
Gemeinde Friesenheim Ortenaukreis

Bebauungsplan „Industriegebiet Friesenheim II“

Textliche Festsetzungen

Inhalt:

Gesetzliche Grundlagen	Seite 2
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 2
B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan	Seite 16
C. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	Seite 19
Anhang 1: Pflanzliste	

Friesenheim, den 30.10.2000

Bürgermeisteramt



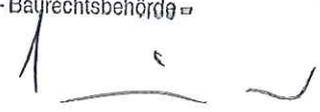

Armin Roesner
Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt
Änderungsplan
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 08. APR. 2002



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -



Lauf, Freiburg, den 30.10.2000

Planbearbeiter: Mti/vz/we

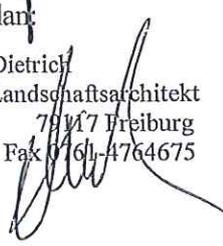
ZiNK
INGENIEURE

Postfach 44 77884 LAUF · Poststr. 1
☎ 078 41 / 703 - 0 Fax 078 41 / 703 - 80


Planbearbeiter Grünordnungsplan



Dipl. Ing. Horst-R. Dietrich
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt
Carl-Mez-Str. 71 77117 Freiburg
Tel. 0761-4764665 Fax 0761-4764675



Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Industriegebiet Friesenheim“ außer Kraft.

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch - BauGB - vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 - vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Landesbauordnung - LBO - vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Industriegebiet (GI) § 9 BauNVO

Ausnahmen:

Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber usw.) sind in Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nur bis zu zwei pro Gewerbebetrieb zulässig.

Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle und andere Zwecke) sind in Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

1.2 Gewerbegebiet (GE) einschließlich GE-E § 8, BauNVO

Ausnahmen:

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber usw.) sind in Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nur bis zu zwei pro Gewerbebetrieb zulässig.

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten (§ 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur Betriebe zulässig, welche auch im Mischgebiet allgemein zulässig sind (§ 6, Abs. 2). Die darin enthaltenen Vergnügungsstätten sind in diesem Bereich nicht zulässig.

1.4 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Ausnahmen:

Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 sind in Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

2.1.1 Im Industriegebiet und Gewerbegebiet 0,8

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO die Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten gemeinschaftlichen Grünflächen im Sinne des § 9, Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

2.2 Baumassenzahl

2.2.1 Im Industriegebiet 6,0

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO die Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten gemeinschaftlichen Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

2.3 Geschosflächenzahl

Im Gewerbegebiet	1,6
im allgemeinen Wohngebiet	0,8

2.4 Zahl der Vollgeschosse

Im Gewerbegebiet und allgemeinem Wohngebiet sind höchstens zwei Geschosse zulässig.

2.5 Höhe der baulichen Anlagen

2.5.1 Im Industriegebiet und Gewerbegebiet

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 12,0 m festgesetzt. Betriebstechnische Anlagen, die keine Gebäude sind, werden auf maximal 16,0 m Höhe begrenzt. Die Höhe wird gemessen von Straßenniveau (Straßenmitte) bis OK Dachhaut.

2.5.2 Im allgemeinen Wohngebiet

Wandhöhe 3,9 m bei einer Dachneigung von 35 bis 45 °.

Wandhöhe 5,8 m bei Dachneigung von 28 bis 35 °.

Die Wandhöhe wird gemessen von OK Rohfußboden im EG bis Schnittpunkt der Außenwand mit der OK der Dachhaut.

3. Bauweise

3.1

Im allgemeinen Wohngebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

3.2

Im übrigen Gewerbegebiet und im Industriegebiet ist die abweichende/besondere Bauweise festgesetzt.

Für die abweichende Bauweise gilt grundsätzlich die offene Bauweise, jedoch können abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO auch Gebäude über 50 m Länge errichtet werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil dargestellt.

Untergeordnete Bauteile, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten, wie Erker, Balkone, Wintergärten, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze bis maximal 1,5 m überschreiten, wenn deren Breite nicht mehr als 5,0 m, beträgt. Die Beschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge.

5. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im zeichnerischen Teil durch Angabe der Firstrichtungen angegeben.

6. Zu- und Ausfahrten

Bei Grundstücken bis 3000 m² ist grundsätzlich nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig. Die Zufahrtsbreite ist generell auf eine maximale Breite von 10 m begrenzt.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die EGFH (Rohboden) der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Gebäude darf höchstens 1,0 m über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) liegen. Gemessen in Gebäudemitte rechtwinklig zur Straße.

8. Schutzflächen

Innerhalb des 25 m breiten beiderseits der Leitungssachse sich erstreckenden Schutzstreifens der 110 -KV-Freileitung sind nur Bauwerke zulässig, bei denen der Mindestabstand nach DIN VDE 0210 von 3,0 m zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten ist.

Bei Gebäuden mit Flachdach oder einer Dachneigung $\leq 15^\circ$ ist, da diese Dacharten begehbar sind, ein Mindestmaß von 5,0 m zu den ruhenden und ausschwingenden Leiterseilen einzuhalten.

Für die Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens sind die Bauwerkshöhen in den Schnitten der Antragspläne - bezogen auf Meter über NN - anzugeben.

Bei den Bauvorhaben, bei denen das Grundstück vom Freileitungsschutzstreifen berührt wird, ist der Leitungsträger am Genehmigungsverfahren zu beteiligen (siehe Hinweise zu EWM AG).

9. Aufschüttungen

9.1

Die öffentlichen Straßen im Plangebiet werden gegenüber dem jetzt vorhandenen Gelände um ca. 1,0 m angehoben. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen einschl. der notwendigen Betonfundamente für Straßen- bzw. Gehwegefassungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

9.2

Generell sind die Baulandflächen an die geplante Straßenhöhe durch Aufschüttung anzugleichen (siehe Teil C, Ziffer 3.2).

9.3

Die angegebenen Höhen der geplanten Gelände- bzw. Straßenoberkante sind ca. Angaben und bedürfen der Überprüfung in der detaillierten Entwässerungs- und Straßenplanung.

10. Grünordnerische Festsetzungen

10.1. Pflanzbindungen (Erhaltungsmaßnahmen)

10.2 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

10.2.1 Öffentliche Maßnahmen

Verkehrsflächen

Öffentliche Stellplätze

10.2.2 Privatflächen

Durchgrünung

Lager- und Verkehrsflächen

Fassadenbegrünung

Dachbegrünung

Einfriedungen

Dachentwässerung

10.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz; zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.3.1 Öffentliche Maßnahmen

10. 3.2 Maßnahmen im Bereich von Flächen für die Landwirtschaft

10.1 Pflanzbindungen (Erhaltungsmaßnahmen)

Erhaltung von Gehölzen gemäß Planeintrag auf Dauer.

Liste der zu erhaltenden Gehölze:

- | | |
|---------------|--|
| Nr. 3 im Plan | markante Pappeln (Populus-Hybriden), Höhe 15-20 m, mit Unterwuchs aus Weißdorn, Rosen, Hartriegel, Brombeere |
| Nr. 4 im Plan | Walnuß (Juglans regia), Höhe ca. 15 m, Stamm- ϕ 60 cm, sehr guter Zustand |
| Nr. 7 im Plan | Silberweide (Salix alba), mehrstämmig, Höhe 12-15 m, sehr guter Zustand |

Bei Verlust dieser Gehölze sind entsprechende Gehölze aus der Liste im Anhang 1 zu pflanzen.

Der zu erhaltende Baumbestand ist vor Baubeginn durch geeignete Schutzmaßnahmen (vgl. DIN 18920) zu sichern. Es wird empfohlen, einen Teil der überalterten Gehölze als Lebensraum für Insekten und Vögel zu belassen.

10.2. Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

10.2.1 Öffentliche Flächen

Verkehrsflächen:

Die Pflanzung der großkronigen Bäume entlang der Erschließungsstraßen ist im Zuge der Erschließung des Gebietes vorzusehen, damit eine frühzeitige Einbindung gewährleistet ist.

Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Die Gehölzabstände und somit die Mindestanzahl der Gehölze richtet sich nach folgenden Maßen:

großkronige Bäume: 10 - 12 m Abstand

klein/mittelkronige Bäume: 8 - 10 m Abstand

Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten:

Zur besseren Orientierung im Gewerbegebiet und zur Stärkung wichtiger ökologischer Funktionen (z.B. Lokalklima) sind alle Straßen mit Großbäumen zu bepflanzen.

Bohnmatt- und Industriestraße sind aufgrund ihrer übergeordneten Funktion als Alleen auszubilden. Abweichungen vom Plan bis 5,0 m sind zulässig.

Die Größe der Baumscheiben soll dabei ein Maß von 2,00 x 4,00 nicht unterschreiten. Baumscheiben sind offen auszubilden und entweder zu bepflanzen oder mit einer Abdeckung aus Rindenmulch zu versehen.

Gehölzarten:

Bohnmattstraße:	<u>Alnus cordata</u>	-	(Italienische Erle)
Industriestraße:	<u>Fraxinus excelsior</u>	-	(Esche)
sonstige Straßen:	<u>Acer platanoides</u>	-	(Spitzahorn)
	<u>Sorbus aria</u>		(Mehlbeere)
	<u>Sorbus torminalis</u>		(Elsbeere)
	<u>Malus sylvertris</u>		(Holzapfel)
	<u>Sorbus domestica</u>		(Speierling)
	<u>Aesculus x carnea</u>	-	(Rotblühende. Kastanie)
Wirtschaftsweg	<u>Pyrus pyraeaster</u>	-	(Holzbirne)

Je Straße ist immer nur 1 Art zu verwenden.

Öffentliche Stellplätze:

Alle öffentlichen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, sofern nicht andere Verordnungen (Boden-, Grundwasserschutz) dagegen sprechen.

Zulässig sind: Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, oder ähnliche Materialien.

10.2.2 Privatflächen

Durchgrünung:

Um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind die einzelnen Grundstücke mit heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend nachfolgender Angaben mit Pflanzen der **Gehölzliste, Anhang 1, Bereich E**, zu begrünen:

Der Anteil versiegelter Flächen ist auf das betriebsnotwendige Maß zu reduzieren. Ein Mindestanteil an begrünter Fläche von 20 % des Grundstückes ist im Sinne von §10 LBO sicherzustellen.

Nicht überbaute Flächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Vorgärten und für den Betriebsablauf benötigte Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen.

Je 400 qm Grundstücksfläche ist 1 Großbaum, bzw. 10 Sträucher zu pflanzen.

Bei der Parzellierung der Gewerbeflächen sind diese untereinander mit 3 m breiten Gehölzstreifen (je Grundstück 1,5 m) abzupflanzen, um eine ausreichende Durchgrünung und Strukturierung des Gebietes zu erreichen.

Zu öffentlichem Grün und zu Verkehrsflächen ist ein mind. 3,0 m breiter Pflanzstreifen mit zusammenhängender Pflanzung freiwachsender Sträucher und Bäume vorzusehen, um die Grundstücke ausreichend einzugrünen. Ausnahme: betrieblich notwendige Zufahrten.

Entlang der Stichstraße sind gem. Planeintrag im Zeichnerischen Teil auf der südlichen Seite entlang der Grundstücksgrenzen eine 5 m breite Gehölzpflanzung sowie Einzelbäume zu pflanzen.

Lager- und Verkehrsflächen:

Lager und Verkehrsflächen (Ausnahme: Zufahrten) sind - soweit nicht Rechtsvorschriften zum Boden- oder Grundwasserschutz dies erfordern - nicht zu versiegeln.

Zulässig sind: wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfuge. Die Versiegelung von Flächen soll sich möglichst auf den Bauraum beschränken. Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszulegen.

Zulässig sind: wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge, Betonrasensteine, sofern nicht Rechtsvorschriften zum Boden- oder Grundwasserschutz dagegen sprechen.

Zufahrten und Fahrgassen sind ausgenommen.

Die Stellplätze sind ausreichend zu durchgrünen, je 4 Stellplätze ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Die Baumpflanzung hat in durchgehenden mind. 2,50 m breiten Grünstreifen zu erfolgen.

