



Gemeinde Fischerbach
Hauptstraße 38
77716 Fischerbach

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung

Bebauungsplan : „Eschau I“
**in der Fassung der 1. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bau-
vorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Fischerbach,

Planer:

Bürgermeister:

Armin Schwarz

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung werden die Schriftlichen Festsetzungen in der Fassung vom 10.09.2007 (siehe hierzu Anhang 1 dieser Schriftlichen Festsetzungen) für den gesamten Geltungsbe- reich wie folgt geändert bzw. ergänzt:

II. Bauplanungsrechtlicher Teil

II.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB + § 18 BauNVO)

wird wie folgt ergänzt:

Bei einhüftigen Dachformen ist für die untere Dachkante die Wandhöhe, für die obere Dachkante die Firsthöhe maßgebend.

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

Unterziffer a) wird wie folgt ergänzt:

a) Bauweise E – Einzelhäuser:

Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.

Ausnahme: Doppelhäuser sind zulässig, wenn auf dem angrenzenden Grundstück, das nach der Teilung entsteht, eine Anbaubaulast übernommen wird.

II.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

wird wie folgt ersetzt:

In den Schutzstreifen der 110 kV- und den 20 kV-Freileitung, die im zeichnerischen Teil ausgewiesen sind, gelten für bauliche Anlagen eingeschränkte Bauhöhen. Gebäude müssen die erforderlichen Mindestabstände zu den bei größtem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen einhalten.

Es gelten die zum Bauzeitpunkt erforderlichen Mindestabstände der maßgeblichen Normen.

Empfehlung:

Es wird empfohlen, Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungsanlagen vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der EnBW bzw. dem E-Werk Mittelbaden abzustimmen.

II.12 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung/Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

wird wie folgt ersetzt:

Auf jedem Grundstück, das neu bebaut wird, ist eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 5 m³ zu errichten. Davon sind mindestens 3 m³ als Regenwasserrückhalteraum mit gedrosseltem Ablauf auszubilden. Der Drosselablauf in den Regenwasserkanal muss dabei auf maximal 0,7 l/s eingestellt werden.

II.20 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

wird neu aufgenommen:

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft muss auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln verzichtet werden.

III. Bauordnungsrechtlicher Teil

III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

III.1.1 Festsetzungen für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets entfallen ersatzlos

III.1.3 entfällt ersatzlos

III.1.4 entfällt ersatzlos

III.1.5 entfällt ersatzlos

IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

IV.1.1 Grundwasser

Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde die Grundwassersituation nicht gutachterlich untersucht.

Im Plangebiet gibt es keinen Messpegel, um den höchsten bekannten und den mittleren Grundwasserstand exakt angeben zu können. Südlich des Plangebiets hat die dort ansässige Baufirma ein Sickerbecken gebaut. Hier hat man den Grundwasserstand ermittelt. Der mittlere Grundwasserstand liegt dort ca. 1,70 m unter Geländeniveau, auf ca. 220,45 m+NN. Das Gelände im Bereich des Sickerbeckens liegt bei ca. 222,15 m+NN. Für das Gelände im Änderungsbereich gibt es keine Vermessungsdaten. Die Geländehöhe kann jedoch von der Straßenhöhe der Kinzigstraße übertragen werden. Hier befindet sich im südöstlichen Geltungsbereich in der Kinzigstraße ein Schmutzwasserschacht. Dessen Kanaldeckel weist eine Höhe von 224,98 m+NN. Daraus abgeleitet kann für das Gelände des Wohngebiets im südlichen Teil von ca. 224,80 m+NN ausgegangen werden. Nach Norden steigt das Gelände dann an.

Daraus abgeleitet wird der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet über 4 m unter der Geländeoberfläche angenommen. Der Grundwasserstand kann aber zeitweise höher als 2 m unter Geländeniveau liegen. Der Gemeinde ist nicht bekannt, dass es bei der bestehenden Bebauung zu Problemen mit dem Grundwasser kam.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!), ist der Grundwasserstand im Plangebiet, der zeitweise höher als 2,00 m unter dem Geländeniveau liegt, zu beachten.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Die Fundamentunterkanten sind auch in Ausnahmefällen 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 § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

IV.3 Denkmalschutz

wird wie folgt ersetzt:

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie alle weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Aufgestellt: Lahr, 08.05.2013

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Anhang 1

Fassung vom 2007-09-10
Fl 6327

Anlage: 4
Fertigung:

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung
Offenburg



GEMEINDE FISCHERBACH

Ortenaukreis

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Eschau I"

- I. **Rechtsgrundlagen**
- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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 Investitions-erleichterungs- 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)
- I.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

