es wird eindringlich empfohlen, das anfallende Regenwasser auf eigenem Grundstück in Zisternen zu speichern. Das Speichern der Regenabflüsse führt zu einer Verzögerung des Abflusses, wodurch die Hochwassergefahr unterhalb liegender Gewässer gemildert wird.

Regenwassernutzung

Das gespeicherte Regenwasser kann beispielsweise für Bewässerung, Reinigung oder Toilettenspülung genutzt werden. Bei Gewerbebetrieben kann das Regenwasser z.B. zur Aggregatkühlung eingesetzt werden

III.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.

III.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.

III.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. Empfehlungen

IV.1 Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, geschlossene Fassadenflächen (ausgeschlossen Türen, Fenster und sonstige Belichtungselemente), die größer als 100 m² zusammenhängend ausgewiesen sind, zu begrünen. Es sollten mindestens 20% dieser Fläche im Zusammenhang oder als Einzelmaßnahme mit kletternden, schlingenden oder rankenden Pflanzen begrünt werden.

IV.2 Brennwert-Technologie

Zur Minderung der schädlichen Umwelteinwirkungen durch Abgasausstoß und zur Energieeinsparung sollten unbedingt bei der Planung der Heizungsanlagen Brennwertkessel für Öl oder Gas entsprechend DIN 4702 eingebaut werden.

IV.3 Alternative Energiekonzepte

Aus energetischen Einsparungsgründen sollte der Einbau von Solarkollektoren, fotovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung angestrebt werden.

Offenburg /

Ausgefertigt:
Hornberg, den 06. Nov. 2002

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

VERBAND DEUTSCHER ARCHITEKTEN
MITGLIED
VDA
Freie Stadtplanerin

STADT HORNBERG

Stern

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

.....
Scheffold
Bürgermeister