Offene Parkierungsbauwerke mit mehreren Ebenen werden aus Gründen geringeren Flächenverbrauchs und Versiegelung bei größerem Stellplatzbedarf empfohlen. Offene Parkierungsbauwerke sind mit Rankgerüsten auszustatten und zu begrünen.

Fassadenbegrünung:

Ungegliederte Fassaden mit mehr als 50 qm Fassadenfläche sind aus siedlungsklimatischen und ästhetischen Gründen mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen.

Für Rank- und Schlingpflanzen sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

Artenliste

Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Arten u. Sorten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis vinifera	Echter Wein
Hedera helix	Efeu
Wisteria sinensis	Blauregen, u.a.

Dachbegrünung:

Zu begrünen sind alle Flachdächer und schwach geneigte Dächer bis 15 ° zu mindestens 70% des jeweiligen Daches, sofern die überbaute Fläche mehr als 50% der Grundstücksfläche übersteigt.

Empfohlen werden extensive Formen der Dachbegrünung mit einer Mächtigkeit der Vegetationsschicht von höchstens 5 cm, um Kosten von Anlage und Pflege zu minimieren. Damit ergibt sich eine Begrünung mit niedrigwüchsigen Gräsern und Kräutern.

Ausnahmen können gestattet werden, wenn gewichtige betriebliche Bedürfnisse dem entgegenstehen.

Einfriedungen:

Einfriedungen (Zäune, Mauern) sind mit Gehölzen abzupflanzen oder mit rankenden und kletternden Pflanzen zu begrünen.

Dachentwässerung:

Das auf den Dächern der baulichen Anlagen anfallende Regenwasser ist den im öffentlichen Grün gelegenen Versickerungsflächen zuzuführen. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen vorzugsweise offene Gräben anzulegen. Die Grundstückshöhenlage ist auf die Höhenlage der zugehörigen Versickerungsmulden abzustimmen. Eine Einleitung des anfallenden Dachflächenwassers direkt in den Regenwasserkanal ist nicht zulässig.

In der Ausnahme kann die Einleitung des Dachflächenwassers in den Regenwasserkanal zugelassen werden, soweit keine direkte Anschlußmöglichkeiten an die Versickerungsflächen bestehen und nicht über Leitungsrechte ersatzweise erzielt werden können. Weitere Ausnahmen können in detailliert zu begründenden Einzelfällen zugelassen werden.

Dachflächenwasser von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern dürfen nicht versickert werden.

In den alllastverdächtigen Flächen darf keine Versickerung erfolgen.

10.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.3.1 Öffentliche Maßnahmen

Für den Bereich A wird folgendes festgesetzt:

Der gesamte Bereich ist als Obstwiese mit zu den Privatflächen angrenzenden Gehölzgruppen anzulegen, Verhältnis 40% Pflanzungen : 60% Wiese.

Es sollen 35-40 Obstbäume gem. Eintrag Zeichnerischer Teil in unregelmäßigem Abstand gepflanzt werden. Als Obstbäume sind nur Hochstämme lokaltypischer Sorten zulässig:

Äpfel: Bohnäpfle, Hesselbacher, Dundenheimer, Schätzler, Brettacher,
Jakob Fischer

Birne: Jaköbele

Zwetschge: Bühler, Deutsche Hauszwetschge

sowie traditionelle Kulturarten, wie:

Sorbus domestica: Speierling

Juglans regia: Walnuß

Die Obstbäume sind artgerecht zu pflegen und zu erhalten. Als Lebensraum für Insekten und Vögel ist ein Teil überalteter Gehölze zu belassen.

Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig. Unter den Obstbäumen ist eine Wiese anzulegen, deren Mahd max. zwei- dreimal/Jahr erfolgt. Organische Düngung ist zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen der Privatanlieger sind Bäume, Heister und Sträucher als 3-5-reihige Gehölzgruppen gemäß beigefügter Pflanzliste, Bereich A (Anhang 1), zu pflanzen und zu pflegen.