\\kappis\kappis\projekte\2007\Bauwesen\Ortenau\BPL\BPL_001.dwg

II. Bauplanungsrechtlicher Teil

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

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

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

b) Eingeschränktes Gewerbegebiet, Teilbereiche 1 - 4 (GEe) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) im eingeschränkten Gewerbegebiet – Teilbereiche 1 - 4, deren Geräusche die unten aufgeführten Werte des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels (IFSP) nicht überschreiten:

- im eingeschränkten Gewerbegebiet, Teilbereich 1
L''_{WA} = 55 dB(A) tags
L''_{WA} = 40 dB(A) nachts
- im eingeschränkten Gewerbegebiet, Teilbereich 2
L''_{WA} = 62 dB(A) tags
L''_{WA} = 47 dB(A) nachts
- im eingeschränkten Gewerbegebiet, Teilbereich 3
L''_{WA} = 60 dB(A) tags
L''_{WA} = 45 dB(A) nachts
- im eingeschränkten Gewerbegebiet, Teilbereich 4
L''_{WA} = 58 dB(A) tags
L''_{WA} = 43 dB(A) nachts

Die Prüfung der Einhaltung der Werte des IFSP erfolgt nach dem in Abschnitt 5 der DIN 45691 (12.2006) beschriebenen Verfahren.

Es ist durch eine Immissionsprognose nachzuweisen, dass der konkrete Betrieb den gemäß DIN 45691 ermittelten Teil-Immissionsrichtwert nicht überschreitet. Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z. B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm zu berücksichtigen.

Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein in den Teilbereichen 1, 3 und 4 zulässig. Im Teilbereich 2 sind sie in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht 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 festgelegt.

b) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

I:	maximal 1 Vollgeschoss
II:	maximal 2 Vollgeschosse

II.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe bzw. der maximalen Firsthöhe begrenzt.

Die Wandhöhe wird, sofern nicht auf m+NN festgelegt, straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenachse (Endausbau) und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist bei Gebäuderücksprüngen bis zu maximal einem Drittel der Gebäudelängsseite eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe bis maximal 2,00 m zulässig.

Die Firsthöhe wird, sofern nicht auf m+NN festgelegt, straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenachse (Endausbau) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Für Gebäude, die mit Flachdach errichtet werden, ist bei Festsetzung einer maximalen Wand- und Firsthöhe die maximale Wandhöhe, bei Festsetzung einer maximalen Firsthöhe die maximale Firsthöhe als maximale Gebäudehöhe maßgeblich. Den obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bildet jeweils die Oberkante der Attika.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

In den Schutzstreifen der 110 kV- und den 20 kV-Freileitungen sind die Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Siehe hierzu Ziffer II.8.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen Sonderbauteile, wie z. B. Lüftungs- oder Klimageräte etc., mit einer Grundfläche von jeweils maximal 20 m² die oben aufgeführten maximalen Firsthöhen bis maximal 2,00 m überschreiten.

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

- a) Bauweise E - Einzelhäuser:
Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.
- b) Bauweise o – offene Bauweise:
Es ist eine offene Bauweise zugelassen.
- c) Bauweise a – abweichende Bauweise:
Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass die Längenbeschränkung auf 50,00 m entfällt. Zudem ist ein Grenzbau zulässig, sofern die im zeichnerischen Teil ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche dies zulässt.

Die Bauweise ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

- II.5.1 Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firststrichungen sind einzuhalten.

II.5.2 Nebenfirste/Wiederkehre sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe jedoch nicht überschreiten.

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

II.6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

II.6.2 Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten. Bei Garagen, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, beträgt der Mindestabstand 3,00 m, bei Carports, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, 1,00 m. Diese Mindestmaße beziehen sich jeweils auf Vorderkante Dachvorsprung.

II.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

II.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den Schutzstreifen der 110 kV- und den 20 kV-Freileitung, die im zeichnerischen Teil ausgewiesen sind, gelten für bauliche Anlagen eingeschränkte Bauhöhen. Gebäude mit einer Dachneigung > 15° müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zu den bei größtem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen einhalten. Bei baulichen Anlagen mit einer geringeren Dachneigung muss der Mindestabstand zu den Leiterseilen 5,00 m betragen.

Empfehlung:

Die EnBW Regional AG empfiehlt, Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungsanlagen vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit ihr abzustimmen.

II.9 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

II.10 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind die Standorte von zwei kundeneigenen Trafostationen dargestellt.

II.11 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

II.11.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegen stehen.

II.11.2 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.12 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung / Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Empfehlung:

Das anfallende Regenwasser soll auf eigenem Grundstück in Regenspeichern mit anschließender verzögerter Ableitung in das Entwässerungssystem zurückgehalten werden.

