



GEMEINDE SASBACH
Ortenaukreis

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Industriegebiet Sasbach-West II"

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Plan wird folgender Textteil zum Bebauungsplan festgelegt:

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
- I.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.07.1999 (GBl. S. 292)

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

a) Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO)

Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Nr. 9 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe der chemischen Grundstofferzeugung
- Betriebe zur Verarbeitung und Beseitigung tierischer Abfälle
- Einzelhandel mit Waren aller Art, insbesondere Lebensmittel
- Vergnügungsstätten

II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,8 festgelegt.

b) Baumassenzahl BMZ (§ 21 BauNVO)

Die Baumassenzahl ist im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 6,0 festgelegt.

II.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 + § 18 BauNVO)

Die Höhe für bauliche Anlagen ist auf maximal 22 m begrenzt. Die Höhe wird straßenseitig Mitte der baulichen Anlage von Oberkante Straßenbelag bis zur Höhenlage der obersten Begrenzungskante – bei einem Flachdach die Attika - gemessen.

Es wird keine Sockelhöhe festgesetzt.

II.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

a) Für den Bereich des Industriegebiets gilt:

abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass die Längenbeschränkung auf 50,00 m entfällt.

II.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firststrichtungen sind einzuhalten.

II.5 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II.5.1 Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, sind auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.

II.5.2 Garagen und Stellplätze dürfen die Übersichtlichkeit und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

II.5.3 Garagen dürfen ausschließlich in den durch Baugrenzen ausgewiesenen, bebaubaren Flächen erstellt werden.

II.5.4 Stellplätze können auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im 8 m breiten Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße zugelassen werden.

II.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder an den Straßeneinmündungen zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht sind von Sichtbehinderungen jeder Art (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

II.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

II.7.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegen stehen.

II.7.2 Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird DIN 1998 zugrundegelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen in den Grundstücken entlang der Straße ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1,00 m Tiefe anzubringen.

II.8 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gewässerrandstreifen

Entlang dem Bachlauf (Fuchsgraben - Kältebächel) ist ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m, gemessen ab Oberkante Böschung, gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Hierzu gehören z. B. Garagen, Parkplätze, Gartenhütten und insbesondere Erdauffüllungen, Abstellplätze und Verkehrsflächen.

II.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Private Grundstücksflächen

- II.9.1 Pro 500 m² versiegelter Fläche (Grundfläche Gebäude, versiegelte Geh-, Fahr- und Lagerflächen) ist mindestens ein großkroniger Laubbaum der unter VI. Pflanzliste genannten Arten nach freier Standortwahl zu pflanzen. Die Baumscheibe muss jeweils eine Mindestgröße von 16 m² aufweisen und ist vor Überfahren zu sichern.

Private Grünflächen

- II.9.2 In den privaten Grünflächen entlang der Erschließung sind Laubbäume der unter VI. Pflanzliste genannten Arten zu pflanzen. Mindeststammumfang: 16cm. Die Baumscheiben muss jeweils eine Mindestgröße von 16 m² aufweisen.

PKW-Stellplätze

- II.9.3 PKW-Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit Bäumen I. Ordnung zu bepflanzen. Die Baumscheiben müssen jeweils eine Mindestfläche 6 m² betragen und sind vor Überfahrt zu schützen. Pro 5 PKW-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der unter VI. Pflanzliste genannten Arten zu pflanzen. Mindeststammumfang: 18cm.

Pflanzstreifen entlang von Grundstücksgrenzen

- II.9.4 Entlang der künftigen Grundstücksgrenzen ist jeweils ein Pflanzstreifen mit einer Breite von 3 m mit Gehölzen der unter VI. Pflanzliste genannten Arten zu pflanzen.

II.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Gewässerrandstreifen

II.10.1 Bestehende Gehölze im Gewässerrandstreifen sind zu erhalten und zu entwickeln.

Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher

II.10.2 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

II.11 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II.12 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB und § 8a Abs. 1 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen II.9, II.10 und III.2 innerhalb des Planungsgebietes sowie die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen. Der Umfang der Ersatzmaßnahme ist im beigefügten Grünordnungsplan unter 4. Erläuterung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen definiert. Diese Vorgaben aus dem Grünordnungsplan sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Auf den Grünordnungsplan wird verwiesen.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

Es sind bei Einhaltung der maximalen Höhe für bauliche Anlagen alle Dacharten und -neigungen zulässig.