Für den Bereich B wird folgendes festgesetzt:

Entlang der Grundstücksgrenzen der Privatanlieger sind Bäume, Heister und Sträucher als 3-reihige Gehölzgruppen und ca. 10 Einzelbäume gem. Zeichnerischer Teil sowie beige-fügter Pflanzliste, Bereich B/C (Anhang 1), zu pflanzen und zu pflegen.

Der verbleibende Bereich zwischen Gehölzen und vorhandenem Graben I ist als Hochstaudenflur auszubilden. Die Hochstaudenflur soll sich sukzessive durch entsprechende Pflege (Mahd maximal einmal alle 2 Jahre im Herbst) selbst einstellen, Düngungen in diesem Bereich sind unzulässig.

Verhältnis 50% Pflanzungen : 50% Hochstauden.

Für den Bereich C wird folgendes festgesetzt:

Ca. 15 % der Flächen sollen als Versickerungsmulden gemäß Zeichnerischer Teil angelegt werden. Es sind Geländevertiefungen (10-40 cm) herzustellen. Für die Ansaat der Mulden ist artenreiches Saatgut zu verwenden, das aus angrenzenden Wiesen als Mulchsaat auf die Muldenflächen aufzubringen ist. Pflege/Mahd max. 2x/Jahr, Düngungen sind unzulässig.

Die Mulden sind durch Gräben mit dem vorhandenen Grabensystem zu verbinden

Der in Teilbereichen verlegte Graben IV ist im Verlauf gem. Zeichnerischen Teil anzulegen und auf der gesamten Länge mit unterschiedlichem Profil und wechselnder Böschungsneigung auszubilden. Für die Detaillierung der Grabengestaltung ist ein Fachplan zu erstellen. Die Uferzonen sind als Hochstaudenflur auszubilden, die Mahd soll im Turnus von 2 Jahren im Herbst erfolgen.

Es sind Bäume, Heister und Sträucher als 3-8 reihige Gehölzgruppen und Einzelbäume gem. Zeichnerischer Teil sowie beigegefügter Pflanzliste, Bereich B/C (Anhang 1), zu pflanzen und zu pflegen.

Die geplanten Baumpflanzungen sind so festzusetzen, dass sie im Endstadium den Eisenbahnbetrieb nicht gefährden, Beeinträchtigungen nach § 910 BGB (Überhang von Zweigen etc.) vermieden und die Bestimmungen des Nachbarrechts (NRG) in der Fassung vom 08.01.1996 (GBl. S. 54), insbesondere Abschnitt 4 § 12 und § 16, eingehalten werden.

Der Bereich zwischen Gehölzen und Mulden/Gräben ist als Wiese anzulegen, die Mahd soll max. zweimal/Jahr erfolgen, organische Düngung ist unzulässig.

In Bereichen, in denen Äcker (Intensivnutzungen) oder Wirtschaftswege an den Geltungsbereichsgrenzen anschließen, ist eine mindestens zweireihige Gehölzpflanzung als Schutzpflanzung anzulegen, die Versickerungsmulde ist entsprechend zu verschieben.

Verhältnis 40% Pflanzungen : 15-20% Mulden und Gräben : 40-45% Wiesen.

Für den Bereich D wird folgendes festgesetzt:

Es sind Bäume, Heister und Sträucher als 3-8 reihige Gehölzgruppen und Einzelbäume gem. Zeichnerischer Teil sowie beigefügter Pflanzliste, Bereich D (Anhang 1), zu pflanzen und zu pflegen.

Der Bereich zwischen Gehölzen und Privatanliegern ist als Wiese anzulegen, die Mahd soll max. zweimal/Jahr erfolgen, organische Düngung ist unzulässig.

Verhältnis *40% Pflanzungen : 60% Wiesen.*

Für den Bereich F wird folgendes festgesetzt:

Gem. Planeintrag, Zeichnerischer Teil, ist im Anschluß an den verlegten Graben IV eine Versickerungsmulde anzulegen. Das Gelände ist 10-40 cm tief auszuheben, der anfallende Boden soll entlang dem Zufahrtsweg am Graben III flach als Wall aufgeschüttet werden. Versickerungsmulde ist als Wiese anzulegen. Für die Ansaat ist artenreiches Saatgut zu verwenden, das aus angrenzenden Wiesen als Mulchsaat auf die Muldenfläche aufzubringen ist. Pflege/Mahd max. 2x/Jahr, Düngungen sind unzulässig.

