



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alter Schießstand“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB 98, BauNVO)

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Der größte Teil des Gebietes wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Als Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist je Grundstück eine Wohnung für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, bis max. 150 m² Wohnfläche, zulässig.

Gastronomiebetriebe, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ebenso unzulässig wie Einzelhandelsbetriebe.

Ein Teil des Gebietes nach Norden wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_x) festgesetzt. Dies dient der Unterbringung von Handwerksbetrieben sowie der Anordnung von Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Geschossfläche von 700 qm. Ausnahmen gelten wie oben. Ausgeschlossen sind Gastronomiebetriebe, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet haben Betriebe die Emissionswerte, die für Mischgebiete zulässig sind, einzuhalten, um die nahe gelegene Wohnbebauung nicht unzumutbar zu belasten. (Vgl. Ziffer 1.8 der schriftlichen Festsetzungen.)

In den überbaubaren Grundstücksflächen, die im 15 m Waldabstand liegen, sind Wohn- und Bürogebäude unzulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl ist mit 0,6, bzw. 0,8 gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Oberflächenbefestigungen und Nebengebäude grundsätzlich auf die Grundflächenzahl angerechnet werden.

Nicht angerechnet werden die befestigten Flächen, wenn sie so ausgebildet werden, dass das Oberflächenwasser versickern kann.

Die Nebengebäude werden dann nicht angerechnet, wenn sie mit einem Gründach versehen werden.

Die im Planeintrag in der Nutzungsschablone eingetragene maximale Firsthöhe wird ab Hinterkante Gehweg gerechnet. Technische Aufbauten (z.B. Lüftungsgeräte, Aufzüge u.ä.) dürfen die Firsthöhe bis zu 4 m überschreiten.

1.3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende besondere Bauweise festgesetzt mit der Möglichkeit, längere Baukörper als 50 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

Ausnahmsweise kann eine einseitige Grenzbebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn gesichert ist, dass der Angrenzer an die gleiche Grundstücksgrenze anbaut.

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen gelten für eine Bebauung im unterschrittenen Waldabstand besondere Anforderungen an die Statik der Gebäude sowie zur Haftung der Grundstückseigentümer.

In der Form privatrechtliche Verpflichtungen im Rahmen der Kaufverträge (die Gemeinde ist Eigentümerin sämtlicher Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes) werden folgende Vertragsklauseln aufgenommen:

1. Mit der Staatsforstverwaltung wird eine Haftungsverzichtserklärung abgeschlossen, die die Forstverwaltung von sämtlichen Risiken befreit, die mit der baulichen Nutzung der Grundstücksteile im Waldabstand verbunden sind.
2. Zur baulichen Nutzung der Grundstücke innerhalb des Waldabstandes ist mit den erforderlichen Antragsunterlagen der statische Nachweis zu erbringen, dass die Gebäude zum Schutz gegen herabstürzende Bäume statisch gesichert sind. Hierbei ist vom Waldbestand in seiner artspezifischen Entwicklung in Bezug auf die jeweilige Grundstückssituation auszugehen.

1.5. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Es wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 1.000 qm festgesetzt.

1.6. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen zulässig, soweit sie nicht als Grün- und / oder Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1a BauGB ausgewiesen sind.

Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien so zu befestigen, dass das Oberflächenwasser versickern kann (vgl. besondere Festsetzungen).

1.7. Landschaftsplanerische und grünordnerische Maßnahmen, Ausgleichsregelung (§ 1a i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Mit den folgenden textlichen Festsetzungen für landschaftspflegerische und grünordnerische Maßnahmen werden Eingriffe in Natur und Landschaft verringert und in ihren Auswirkungen gemindert. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch ökologische Aufwertung von Flächen an anderer Stelle ausgeglichen.

a. Landschaftspflegerische Festsetzungen für das gesamte Bebauungsplangebiet.