III.2 Fassadenbegrünung

Sobald eine geschlossene Fassadenfläche (ausgeschlossen Türen, Fenster und sonstige Belichtungselemente) die Größe von 50 m² übersteigt, sind mindestens 20% dieser Fläche im Zusammenhang oder als Einzelmaßnahme mit kletternden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. (Pflanzenarten: Pflanzliste unter VI.)

III.3 Einfriedigungen

III.3.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

III.3.2 Mauern, die keine Stützmauern sind, sind aufgrund der Barrierewirkung für Kleintiere nicht erlaubt.

III.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

III.4.1 Die oberirdischen freien Stellplätze, Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in den Untergrund besteht.

Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, $B = 3,0$ cm, oder porenoffene Pflastersteine. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.

III.4.2 Die Baugrundstücke sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden zu versehen.

IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

IV.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: Mai 2000

IV.1.1 Grundwasser

Das Geländeniveau liegt auf ca. 136 m + NN. Der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet beträgt ca. ~134,30 m + NN. Der höchste bisher beobachtete Grundwasserstand liegt bei ca. 135,80 m + NN. Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes wird das gesamte Gelände um ca. 1 m aufgefüllt.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen muss gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen verzichtet bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufgefüllt werden.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind zusätzliche Baumaßnahmen – wie z. B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) mit Auftriebssicherung – erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

IV.1.2 Oberirdische Gewässer

Gewässerrandstreifen

Zur Erhaltung und Verbesserung der vielfältigen gewässerökologischen Funktionen ist an Gewässern beidseitig landseits der Böschungsoberkanten ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von mindestens 5 m festzusetzen.

Dieser Gewässerrandstreifen ist freizuhalten von baulichen und sonstigen Anlagen. Hierzu gehören z. B. Garagen, Parkplätze, Gartenhütten und insbesondere Erdauffüllungen, Abstellplätze und Verkehrsflächen. In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten und ein aus gewässerökologischer Sicht hochwertiger Bewuchs zu entwickeln.

IV.1.3 Wassergefährdende Stoffe / Industrie und Gewerbe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VawS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. H. dicht, stand-sicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.

- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAWS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

IV.1.4 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zugelassenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

IV.1.5 Abwasserbeseitigung

Regenwasserversickerung

Eine Regenwasserversickerung im geplanten Baugebiet wurde untersucht und ist nach dem beiliegenden Gutachten Nr. 090011 vom Büro für geowissenschaftlichen Umweltschutz GmbH (Dr. Levin) nicht empfehlenswert.

Die geplante Erweiterungsfläche befindet sich in einem flachen Gelände, das unter einer belebten Bodenschicht bis in eine Tiefe von 3,30 m schwach durchlässig ist. Die geringe Versickerungsfähigkeit des Bodens im oberen Tiefenbereich wird bei hohen Niederschlagsmengen durch Rückstau weiter verringert.

Zudem liegt der mittlere Grundwasserspiegel ca. 1,70 m unter der jetzigen Geländeoberfläche. Bei sehr hohen Grundwasserständen steigt das Grundwasser zeitweise bis unter die Geländeoberkante an.

Regenwasserspeicherung

Das anfallende Oberflächenwasser wird deshalb über den Fuchsgraben in das bestehende, nordöstlich des Plangebietes liegende Rückhaltebecken eingeleitet und dort zurückgehalten. Die entsprechenden hydrologischen und hydraulischen Nachweise erfolgen in der Fachplanung.

Es wird eindringlich empfohlen, das anfallende Regenwasser auf eigenem Grundstück in Regentonnen, Zisternen oder Teichen mit anschließender verzögerter Ableitung möglichst über offene Rinnen in das Entwässerungssystem abzuleiten. Das Speichern der Regenabflüsse führt auch zu einer Verzögerung des Abflusses, wodurch die Hochwassergefahr unterhalb liegender Gewässer gemildert wird.

