

Textliche Festsetzungen
zur Ergänzung des Bebauungsplanes
"Auf dem Segel"
im Ortsteil Schuttern

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1.1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

1.1.2 Ausnahmen

Die in § 8 (3) Ziffer 1-3 BauNVO genannten Nutzungsarten sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen.

1.2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen:

- a) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
- b) Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 20 (1) BauNVO
- c) der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 (2) BauNVO
- d) Wandhöhe (Traufseite)

Die Festsetzungen zu Ziffer a) bis c) erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil."

- 1.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird nach § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
- 1.2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO i.V. mit § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze durch Angabe der Traufhöhe festgesetzt.

Die zulässige Wandhöhe (Traufseite), gemessen von OK.RFB. im EG bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit OK. Dachsparren bzw. Attika, darf max. 9,00 m betragen. Ausnahmen von dieser Regelung können für untergeordnete Gebäude oder Bauteile wie Aufzüge, Silos, Kräne etc. zugelassen werden. Hier richtet sich die Höhenentwicklung nach den betrieblichen Erfordernissen unter Berücksichtigung der Ziff. 2.2.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

1.3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO im "Zeichnerischen Teil" durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 1.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Erschließungsstraße hin sind außer Stellplätzen Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO nicht zugelassen.

1.5.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 1.5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.5.2 Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

1.6.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhenlage der geplanten Gebäude (OK.RFB.EG) wird auf 151,80 m ü.NN für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt.

1.7.0 Schutzflächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die vom Versorgungsunternehmer aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 50 cm von der Straßengrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.

1.8.0 Gebot für Pflanzung und Pflanzenerhaltung (§ 9 (1) 25 BauGB)

1.8.1 Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets ist auf den Baugrundstücken eine dichte Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen anzulegen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

1.8.2 Alle Stell- und Parkplätze sind mit je einem hochstämmigen, einheimischen Laubbaum je 6 Stell- oder Parkplätzen zu überstellen. Für ausreichende Baumscheiben (mind. 2 x 2 m) sowie Belüftung und Bewässerung muß gesorgt werden. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

1.8.3 Über die in Ziffer 1.8.1 geforderte Bepflanzung hinaus ist je angefangenen 800 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Die nach Ziffer 1.8.2 der Bebauungsvorschriften geforderten Bäume werden angerechnet. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

1.9.0 Aufschüttungen (§ 9 (1) 26 BauGB)

1.9.1 Sämtliche Baugrundstücke sind auf Höhenlage der Erschließungsstraße, mind. jedoch auf eine mittlere Geländehöhe von 151,60 m ü.NN aufzufüllen.

1.9.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

1.9.3 Die zur Herstellung der Straßen- bzw. Gehwegseinfassung notwendigen Betonfundamente (für Randsteine bzw. Stützwände) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

1.10.0 Führung von Versorgungsleitungen

- 1.10.1 Die niederspannungsseitige Stromversorgung erfolgt über ein unterirdisches Straßennetz.
- 1.10.2 Kleinere Betriebe können aus dem bestehenden Niederspannungskabelnetz versorgt werden. Größere Betriebe mit einem entsprechenden Leistungsbedarf werden ggf. eine abnahmeeigene Transformatorenstation errichten müssen. Diese ist dann an das in der Draisstraße liegende 20-kV-Kabel anzuschließen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. S. 519), geändert durch Gesetze vom 1. April 1985 (GBl. S. 51), vom 22. Febr. 1988 (GBl. S. 55) und vom 8. Januar 1990 (GBl. S. 1) werden folgende örtlichen Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und § 73 Abs. 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2.1.0 Dächer

- 2.1.1 Zulässig sind Flachdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Satteldächer und Sheddächer.
- 2.1.2 Die Dachneigungen für geneigte Dächer sind im "Zeichnerischen Teil" durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Für Sheddächer sind Ausnahmen hiervon zulässig. Flachdächer dürfen eine Neigung von 5 ° nicht überschreiten.

2.1.3 Dacheindeckung

Es dürfen keine ortsfremden und reflektierenden Materialien verwendet werden.

