

zum Bebauungsplan "Kampfackerstraße" der Stadt Haslach i.K.

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. IS. 2253), in Verbindung mit den §§ 1-25c der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Januar 1990 (BGBl. IS. 127) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung:

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

- "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO für den Bereich östlich der Kampfackerstraße sowie die Grundstücke Flst.Nr. 1714 und 1715.

Das Mischgebiet (MI) wird untergliedert und zwar der Gestalt, daß für das Grundstück Flst.Nr 535/2 (Fa. Staiger) keine Einschränkungen gelten, hingegen für die restlichen Bereiche, nämlich die Grundstücke Flst.Nr. 1763, 1714 und 1715 die Nutzungen nach BauNVO § 6 Abs.2, Punkt 4,7 und 8 ausgeschlossen werden.

- "allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO für den Bereich westlich der Kampfackerstraße.

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschößflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z) erfolgen durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig. Bezüglich der Anrechnung als Vollgeschöß gelten für alle Geschosse und auch Untergeschosse die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO).

2.2 Die Festsetzungen über die Höhen der Gebäude von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche (Erschließungsstraße) bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

3. Bauweise:

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise ohne Einschränkungen festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen:

Die Festsetzungen von Baugrenzen erfolgen durch Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Baufenster).

5. Garagen und Stellplätze:

Garagen und überdachte Stellplätze sowie verkehrsfreie Vorhaben (§ 50 LBO) und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster bzw. den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen zulässig.

Begrünte Tiefgaragen sind auch in den seitlichen Abstandsflächen nach Maßgabe der in der LBO enthaltenen Bestimmungen zulässig.

6. Grünplanung:

Pflanz- und Erhaltungsgebote, Empfehlungen gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 BauGB.
- Pflanzgebot:

Eine großzügige Durchgrünung des ganzen Plangebietes wird angestrebt.

Die von den Eigentümern zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäume sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Aufgrund des § 9 Abs.4 BauGB i.d.F. vom 8.12.1986 in Verbindung mit § 74 LBO i.d.F. vom 8.8.1995:

1. Dachform, Dachneigung und Firstrichtung:

Firstrichtungen und Dachneigungen erfolgen durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Ausnahmen hiervon können unter Berücksichtigung der städtebaulichen Verträglichkeit, der Umgebungsbebauung und wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen zu vereinbaren ist, zugelassen werden.

2. Schallschutztechnische Maßnahmen:

Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI):

Aufgrund eines Gutachtens zur Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen für den Bebauungsplan "Kampfackerstraße" (Gutachten 1651, Kurz u. Fischer GmbH., Winnenden; siehe Anlagen) sind folgende Schalldämmmaße für Außenbauteile festgelegt:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und
Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,
Unterrichtsräume etc. erf. $R_{w,res} > 35$ dB
- Büroräume u.ä. erf. $R_{w,res} > 35$ dB

An Gebäudefassaden, bei denen keine Sichtverbindung zu den Betrieben Fa. Staiger und Fa. Haiss besteht, sind keine passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Bei einer Wohnnutzung des Grundstückes Flst.Nr. 1763 sind die Freibereiche und die Aufenthaltsräume der lärmabgewandten Seite zuzuordnen, d.h. nicht zu den Firmen Staiger und Haiss.

Die zur Fa. Staiger nächstgelegenen Fassaden einer Wohnbebauung der Grundstücke Flst.Nr. 1761 und 1763, lt. Gestaltungsplan die Südostfassade des südlichen Punkthauses auf Flst.Nr. 1761 sowie die Südfassade des südlichen Wohngebäudes auf Flst.Nr. 1763, sind nur Fensteröffnungen für Nebenräume bzw. Festverglasung (Öffnung nur für Reinigungszwecke) für Aufenthaltsräume zugelassen.

3. Äußere Gestaltung:

Bei Neubauten sowie Veränderungen an den bestehenden Gebäuden ist darauf zu achten, daß der Charakter des vorhandenen Altbestandes gemäß § 34 BauGB berücksichtigt wird. Insbesondere sind der kleinstädtischen Maßstäblichkeit, Proportionen und Gliederung sowie den Dachformen, Dachneigungen und der Ausbildung der Dachtraufe Beachtung zu schenken.

C. Nachrichtlich übernommene wasserwirtschaftliche Forderungen:

- 4 -

1. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe:

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

Rechtsgrundlagen:

§§ 19a, 19f, 19g WHG

§ 25 WG

VLwF, VVLwF

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

Rechtsgrundlage:

TVLwF (Technische Bestimmungen zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten)

Im Rahmen der Bauleitplanung ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Plangebietes für Geländegestaltung usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

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, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

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

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 Erdaushubdeponie zu bringen. 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 Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Rechtsgrundlagen:

§§ 22 und 34 WHG

§§ 1, 2, 3, 4 AbfG

§ 1 LAbfG

Bodenschutz:

Nach §4 Abs.2, Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991 ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Gruppe II:

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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
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- oder Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen erheblich 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 erfolgen.
8. Bei der Ansiedlung von 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.

Gruppe III:

Bodenschutz

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, Bodenverbesserung) 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 Auflockerungen bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Hinweis:

Altlasten:

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

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

77716 Haslach i.K., 30. Jan. 1996

Stadt Haslach i.K.



Heinz Winkler
Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

09. Juli 96

Offenburg, den 23. JULI 1996

Landratsamt Ortenaukreis



Reichel