Regenwassernutzung

Das gespeicherte Regenwasser kann beispielsweise für Bewässerung, Reinigung oder Toilettenspülung genutzt werden. Bei Industriebetrieben kann das Regenwasser z.B. zur Aggregatkühlung eingesetzt werden

IV.1.6 Altlasten

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

IV.1.7 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen

der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.
- Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordern.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsräben etc. verwendet werden.

- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

IV.2 Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

IV.3 Geotechnik

Als Baugrund ist mit zum Teil setzungsempfindlichen Lockergesteinen zu rechnen. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zu Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Grundwasser und dergleichen) wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung in Anspruch zu nehmen.

V. Empfehlungen

V.1 Dachbegrünung

Flachdächer und Gebäude mit flach geneigten Dächern (0° bis 10° Neigung) sollten begrünt werden. Sofern sie auch als Dachterrasse genutzt werden, sind mindestens 50 % der Fläche zu begrünen, sofern sie größer als 20 m² sind.

V.2 Brennwert-Technologie

Zur Minderung der schädlichen Umwelteinwirkungen durch Abgasausstoß und zur Energieeinsparung sollten unbedingt bei der Planung der Heizungsanlagen Brennwertkessel für Öl oder Gas entsprechend DIN 4702 eingebaut werden.

V.3 Alternative Energiekonzepte

Aus energetischen Einsparungsgründen sollte der Einbau von Solar Kollektoren, fotovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung angestrebt werden.

VI. Pflanzliste

A Gehölzarten zur Pflanzung auf den privaten Grünflächen

Baumarten

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Straucharten

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Evonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

B Gehölzarten zur Begrünung von PKW-Stellplätzen

<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

<i>Acer campestre</i>	> 5 m	Feldahorn
<i>Corylus avellana</i>	> 5 m	Hasel
<i>Sorbus torminalis</i>	> 5 m	Elsbeere

C Gehölzarten zur Begrünung des 5 m-Streifens entlang des Fuchsgrabens

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn

<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

D Gehölzarten zur Begrünung der 10 m-Eingrünungsstreifen

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

Offenburg /

Ausgefertigt:
Sasbach, den 22. JAN. 2001

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg



Stern

.....
Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

Panther

.....
Panther
Bürgermeister



~~Bebauungsplan~~ **genehmigt**
~~Andersbauplan~~
gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenlegung des 04. APR. 2001



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
- Baurechtsbehörde -



GEMEINDE SASBACH Ortenaukreis

Begründung

zum Bebauungsplan "Industriegebiet Sasbach-West II"

I. Planungsabsichten

I.1 Allgemeines

Die Gemeinde Sasbach liegt neben der Stadt Achern, ca. 25 km nordöstlich von Offenburg im Ortenaukreis. Zusammen mit dem Ortsteil Obersasbach hat sie derzeit ca. 5.300 Einwohner.

I.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Achern mit den Gemeinden Lauf, Sasbach und Sasbachwalden wird derzeit ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt. Das Verfahren ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Ebenso liegt das Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vor.

Die Anhörung hat ergeben, dass für die Fläche Sasbach-West II Bedenken gegen den Umfang des Gebietes mit einer Ausdehnung nach Westen bestehen. Es wird eine Verengung der Freiräume befürchtet. Aus der Stellungnahme des Planers (FNP) geht hervor, dass der Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen vorhanden ist und sich der Bedarf an den Vorgaben des wirksamen Regionalplans 1995 orientiert. Alternativflächen mit besserer Eignung bestehen nicht. Ein Verzicht auf diese Fläche kann der Planer trotz nachvollziehbarer Bedenken nicht empfehlen.

Im neuen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als künftige gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das zukünftige Industriegebiet entspricht den Vorgaben des Regionalplanes, in dem die Gemeinde Sasbach als GI-Standort ausgewiesen ist. Die Fläche ist im Entwurf des Landschaftsplans zum neuen Flächennutzungsplan berücksichtigt. Der Gemeinderat Sasbach hat dem Entwurf des Landschaftsplans in seiner Sitzung vom 18.12.2000 zugestimmt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans.