1. Der gewachsene Boden ist weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist Kulturboden gesondert abzutragen, zu lagern und der Wiederverwertung zuzuführen.
2. Der natürlich vorhandene Bodentyp in seiner nährstoffarmen Ausprägung ist in den Grünflächen und Stellplatzflächen zu erhalten. Der Auftrag von fremdem Bodenmaterial ist nur zulässig, wenn im Baugebiet die erforderlichen Bodenmassen nicht vorhanden sind und der angelieferte Boden dem örtlich vorhandenen Bodentyp entspricht.
3. Die Vegetation ist nach Maßgabe der nachstehenden Festsetzungen zu erhalten, zu ergänzen oder neu zu begründen.
4. Der zu erhaltende Baumbestand ist bei Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu schützen. Die Kronenbereiche der Bäume sind von Versiegelung freizuhalten. Falls dadurch die Ausführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen von der Erhaltungsbindung möglich, wenn an geeigneter anderer Stelle des Grundstücks Ersatzbepflanzungen von Gehölzen gleicher Art vorgenommen werden (StU = Stammumfang ≥ 30 cm).
5. Für die Anlage der Vegetationsflächen werden die folgenden Vorgaben getroffen:
 - Öffentliche Grünfläche: eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung.
 - Private Grünflächen: eine Vegetationsperiode nach Abnahme des Gebäudes.
6. Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Das Anpflanzen von Koniferen (mit Ausnahme der Wald-Kiefer) und von ausbreitungsstarken, die Sandbiotope gefährdenden Arten, insbesondere von Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Essigbaum (*Rhus typhina*) und Später Traubenkirsche (*Prunus serotina*) ist nicht zulässig.

Für Anpflanzungen stehen zur Auswahl:

Bäume:

Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

b. Landschaftspflegerische Festsetzungen für öffentliche Grünflächen

1. Die öffentlichen Grünflächen an der Erschließungsstraße (Bindungen zum Anpflanzen von Straßenbäumen) sind in einem Abstand von maximal 20 m mit großkronigen Bäumen einer Baumart zu bepflanzen. Zur Auswahl stehen Winterlinde (*Tilia cordata*) oder Traubeneiche (*Quercus petraea*).
2. Die Pflanzflächen sind in einer Mindestgröße von 2 x 2 m gegen Überfahren zu schützen. Bei Grundstückszufahrten sind Abstände von mindestens 2 m Baumstandorten einzuhalten.
3. Der Wiesenstreifen zwischen B 291 und Radweg ist mit einer standortgerechten Saatgutmischung einzusäen und zu pflegen.
4. Der Lärmschutzwall ist mit Sträuchern der o.g. Auswahl (Arten der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation – hpnV) zu bepflanzen und zu pflegen.

c. Festsetzungen für öffentliche Grünflächen – Erhaltung und Entwicklung von Vegetationsbeständen

1. Die dargestellten Waldflächen sind in ihrem Bestand zu erhalten.
2. Die rückzubauenden Flächen. R1, R2, R3 sind in vielfältiger Randlinie mit Sträuchern der o.g. Auswahl (Arten der hpnV) zu bepflanzen.
3. Die großflächigen Sandrasen (Ö1) sind ihrer bestehenden ökologischen Wertigkeit dauerhaft zu erhalten. Die in Teilbereichen eingesetzte Sukzession (Abbaustadien mit Gehölzanflug) ist zugunsten der Sandrasen-Biotope zu unterbinden.
4. Der kleinflächige Sandrasen (Ö2) ist durch jährlich einmalige Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist zu entfernen.

