

13.07.1992

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde
7631 Kappel-Grafenhausen, Ortsteil Grafenhausen,
"Gewerbegebiet Kleinoberfeld II"**

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil gelten folgende textlichen Festsetzungen:

1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)**
- 1.1. **Höhen (§ 2 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO, § 73 LBO)**
- 1.1.1. **Gebäudehöhen (§§ 16, 18 BauNVO, § 73 LBO)**
- 1.1.1.1. Maximale Traufhöhe: 7,50 m
- 1.1.1.2. Maximale Firsthöhe: 11,00 m
- 1.1.1.3. Maximale Höhe bei Flachdächern: 7,50 m
Eine Überschreitung dieser Höhe kann
als Ausnahme bis maximal 10,00 m
zugelassen werden.
- 1.1.4. Bezugspunkt für diese Höhen ist die Straßen- bzw. Gehwegoberkante entlang der jeweiligen Bebauung an der straßenseitigen Gebäudemitte.
- 1.2. **Höhenlage Kellerfußboden (§ 9 (2) BauGB)**
- 1.2.1. Die Unterkante des Kellerfußbodens wird auf max. 162,60 m üNN (entspricht max. ca. 1,90 m unter mittlerem Gelände) festgesetzt.
- 1.2. **Garagen und Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO)**
- 1.2.1. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den in der Planzeichnung dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 1.3. **Bauweise (§ 22 BauNVO)**
- 1.3.1. In allen Gewerbegebieten wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (b) festgesetzt. Hiernach sind zugelassen:
 1. Offene Bauweise (Abstände nach LBO) mit der Maßgabe, daß auch Baukörper von mehr als 50 m Länge zulässig sind,
 2. einseitige Grenzbebauung.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde
7631 Kappel-Grafenhausen, Ortsteil Grafenhausen,
"Gewerbegebiet Kleinoberfeld II"**

- 1.4. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- 1.4.1. Auf den im zeichnerischen Teil mit Pflanzgeboten belegten Flächen sind zu pflanzen: (siehe auch Gehölzartenliste in der Begründung)
1. Pflanzgebot "Baum":
großkronige Laubbäume wie Linden, Kastanien, Nuß oder Kirsch,
 2. Pflanzgebot "Strauch, Hecke":
standortgerechte Hecken oder Stäucher;
- 1.4.2. Auf allen Baugrundstücken ist pro 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen (z.B. Sommerlinde, Stieleiche, Buche, Feldahorn, Vogelkirschen, Holunder).
2. **GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 73 LBO)**
- 2.1. **Freiflächengestaltung (§ 73 (5) LBO)**
- 2.1.1. Die Vorzone zwischen privater Parkzone entlang der Straße und straßenseitiger Baugrenze darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden und ist als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dasselbe gilt für die übrigen nicht überbauten Grundstücksteile, soweit diese nicht als Arbeits- oder Lagerflächen erforderlich sind.
- 2.2. **Niederspannungsnetz (§ 73 (1) Nr. 4 LBO)**
- Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen. Das EVU ist berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.
3. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)**
- 3.1. **Wassergefährdende Stoffe**
(§§ 19a, 19f, 19g WHG, § 25 WG)
- Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde
7631 Kappel-Grafenhausen, Ortsteil Grafenhausen,
"Gewerbegebiet Kleinoberfeld II"

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Stoffe bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 cbm übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten) zu bezeichnen. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, daß nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Industrie- und Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässerschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der BauvorlagenVO vom 02.04.84 mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung des Bauvorhabens im Hinblick auf Belange des Gewässerschutzes ermöglichen.

3.2. Abfallbeseitigung
(§§ 22, 34 WHG, §§ 1-4 AbfG, § 1 LabfG)

Es ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Planungsgebiets für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumanahmen dürfen nur mit

- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen

vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde
7631 Kappel-Grafenhausen, Ortsteil Grafenhausen,
"Gewerbegebiet Kleinoberfeld II"

Bei Abbruch und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, Ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sondermüll gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

3.3 Wehrbereichsverwaltung V

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Militärflughafens Lahr. Die §§ 12 ff des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) sind einzuhalten.

4. HINWEISE

4.1. Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist soweit wie möglich auf den Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze und sonstige Flächen möglichst aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Im übrigen sind befestigte (versiegelte) Flächen auf ein Minimum zu beschränken und mit einem Gefälle zu angrenzenden Grünflächen herzustellen.

4.2. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen des WBA Offenburg keine Altlasten vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Wasserwirtschaftsamt zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde
7631 Kappel-Grafenhausen, Ortsteil Grafenhausen,
"Gewerbegebiet Kleinoberfeld II"**

4.3. Bodenfunde

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 7800 Freiburg, Tel. 0761/205-2781, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Das Amt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4.4. Fernmeldenetz

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Offenburg, Postfach 20, 7600 Offenburg, Dienststelle Planungsstelle L, Telefon (0781) 83-6 09, so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

4.5. Wehrbereichsverwaltung V

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Militärflughafens Lahr. Zustimmungspflichtige Bauvorhaben sind der Wehrbereichsverwaltung vorzulegen. Das Aufstellen von Baukränen ist gesondert mindestens 4 Wochen vorher vom Unternehmer zu beantragen. Das den Baugenehmigungsbescheiden beizufügende Merkblatt ist zu beachten.

4.6. Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen:

1. 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.
2. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
3. 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.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde
7631 Kappel-Grafenhausen, Ortsteil Grafenhausen,
"Gewerbegebiet Kleinoberfeld II"**

4. 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.
5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
7. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwachfeuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung zu erfolgen.
8. Bei der Ansiedlung von Industrie- oder Gewerbebetrieben die aufgrund ihrer Emissionen geeignet sind Bodenbelastungen hervorzurufen, ist im Rahmen der Genehmigung des jeweiligen Einzelbauvorhabens eine gesonderte Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg erforderlich.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

1. Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
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. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
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 sind.
5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.