Die Versickerungsmulde soll am nördlichen Ende mit dem Graben IV verbunden werden. Der Graben ist im weiteren Verlauf gem. Planeintrag Zeichnerischer Teil aufzuweiten und mit flachgeneigten Ufern anzulegen.

Der verbleibende Bereich zwischen Mulde/Graben und vorhandener Wiese ist als Hochstaudenflur auszubilden. Die Hochstaudenflur soll sich sukzessive durch entsprechende Pflege (Mahd maximal einmal alle 2 Jahre im Herbst) selbst einstellen, Düngungen in diesem Bereich sind unzulässig.

10.3.2 Maßnahmen im Bereich von Flächen für die Landwirtschaft

Für den Bereich G wird folgendes festgesetzt:

Die vorhandene Wiese ist zu erhalten und extensiv zu pflegen.

Die Mahd soll max. zweimal/Jahr erfolgen, organische Düngung ist unzulässig, das Mähgut ist zu entfernen.

B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

§ 74 LBO

1. Äußere Gestaltung

Es sind möglichst gedeckte Farben zu verwenden, d.h. glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen, welche aus technischen Gründen in anderer Weise gestaltet werden müssen.

2. Dachform der Gebäude

- 2.1 Zulässige Dachneigung im Gewerbe- und Industriegebiet 0 bis 30 °
- 2.2 Für die Dachdeckung sind weiße und glänzende Materialien und Farben nicht zugelassen. Sonnenkollektoren sowie Verglasungen von Dachflächen sind bis zu einer Größe von 50 % der jeweiligen Dachseite zulässig.
- 2.3 50 % der gesamten Dachflächen sind soweit dies bau- oder betriebstechnisch möglich ist zu begrünen (s. Teil A Nr. 10.2.2).

2.4 Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten

2.4.1 Dachgauben

Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 35 ° zugelassen. Sie müssen mindestens 2,0 m von der Giebelwand entfernt und 0,8 m unter dem First enden. An der Traufseite müssen mindestens zwei durchlaufende Ziegelreihen vorhanden sein. Die Summe der Gaubenbreiten darf bei mehreren Gauben höchstens $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge betragen.

2.4.2 Dacheinschnitte

Die Anordnung von Negativgauben (Dacheinschnitte) sind zugelassen. Die Gesamtlänge der Negativgauben darf nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge betragen und muß mindestens 2,0 m von der Giebelwand entfernt sein. An der Traufe und am First müssen mindestens 1,0 m Dachfläche unter- und oberhalb der Negativgauben durchgehend vorhanden sein. Eine Kombination von Dachgaube/Dacheinschnitt auf gleichen Dachseiten ist unzulässig. Die Breite der Dacheinschnitte darf bei mehreren Einschnitten insgesamt, höchstens $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge betragen.

2.4.3 Dachaufbauten

Die versetzte Dachfläche darf nicht mehr als 1,0 m des Hauptdaches überragen, gemessen zwischen OK-Sparren des Hauptdaches bis OK-Sparren des aufgesetzten Daches. Der Abstand von der Traufe muß mindestens 1/5 der Sparrenlänge des Hauptdaches betragen.

Die aufgesetzte Dachfläche darf nur 1/3 der gesamten Dachfläche betragen.

Der Dachaufbau muß mindestens 1/5 der Gebäudelänge von der Giebelaußenwand entfernt sein.

Lichtbänder am First durch versetzen der Dachflächenenden sind nur bis zu 1,0 m Höhe gestattet, senkrecht gemessen zwischen den beiden Dachhautenden.

3. Gestaltung von Freiflächen

3.1 Befestigung der Stellplätze

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster in Sandbett und ähnliches empfohlen.