d. Landschaftspflegerische Festsetzungen für das Bauland und private Grünflächen

1. Ein Anteil von 20% der Grundstücksfläche darf nicht bebaut oder befestigt werden und ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen sind nach Möglichkeit zusammenhängend entlang der Grundstücksgrenzen anzulegen.
2. Je 250 qm überbauter und befestigter Fläche ist ein großkroniger Laubbaum der o.g. Auswahlliste zu pflanzen.
3. Je angelegte 5 Kfz-Stellplätze ist zusätzlich mindestens ein großkroniger Laubbaum (StU \geq 20 cm) zu pflanzen, nach Möglichkeit im Stellplatzbereich. Die Pflanzflächen sind in einer Mindestgröße von 2 x 2 m gegen Überfahren zu schützen.
4. Die gekennzeichneten Flächen E1, E2, E3, 4, E5 sind von Bebauung freizuhalten, eine Befestigung ist nicht zulässig. Die dort vorhandenen Sand- und Magerrasen-Biotope sind in größtmöglichem Umfang zu erhalten und durch Mahd alle 1-2 Jahre zu pflegen. Das Mähgut ist zu entfernen. Baubedingte Beeinträchtigungen sind zu vermeiden. Zulässig ist die Anlage von Versickerungsmulden, dabei ist das natürlich anstehende Bodensubstrat zu erhalten. Im Bereich der Muldenböschungen sind Magerrasen neu zu entwickeln.

e. Landschaftspflegerische Festsetzungen für öffentliche und private Verkehrsflächen

1. Die öffentlichen und privaten Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Rasenwabensteinen, Schotterrasen oder vergleichbaren Materialien mit einem begrünbaren Bodenteil von mindestens 65 % zu befestigen.
2. Fußwege und untergeordnete Straßen sowie Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (in Sand / Splitt verlegte Pflaster- und Verbundsteine) zu befestigen.

f. Nutzungsregelungen zum Schutz von Insekten

1. Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) für die Außenbeleuchtung wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Leuchten mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (Z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).
2. Leuchtreklamen sowie Beleuchtungen der Fassade sind in den Nachtstunden von 20.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht gestattet.

1.8. Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

a. Schallemissionspegel

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEx müssen die Betriebe die flächenbezogenen Schalleistungspegel $LWA = 55 \text{ dB (A) / m}^2$ am Tage und $LWA = 40 \text{ dB (A) / m}^2$ während der Nacht einhalten. Für das übrige Gewerbegebiet gelten die Werte 60 dB (A) / m^2 am Tage und 45 dB (A) / m^2 während der Nacht. Auf das Lärmschutzgutachten Nr. 98069 vom 14.10.1998 wird verwiesen.

b. Schallschutz gegen Außenlärm

Da in Gewerbegebieten für Gewerbelärm ein Tages-Immissionsrichtwert von 65 db (A) gilt, ist hier von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 68 dB (A) auszugehen, so dass bei Gebäuden mit Wohn-, Aufenthalts- und Büroräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Abschnitt 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Anwendung finden. Ergänzend hierzu ist auf die „Bekanntmachung des Innenministeriums Baden-Württemberg über die Einführung technischer Baubestimmungen; Norm DIN 4109, Schallschutz in Hochbauten, Ausgabe November 1989“ vom 06.11.1990, AZ: 5-7115/342 zu verweisen.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO 1996)

2.1. Dächer

Sämtliche Dachformen sind zulässig. Die Dachneigung beträgt 0° bis 30°, für Sozial-, Verwaltungs- und Wohngebäude beträgt sie 0° bis 40°. Im Hinblick auf die Versickerung von Dachflächenwasser sind Metaldachdeckungen unzulässig.

2.2. Einfriedigungen

Die maximale Höhe der Einfriedigungen beträgt 2 m. Sie müssen transparent ausgeführt werden. Aus dem Landschaftsplan wird die Empfehlung abgeleitet, dass der Bodenabstand bzw. die Maschenweite oder der Lattenabstand für Kleintiere mindestens 10 cm und bis zu einer Höhe von 20 cm über Gelände betragen soll.