II.13 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

II.14 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

II.14.1 **Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen**

Die oberirdischen freien PKW-Stellplätze und grundstücksinternen Fußwegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen (B = 3,0 cm) oder porenoffene Pflastersteine. Der Unterbau muss dauerhaft wasserdurchlässig sein.

II.14.2 **Verwendung insektenverträglicher Straßen- und Hofbeleuchtung**

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es werden insektenverträgliche Natriumdampf-Niederdrucklampen empfohlen. Die waagrecht auszu-

richtenden Beleuchtungskörper sind so niedrig wie möglich zu installieren und müssen das Licht (mit Hilfe eines asymmetrischen Reflektors) gezielt nach unten aussenden.

II.15 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sollten Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

II.16 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II.16.1 Pfg 1 Ortsrandeingrünung/Eingrünung gewerbliche Erweiterungsfläche im Nordwesten des Baugebiets

Zur Eingrünung des Baugebiets ist auf der im zeichnerischen Teil eingetragenen privaten Grünfläche ein lückiger Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Mindestens 40 % der Fläche sind mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind in Gehölzgruppen, als Einzelgehölze oder in Form von Heckenstrukturen unterschiedlicher Breite anzulegen. Die Anzahl der dargestellten Hochstämme darf nicht unterschritten werden. Die Wahl des Standorts innerhalb der dargestellten Fläche ist frei. Die Bestimmungen des Nachbarrechts sind zu beachten. Die gepflanzten Hochstämme werden hinsichtlich des Pflanzgebots 3 angerechnet.

Pfg 2 Ortsrandeingrünung/Eingrünung bestehende gewerbliche Baufläche im Südwesten des Baugebiets

Zur Begrünung der bestehenden Gewerbehalle ist die im zeichnerischen Teil eingetragene Fläche als Grünfläche anzulegen und zu mindestens 70 % mit Sträuchern zu versehen. Hierbei können neben den angegebenen Sträuchern aus Pflanzliste 1 auch Ziergehölze der Pflanzliste 2 (nicht mehr als 50 %) zur Verwendung kommen.

Alternativ kann eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen oder Spalierobst erfolgen. In diesem Fall sind mindestens 70 % der Fassade zu begrünen.

pfg 3 Gestaltung der unbebauten Grundstücke im GEe
Einzelbäume auf Privatgrundstücken im GEe

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche des eingeschränkten Gewerbegebiets ist ein standortgerechter Laubbaum 1. bzw. 2.Ordnung

oder ein Obsthochstamm gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

pfg 4 Begrünung von Stellplätzen im GEe

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist pro 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 1. bzw. 2.Ordnung gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Die hier zu pflanzenden Einzelbäume werden auf das Pflanzgebot 3 angerechnet.

Pflanzliste 1

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume 2. Ordnung:

Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Obsthochstämme	Kultursorten aller Art
----------------	------------------------

Sträucher:

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i> (giftig)
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Roter Hartriegel	<i>Comus sanguinea</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> (giftig)
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i> (giftig)

9

Schlehe	Prunus spinosa
Weinrose	Rosa rubiginosa
Traubenkirsche	Prunus padus

Empfohlene Obstbaumsorten:

Apfel:

Dundenheimer Schätzi
Gestrielter Herrenapfel
Hesselbacher
Wledele
Bohnapfel
Bitterfelder
Brettacher
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm

Birne:

Jaköbele
Gelbmöster
Oberösterreichische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne

Zwetschge:

Bühler Zwetschge
Deutsche Hauszwetschge

Walnuss	Juglans regia
Quitte	Cydonia oblonga
Mispel	Mespilus germanica

Pflanzliste 2 (Eingrünung Gewerbehalle)

Heckenpflanzen: besonders reichblühend und freiwachsend

Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Flieder	Syringa vulgaris
Forsythie	Forsythia intermedia
Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius
Zierkirsche	Prunus serrulata
Zierapfel	Malus sargentii
Schneeball	Viburnum in Sorten
Blütenmispel hoch	Cotoneaster multiflorus

II.16.2 Dachbegrünung im GEe

Mindestens 200 m² des geplanten Flachdachs der südlichen Erweiterungsfläche im eingeschränkten Gewerbegebiet sind zu begrünen.

II.16.3 Empfehlung: Fassadenbegrünung im GEE

Es wird empfohlen, insbesondere Gebäudeaußenwände ohne Tür- und Fensteröffnungen im eingeschränkten Gewerbegebiet zu begrünen. Zusätzlich sollen Außenwände von Nebengebäuden, von Garagen sowie überdachte Stellplätze, Zäune und Mauern mit kletternden, schlingenden oder rankenden Pflanzen begrünt werden.