Mit jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem Lage, Umfang und Größe der vorgesehenen Bepflanzung und gegebenenfalls die Geländemodellierung zu ersehen ist. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

4. Einfriedigungen

4.1 Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke sind zulässig:

- a) Lebende Hecken oder Strauchpflanzungen
- b) Holzzäune sowie Drahtgeflecht mit Rahmen aus Rohr- oder Winkeleisen bis zu einer Höhe von 3,0 m vom Boden aus gemessen. Diese sind zu begrünen (z.B. Schling- oder Kletterpflanzen) oder zu bepflanzen.

4.2 Für die seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedigung sind nur gemeinsame Maschendraht- oder Holzzäune bis zu 3,0 m Höhe zugelassen. Diese sollen durch

Gemeinde Friesenheim
BP „Industriegebiet Friesenheim II“
Textliche Festsetzungen

Heckenpflanzungen, beidseits verdeckt, ersetzt oder ergänzt werden.

- 4.3 Lagerplätze für Altmaterialien sind nach außen durch eine geschlossene Bepflanzung oder durch eine undurchsichtige Einfriedigung mit einer Höhe von 2,0 m abzuschirmen.
- 4.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 78098 Freiburg (Telefon: 0761/205-2781), unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscherben, Mauerreste u.ä.) bei Erdarbeiten zu Tage treten.

Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

2. Grundwasserschutz

2.1 Bauen im Grundwasser:

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen. Dies gilt insbesondere für unterirdische Tankanlagen. Falls im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit neuem zulässigem Material aufzufüllen.

2.2 Sicherung der Grundwasserneubildung:

Im Hinblick auf die Belange der GW-Neubildung und des HW-Schutzes ist die Versiegelung der Bodenflächen zu minimieren. Eine Abflußbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

Rechtsgrundlage: § 4 Abs. 2 BodSchG
§ 3 a WG

3. Abfallwirtschaft

3.1 Erdaushub:

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren. Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebietes zur Geländegestaltung sowie ggf. zur Erfüllung der vorgenannten Forderungen für das Bauen im Grundwasser verwendet werden. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

3.2 Auffüllungen:

Der Oberboden des Urgeländes darf nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden. Baustellenmischabfälle sind gemäß der Abfallsatzung des Ortenaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender, nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Er darf ohne ordnungsgemäße Aufbereitung nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben ...) verwendet werden.

Die Verwendung von teerhaltigem Straßenaufbruch und verunreinigtem Erdaushub, Bauschutt und Baustellenabfällen zur Abfüllung ist nicht zulässig. Diese Baurestmassen sind in gleicher Weise wie Chemikalienreste etc. nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- oder Entsorgungsanlage abzugeben.

Rechtsgrundlagen: §§ 22, 26 und 34 WHG
§§ 1 a, 1, 2, 3, 4 AbfG
§ 1 LAbfG
AbfRestÜberwV
Abfallsatzung des Ortenaukreises

4. Bodenschutz und Altlasten

4.1 Umgang mit dem Boden:

Bei Baumaßnahmen ist auf einen separaten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Rechtsgrundlage § 4 Abs. 2 BodSchG

4.2 Altlasten, Altstandorte, Bodenbelastungen:

Altlasten, Altstandorte und Bodenbelastungen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet:

1. Flst. Nr. 8540, Altablagerung bei den Ziegellöchern, ehemalige Mülldeponie (Berührung im Randbereich ca. 70 m²)
2. Flst. Nr. 8943, 8942: Altablagerung, ehemaliger Bombentrichter im „See“ (Geländeverfüllung)

4.2.1 Altablagerung „Bei den Ziegellöchern“

Die Altablagerung „Bei den Ziegellöchern“ wurde hinsichtlich des Schutzgutes „Grundwasser“ nach Durchführung einer Historischen und Orientierenden Erkundung unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung in „Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

Aus Sicht der Altlastenbearbeitung stellt die künftige Nutzung „Wirtschaftsweg“ keine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar, so dass der künftigen Nutzung ohne weitere Erkundungsmaßnahmen grundsätzlich zugestimmt werden kann; wobei die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ weiterhin bestehen bleibt.