2.3. Fassaden und Werbung

Alle baulichen Anlagen sind im Spektrum der Erdfarben (gebrochene Farbtöne) auszuführen. Ungebrochene, grelle Farbtöne (z.B. Neonfarben) sind ausgeschlossen.

Die Breite der Werbeanlagen darf maximal 0,5 der Gebäudebreite und die Höhe maximal 1,50 m betragen.

2.4. Versickerungsmulden (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das Oberflächenwasser der Dachflächen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern.

Zur Versickerung sind Versickerungsmulden im rückwärtigen Grundstücksteil außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorzusehen, deren Grundfläche mindestens 10 % der Dachfläche ausmachen und deren Tiefe 40 cm betragen muss.

Ausnahmsweise sind die Mulden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dort anzuordnen, wo diese Flächen zu klein sind.

Die Böschungen sind bis maximal 45° Neigung auszubilden. Eine Zusammenfassung von Mulden auf benachbarten Grundstücken ist zulässig. Von den Gebäuden ist ein Abstand von mindestens 6 m einzuhalten.

Das Regenwasser von den Gebäuden zu den Mulden ist in offenen Rinnen an der Oberfläche zu führen. Ein Notüberlaufsystem ist dann vorzusehen, wenn die Mulden nicht im Waldabstand und zur Sandrasenbiotopfläche angeordnet werden können. Hierzu wird ein Notüberlauf bis zum Mischwasserkanal in den Straßen empfohlen. Andere Sicherungssysteme auf eigenem Grundstück sind zulässig. Die Sohle der Überlaufrinne muss tiefer als die der Zulaufgrube liegen. Die Sohlebene der Sickergruben muss horizontal liegend ausgeführt werden. Der Abstand zum Grundwasserspiegel muss mindestens 2 m betragen.

Die Sickerschicht muss mindestens aus 30 cm dickem, belebtem Boden bestehen. Sie ist mit Gras einzusäen. Die Sickerfähigkeit des Bodens unter den Mulden ist bis zu der Kies- und Sandschicht zu gewährleisten. Darüberliegende Decklehme sind auszutauschen und durch sauberes Sand- / Kiesgemisch zu ersetzen. Recyclingmaterial ist zur Auffüllung nicht gestattet. Unter der Mulde ist ein Geotextilvlies anzuordnen.

Mit der Erstellung des Rohbaus ist auch die Anlage zur Versickerung zu erstellen. Die Anlage wird vom örtlichen Bauamt abgenommen, das über die Fertigstellung zu informieren ist.

3. Hinweise

- 3.1. In Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 2.1. wird empfohlen auch Regenrinnen und Fallrohre nicht in Metallausführung zu verwenden.
- 3.2. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Die Höhe der baulichen Anlagen und die Geländemodellierung sind möglichst so vorzunehmen, dass ein Massenausgleich innerhalb des Baugebietes erfolgt und ein Abtransport von Bodenmassen nicht erforderlich ist.
- 3.3. Als Ergänzung zur Mudeleversickerung ist zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Wasser eine Speicherung von Dachflächenwasser in Zisternen und dessen Nutzung als Brauchwasser zu empfehlen.
- 3.4. Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, FGSV 939).
- 3.5. Bei Bepflanzungen sind die Regelungen des Nachbarrechts zu berücksichtigen.
- 3.6. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Zweckverbandes Wasserversorgung Hardtgruppe. Die Vorgaben der Verordnung vom 19.08.1996 sind bei der baulichen Nutzung der Grundstücke zu beachten.
- 3.7. Das Areal des Bebauungsplanes wird nach Abfallgesetz Baden-Württemberg in der Altlastendatei als sogenannter B-Fall geführt. Das bedeutet, dass Baugesuche im Rahmen des Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens zur Beurteilung von Altlastenverdachtsmomenten der entsprechenden Fachbehörde im Landratsamt vorgelegt werden.

Gemeinde Oftersheim

14. April 1999

(Siegel)

Baust
Bürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 18.06.1999 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

