

Fertigung:4.....

Anlage:.....3.....

Blatt:.....1 - 8.....

Schriftliche Festsetzungen

zum

- a) Bebauungsplan "Allmend – 4. 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 soweit erforderlich bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl 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 Vernässungsschäden 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 BauNVO festgelegt.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

5 Garagen und Stellplätze

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

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

6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Baufeldräumung und Überwachung

Die Baufeldräumung, insbesondere die notwendige Entfernung der Vegetation inklusive der Bäume, ist außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit von März bis Mitte/Ende August) durchzuführen, damit keine Nester und Gelege von Boden-, Gebüsch- und Baumbrütern zerstört werden, insbesondere der Amsel.

Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von Vögeln temporäre Strukturen nicht als Brutplatz genutzt werden.

6.2 Gebäudeabriss

Der Gebäudeabriss ist aufgrund der Möglichkeit der Nutzung durch Einzeltiere unterschiedlicher Fledermausarten sowie verschiedener Vogelarten nach der ersten, besser zweiten Frostperiode, jedoch auf jeden Fall bis Ende Februar durchzuführen. Eine Frostperiode besteht aus 3 Frostnächten.

Der Gebäudeabriss muss außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel (in der Regel von September bis Februar ...) stattfinden.

Sollte dies aus anderen, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, sind alle erkennbaren Strukturen, die als mögliche Brutplätze für einige Vogelarten bzw. als Fledermausquartiere dienen können, unbrauchbar zu machen oder zu verschluffen bzw. zu entfernen. Besonders betrifft dies Nischen und halbhöhlenartige Unterschlüpfen.

Alle Öffnungen, durch die Vögel bzw. Fledermäuse zu Brutplätzen in das Gebäude gelangen könnten, sind zu verschließen.

6.3 Maßnahmen für die Kreuzkröte

Falls sich während der Bauzeit wassergefüllte Fahrspuren oder größere flache, durch Regenwasser gefüllte Pfützen bilden, sind diese umgehend zu beseitigen, damit dort keine Kreuzkröten laichen können.

7 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.

7.1 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.

7.2 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. Vorhandene Bäume, die dauerhaft erhalten werden, sind auf dieses Pflanzgebot anzurechnen.

8 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.

9 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.

10 Artenliste

- 10.1 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	(Gewönl. 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 Schleppegauben sind nur bei Dächern mit einer Neigung größer als 35° zulässig.

1.1.2 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 Schotterrassen gewählt werden. Es ist darauf zu achten, dass der Unterbau und Untergrund dauerhaft wasserdurchlässig ist.

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.

04. APR. 2017

Freiburg, den 07.07.2016 BU-ta
19.12.2016 BU-FEU-ba
03.04.2017 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

119Pla03.doc



.....
Jochen Paleit, Bürgermeister