4.2.2 Vorgaben Altlastverdachtsfläche „Im See“

Die Altablagerung wurde hinsichtlich des Schutzgutes „Grundwasser“ nach Durchführung einer „Gefahrverdachtserkundung“ unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung in „Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

Aus Sicht der Altlastenbearbeitung stellt die künftige Nutzung als Industriegebiet keine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar, so dass der künftigen Nutzung ohne weitere Erkundungsmaßnahmen grundsätzlich zugestimmt werden kann, wobei die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ weiterhin bestehen bleibt.

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten im Bereich der ehem. Bombentrichter mit erhöhten Entsorgungskosten bezüglich des anfallenden Aushubmaterials (geordnete Verwertung/Entsorgung erforderlich) zu rechnen ist.

4.2.3 Folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise sind jedoch zu beachten:

- Erdarbeiten (Tiefbauarbeiten) sind von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Ingenieurbüro gutachterlich zu begleiten.
- Eine **Abfuhr von unbelastetem Erdaushub** ist nur dann zulässig, wenn der unbelastete Erdaushub verwertet wird (Information durch Erdaushubbörse des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – Telefon: 0781 / 805 – 657 Telefax: 0781 / 805 – 666) oder falls dies nicht möglich ist, die Entsorgung auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie erfolgt.
- Fallen im Bereich der Altablagerung Bauschuttmaterialien bzw. Straßenaufbruchmaterial an, sind diese zu trennen und soweit als möglich einer Verwertung (zugelassene Recyclinganlage) im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 3 des Abfallgesetzes zuzuführen.
- Sollten um Rahmen der Aushubmaßnahmen Stoffe anfallen, für die eine Verwertung nachweislich nicht möglich ist, sind diese – je nach Art – getrennt zu erfassen und in abfallrechtlicher Weise zu entsorgen. Ansprechpartner sind bei einer Zuführung der Stoffe zu den Abfallentsorgungsanlagen des Ortenaukreises das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Freiburg als technische Fachbehörde für die Abfallentsorgung sowie die Betreiber der zugelassenen Abfallentsorgungsanlagen.
- Werden bei den **Aushubarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen** (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
- Hinsichtlich der **Belange des Schutzes der Gesundheit von Menschen** auf kontaminierten Flächen ist abhängig von der geplanten Nutzung (z.B. Wohnbebauung), insbesondere im Hinblick auf Deponiegas, das Landratsamt Ortenaukreis – Gesundheitsamt – zu hören.
- Wir wissen darauf hin, dass auf Grund der Arbeiten in einer ehemaligen Deponie evtl. Arbeitsschutzmaßnahmen zu beachten sind. Deshalb ist diesbezüglich die Berufsgenossenschaft und /oder das Gewerbeaufsichtsamt zu hören.
- Die Durchführung der Erdbauarbeiten sowie die ordnungsgemäße Verwertung/Entsorgung der anfallenden Aushubmassen sind in einem gutachterlichen Bericht zu dokumentieren, der dem Landratsamt Ortenaukreis vorzulegen ist.

5. Wehrbereichsverwaltung V

Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr. Unter der Voraussetzung, daß die Bestimmungen der §§ 12 ff LuftVG eingehalten werden, erhebt die Wehrbereichsverwaltung V keine Einwendungen.

Die Bauanträge aller Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebietes sind zu gegebener Zeit - soweit im Einzelfall die Bauhöhe von 179,60 m über NN überschritten wird - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Wehrbereichsverwaltung V - militärische Luftfahrtbehörde - zur Zustimmung vorzulegen (§ 12 Abs. 3, Ziffer 1 a LuftVG).

Desweiteren wird darauf hingewiesen, daß auch die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) genehmigungspflichtig ist. Eine entsprechende Genehmigung ist gesondert, mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukranes, vom Unterzeichner bei der Wehrbereichsverwaltung V als militärische Luftfahrtbehörde zu beantragen. Ein entsprechendes Merkblatt wird den einzelnen Baugenehmigungsbescheiden beigelegt.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, daß mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, bzw. den Betreiber des Verkehrslandeplatzes Lahr die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.