Materialien, die zur Energiegewinnung auf dem Dach angebracht werden und sich durch ihr äußeres Erscheinungsbild von der übrigen Dacheindeckung unterscheiden (z.B. Sonnenkollektoren) sind zulässig, wenn sie 50 % der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

2.2.0 Gebäudehöhen

2.2.1 Die zulässige Wandhöhe (Traufseite), gemessen von OK.RFB. im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit OK.Dachsparren bzw.Attika, darf max. 9,00 m betragen.

2.2.2 Das Plangebiet liegt teilweise im An- und Abflugsektor und zum Teil in der 1,5 km bis 4 km Zone des Bauschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Lahr. Die Bauanträge aller Einzelbauvorhaben sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Wehrbereichsverwaltung V - militärische Luftfahrtbehörde - zur Zustimmung vorzulegen, soweit im Einzelfall folgende Bauhöhen inklusive An- und Aufbauten, wie Kamine, Antennen etc. überschritten werden,

- innerhalb des An- und Abflugsektors 156 m ü.NN
- innerhalb der 1,5 km bis 4 km Zone 170 m ü.NN

Bei Bepflanzungen ist von den Endwuchshöhen auszugehen.

2.2.3 Baukräne

Die Aufstellung von Baukränen ist nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert, mind. 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukranes vom Unternehmer bei der Wehrbereichsverwaltung V als militärische Luftfahrtbehörde zu beantragen.

2.3.0 Oberflächenbefestigungen

Soweit Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen, gilt folgendes:

Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die Park- und Stellplatzflächen und soweit betriebliche Belange nicht entgegenstehen, die Zufahrten, Hof- und Lagerflächen in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster im Sandbett u.a.) herzustellen.

2.4.0 Entwässerung

- 2.4.1 Haus- und Regenabwässer sind in die Ortskanalisation nach den satzungsrechtlichen Bedingungen der Gemeinde Friesenheim einzuleiten.
- 2.4.2 Der für die Hausentwässerung erforderliche Entwässerungsantrag ist bei der Gemeinde Friesenheim einzureichen.
- 2.4.3 Anlagen zur Behandlung von betrieblichem Abwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 45 e WG.

2.5.0 Bauvorlagen

In sämtlichen Ansichten und Schnitten sind im M 1:100 der bestehende und geplante Geländeverlauf darzustellen.

Im übrigen gilt die BauVorlVO.

3. KENNZEICHEN, VERMERKE, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

3.1.0 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche

Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie die Höhe und Anschlußmöglichkeit an den öffentlichen Straßenkanal, müssen vor Einreichung der Bauunterlagen beim Bauamt erfragt werden.

3.2.0 Bodenschutz

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen für Erdarbeiten

- 3.2.2 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

- 3.2.3 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.2.4 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

- 3.2.5 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

- 3.2.6 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

- 3.2.7 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß (Zuführung zu einer Recyclinganlage) zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

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

3.3.0 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 3.3.1 Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

- 3.3.2 Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

- 3.3.3 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

- 3.3.4 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

- 3.3.5 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabenland nicht überschreiten.

3.4.0 Grundwasserschutz

- 3.4.1 Der höchste bekannte und der mittlere Grundwasserstand ist im "Zeichnerischen Teil" übernommen.
- 3.4.2 Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist die Ausführung von Untergeschossen unzulässig.
- 3.4.3 Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebsicher auszuführen.
- 3.4.5 Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

3.5.0 Wassergefährdende Stoffe

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeneiveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen. Grundlage hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWS), sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRBF).

3.6.0 Altlasten

- 3.6.1 Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.
- 3.6.2 Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
- 3.6.3 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.

3.7.0 Denkmalschutz

- 3.7.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 0761 / 205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscherben, Mauerreste u.ä.) bei Erdarbeiten zutage treten.
- 3.7.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.



3.8.0 Flugplatz Lahr

Durch die Nähe des Flugplatzes Lahr ist mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen. Im Baugenehmigungsverfahren ist deshalb darauf hinzuweisen, daß die Bauvorhaben in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt werden und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Friesenheim, den .13.:09.:1993.....




Götze
Bürgermeister

Friesenheim, den .13.:09.:1993.....

Planer:
Köhler (Ortsbaumeister) 

Zugehörig zur Satzung vom

09. Mai 94

Offenburg, den 14. SEP. 1994

Landratsamt Ortenaukreis



h