

Fertigung:

Anlage:.....3

Blatt:.....1 - 7

Schriftliche Festsetzungen

zum

- a) Bebauungsplan "Allmend – 5. Änderung" und
b) den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften
der Gemeinde Kappel-Grafenhausen

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet- "GE"

(§ 8 BauNVO)

- 1.1.1 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.1.2 Innerhalb der als GE ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe/Firsthöhe (H) gemäß den Eintragungen im Zeichnerischen Teil.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Gebäudehöhe (Firsthöhe) H

Die max. Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird in Meter über Normalnull im zeichnerischen Teil festgelegt. Die Höhe wird gemessen an der Oberkante der Dachkonstruktion (Sparren) bzw. Dachaufkantung bei Flachdächern.

2.1.2 Höhenlage der Kellerrohböden

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels sind zum Schutz vor Vernäsungsschäden die Unterkanten der Kellerrohböden höher als 159,20 m ü.NN zu legen.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung können tieferliegende Keller in Ausnahmefällen, jedoch mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen, zugelassen werden. Voraussetzung für die Ausnahme (Bauen im Grundwasser) ist die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.v.m. § 22 BauNVO)

4.1 Bauweise

Als Bauweise wird im gesamten Bebauungsgebiet die "offene Bauweise" gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgelegt.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Bebauungsplan dargestellt.

5 Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO))

5.1 Der Mindestabstand der Garagen von der Hinterkante der Verkehrsfläche beträgt 5,00 m.

6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es sind standortgerechte, einheimische Gehölze gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.

6.1 Begrünung von Stellplatzanlagen

Im Bereich der privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene sechs Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Baumscheibe ist ausreichend zu dimensionieren und mit niedrigen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

6.2 Begrünung der unbebauten Flächen

Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellflächen, Zugänge, Hof- und Lagerflächen.

Je angefangene 2000 m² Baugrundstück ist auf gewerblich genutzten Grundstücken mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen.

7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsstraßen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1:1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

8 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die privaten Grundstücke, die bebaut oder versiegelt werden, sind längs der Erschließungsstraße bis zum Gebäude mindestens auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsflächen aufzuschütten.

Zu tieferliegenden angrenzenden Flächen ist das Gelände mit flachgeneigten Böschungen anzupassen.

9 Artenliste

- 9.1 Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden. Sie wurden der Liste "Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Kappel-Grafenhausen entnommen.

Kappel-Grafenhausen

Herkunftsgebiet (6): Oberrheingraben
Naturraum (210): Offenburger Rheinebene

Kürzel Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

Große Bäume:

| | | |
|-------------|---------------------------|-------------------------------|
| Bi* | Betula pendula | (Hänge-Birke) *1 |
| Es* | Fraxinus excelsior | (Gewöhnliche Esche) *3 |
| SP* | Populus alba | (Silber-Pappel) |
| SEi* | Quercus robur | (Stiel-Eiche) |
| FUI | Ulmus minor | (Feld-Ulme) |

Kleine bis mittelgroße Bäume:

| | | |
|-------------|-------------------------|---------------------------------|
| FAh | Acer campestre | (Maßholder, Feld-Ahorn) |
| SEr* | Alnus glutinosa | (Schwarz-Erle) *1 |
| Hb* | Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| ZP* | Populus tremula | (Zitterpappel, Espe) |
| VKi* | Prunus avium | (Vogel-Kirsche) |
| TKi | Prunus padus | (Gewöhnliche Traubenkirsche) *2 |
| SiW | Salix alba | (Silber-Weide) |
| SaW | Salix caprea | (Sal-Weide) |
| FW | Salix rubens | (Fahl-Weide) |
| KW | Salix viminalis | (Korb-Weide) |

Sträucher:

| | | |
|------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Hri | Cornus sanguinea | (Roter Hartriegel) *2 |
| Ha | Corylus avellana | (Gewöhnliche Hasel) *1 |
| EWd | Crataegus monogyna | (Eingriffeliger Weißdorn) |
| ZWd | Crataegus laevigata | (Zweigriffeliger Weißdorn) |
| Pf | Euonymus europaeus | (Gewöhnl. Pfaffenhütchen) *2 |
| Fb | Frangula alnus | (Faulbaum) *2 |
| Lig | Ligustrum vulgare | (Gewöhnlicher Liguster) *2 |
| Sc | Prunus spinosa | (Schlehe) |
| HRO | Rosa canina | (Echte Hunds-Rose) |
| GW | Salix cinerea | (Grau-Weide) |
| PW | Salix purpurea | (Purpur-Weide) |
| MW | Salix triandra | (Mandel-Weide) |
| SHo | Sambucus nigra | (Schwarzer Holunder) |
| WS | Viburnum lantana | (Wolliger Schneeball) *2 |
| GS | Viburnum opulus | (Gewöhnlicher Schneeball) *2 |

Durch Fettschrift hervorgehoben sind Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

Bei den mit "*" gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

*1: allergene Arten

*2: giftige Arten

*3: aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung der Gewöhnlichen Esche nicht empfohlen

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung

In den Gewerbegebieten sind Dächer mit einer Neigung von 0° - 40° zulässig.

- 1.1.1 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Einfriedungen

- 2.1.1 Entlang der öffentlichen Straßen sind keine Mauern als Einfriedungen zulässig.

3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Grundstücken des Anfalls zu sammeln und zu versickern.

Deshalb sollen die Dachflächenwässer in Versickerungsmulden geleitet und dort versickert werden. Kupfer-, Zink- oder bleigedekte Dachflächen sind daher zu beschichten oder in ähnlicher Weise zu behandeln.

Die Versickerungsmulden sind dezentral auf den privaten Grundstücken anzulegen. Die Bemessung, der Bau und die Unterhaltung der Versickerungsmulden obliegt dem Grundstückseigentümer.

Die Oberflächenwässer von unproblematischen Parkplätzen (Parkplätze von Angestellten, Besuchern etc.) und von Grünflächen sollen flächenhaft versickert werden. Die flächenhafte Versickerung wird durch die Wahl durchlässiger Materialien zur Befestigung der Oberflächen begünstigt. Zur Oberflächenbefestigung sollten deshalb Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterrasen gewählt werden. Es ist darauf zu achten, dass der Unterbau und Untergrund dauerhaft wasserdurchlässig ist.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist in Versickerungsanlagen auf dem Grundstück zu versickern. Dabei ist eine ausreichende Regenwasserbehandlung nach den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW nachzuweisen.

Die Versickerungsanlagen sind gemäß dem Arbeitsblatt ATV-DVWK 138 (aktuellste Fassung) zu planen, errichten und zu betreiben. Ergänzend dazu ist die Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

Entsprechend dem Gutachten des Büros Klipfel und Lenhardt Consult vom 05.04.2019 zur Regenwasserversickerung sind die Voraussetzungen für eine gezielte Versickerung grundsätzlich gegeben. Bei der Ausführung der Versickerungsanlage – hier: Muldenversickerung - ist drauf zu achten, dass die Maßgaben des DWA Regelwerkes A 138 insbesondere was den Muldenaufbau (u.a. Oberbodenschicht von mind. 30 cm mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $K_f \geq 10^{-5}$ m/s sowie Mächtigkeit des Sickerraumes- bezogen auf den mittleren höchsten GWStand- von mindestens 1m) betrifft sicher gewährleistet werden.

Freiburg, den 13.11.2017 BU-FEU-ta
04.07.2019 BU-ta

Kappel-Grafenhausen, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Jochen Paleit, Bürgermeister

 148Pla03.doc