Pflanzliste Fassadenbegrünung

Folgende Pflanzenliste wird empfohlen:

über 5m Höhe:

Schlingknöterich	Fallopia aubertii
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
Blauregen	Wisteria sinensis
Wein	Vitis vinifera
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Trompetenblume	Campsis radicans

bis 5m Höhe:

Spindelstrauch - in Sorten	Euonymus fortunei
Jelängerjelierer	Lonicera caprifolium
Kletterrosen – in Sorten	Rosa

II.17 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Neu zu pflanzende und zu erhaltende Bäume und Sträucher

Die neu zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind im eingeschränkten Gewerbegebiet vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

II.18 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

II.18.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 hergestellt.

II.18.2 Die zur Herstellung der Straßen-, Längsparkstreifen- bzw. Fußwegein- fassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

II.18.3 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.

II.19 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen II.12, II.14, II.16, II.17, III.3.2 und III.4.2 innerhalb des Geltungsbereichs sind den zu erwartenden Eingriffen zuzuordnen.

III. Bauordnungsrechtlicher Teil

III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

III.1.1 Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets gilt:

Zugelassen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firsts. Gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz von maximal 1,00 m sind ebenfalls zulässig. Die Dachneigung ist auf 30 - 48° festgesetzt.

Ausnahme:

Die Dachneigung von I-geschossigen An- und Vorbauten kann, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen, frei gewählt werden.

Als Dacheindeckung sind zur Erhaltung der einheitlichen Dachlandschaft matte oder seidenmatte sowie engobierte Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen oder grauen Farbtönen zu verwenden.

Ausnahme:

begrünte Dachflächen, Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen

III.1.2 Für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets gilt:

Bei Einhaltung der maximalen Wand- und Firsthöhe bzw. der maximalen Firsthöhe ist die Dachform und -neigung frei wählbar.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit matten, seidenmatten oder engobierten Materialien einzudecken. Siehe hierzu auch Ziffer II.16.2.

Ausnahme:

Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen

- III.1.3 Dachgauben sind bis maximal zwei Drittel der Gebäudelänge, Dacheinschnitte bis maximal 50 % der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss jeweils mindestens 1,00 m betragen.
Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.
- III.1.4 Schleppgauben sind erst ab 30° Dachneigung zulässig.
- III.1.5 Der Abstand von den Dachgauben zum First muss mindestens 1,00 m, in der Dachneigung gemessen, betragen.
- III.1.6 Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig. Bei Aufständigung der Anlagen darf die Gesamthöhe 1,50 m, lotrecht gemessen von Oberkante Dachhaut, nicht überschreiten.
- III.2 Garagen und Stellplätze
- III.2.1 Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, sind auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.
- III.2.2 In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze auszuweisen.
- III.3 Einfriedigungen
- III.3.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 1,30 m, gemessen ab Oberkante Straße, zulässig.
- III.3.2 **Empfehlung: Verwendung barrierearmer Einfriedigungen**
- Zur Minimierung der Barrierewirkung für Kleinsäuger sollen Einfriedigungen durchlässig gestaltet sein. Hier werden insbesondere frei wachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen empfohlen. Zäune sollen entsprechend begrünt bzw. abgepflanzt werden.
- III.4 Geländemodellierung
- III.4.1 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützwände sind so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse so wenig wie möglich gestört werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

III.4.2 **Empfehlung: Anlage von Trockenmauern - Lebensraum für wärmeliebende Arten (Flora und Fauna)**

Mauern sollen möglichst als Trockenmauern ausgebildet werden.

III.5 **Antennen-Anlagen**

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

III.6 **Werbeanlagen**

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zugelassen.

IV. **Nachrichtlich übernommene Hinweise**

IV.1 **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: November 2005, Zwischenbilanz vom 14. Mai 2001**

IV.1.1 **Grundwasser**

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen muss gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen verzichtet werden.

Die Fundamentunterkanten sind auch in Ausnahmefällen 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.

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, stand sicher 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 Leckanzeigerät 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 zugelassenen 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 Naturhaushalts 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 Anstreben 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 Kettensfahrzeugen 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 Geotechnik

Unter bindigen Deckschichten stehen Talschotter an. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen keine konkreten Angaben vor.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum

Grundwasser u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

IV.3 Denkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

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

IV.4 Alternative Energiekonzepte

Aus Energiespargründen sollte der Einbau von Solarkollektoren, fotovoltai-schen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung angestrebt werden.

IV.5 Kampfmittel

Die multitemporale Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungs-gebiets ergeben. Nach dem Kenntnisstand des Kampfmittelbeseitigungs-dienst sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Sollten der Gemeinde Fischerbach Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, wird gebeten, diese dem Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich mitzuteilen.

Offenburg /

Ausgefertigt:
Fischerbach, den

Gesamt
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77852 Offenburg

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

.....
Armin Schwarz
Bürgermeister