Nach dem Stand der Planungsarbeiten entwickelt er sich jedoch aus den künftigen Darstellungen des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Sasbach ist im Regionalplan als „GI“-Standort ausgewiesen. Im rechtskräftigen Regionalplan bis zum Zieljahr 2010 ist der zukünftige Bedarf für Sasbach auf 30 ha Industrie- und Gewerbeflächen beziffert. Mit der verkehrsgünstigen Lage der Gemeinde zur Rheinebene hat sie beste Voraussetzungen zur Industrieansiedlung. Im volkswirtschaftlichen Interesse des Landes Baden-Württemberg ist es wichtig, dass an günstigen Standorten des Landes Voraussetzungen geschaffen werden, die die gewerbliche und industrielle Entwicklung möglich machen. Die Rheinebene mit ebenem Gelände und kurzen Zufahrtswegen zu den großen Verkehrsverbindungen liegt im europäischen Raum an erster Stelle und sollte im gesamtwirtschaftlichen Interesse des Landes und der Region zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung genutzt werden. Eine wichtige Voraussetzung dazu ist die Bereitstellung von Gewerbeflächen durch die Gemeinden. Diese Flächen sollten mit wenig Auflagen und mit günstigen Grundstücks-Zuschnitten versehen sein. Auch sollten Auflagen usw., die im öffentlichen Interesse liegen, außerhalb der Bauflächen erfüllt werden, um den Betrieben kostengünstige Bau- und Erschließungsvoraussetzungen zu schaffen.

Die Gemeinde Sasbach hat die Ansiedlung eines Betriebes mit einer Arbeitsplatzermittlung von bis zu 200 Plätzen in die Wege geleitet und einen Kaufvertrag über ein Grundstück mit einer Gesamtfläche von 2 ha abgeschlossen. Da der Betrieb bereits im Jahr 2001 produzieren möchte, um vertragsgemäß liefern zu können, sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Baugenehmigung mit diesem Bebauungsplan zu schaffen.

Der Gemeinde Sasbach liegen weitere Anfragen nach Industrieflächen für Betriebsansiedlungen und Betriebserweiterungen vor, die mit diesem Bebauungsplan teilweise befriedigt werden können.

Sobald die Anbindung des Industriegebiets an die L 87a geklärt ist, soll die Erweiterung dieses Bebauungsplanes erfolgen.

Derzeit gibt es keine Alternativflächen mit besserer Eignung. Dies geht auch klar aus dem Neuaufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans hervor.

I.4 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich von Sasbach zwischen der Bahnlinie Offenburg – Karlsruhe und der Gemarkungsgrenze Achern. Es handelt sich um ebenes Gelände mit einer Fläche von ca. 3,95 ha. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes schließt an seiner Nordostseite unmittelbar an die erste Erweiterung des Industriegebietes an. Ansonsten wird das Gebiet durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen begrenzt.

Bei den zur Überplanung vorgesehenen Flächen handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

I.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei den im Planbereich liegenden Grundstücken handelte es sich um landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die im Eigentum der Gemeinde Sasbach stehen.

II. Planung

II.1 Städtebauliche Festsetzungen

Die Planung wird parallel zum neuen Flächennutzungsplan aufgestellt. Das gesamte Planungsgebiet wird in Anlehnung an die rechtskräftigen Bebauungspläne „Sasbach-West“ und „Sasbach-West - 1. Erweiterung“ als Industriegebiet ausgewiesen.

Um den künftigen Industriebetrieben möglichst viel Freiraum zu geben und damit spezifischen Anforderungen gerecht werden zu können, regelt der Bebauungsplan lediglich unbedingt notwendige Festsetzungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,8 und der Baumassenzahl auf 6,0 geregelt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Ausweisung eines großzügigen Baufensters festgesetzt. So kann man flexibel auf die zukünftigen Grundstückseigentümer und ihre Wünsche bezüglich Grundstücksgröße und Bebauung reagieren, d. h., die Aufteilung der gewerblichen Bauflächen in einzelne Grundstücke kann individuell entsprechend der jeweiligen Betriebe und ihres Bedarfes erfolgen.

Als Bauweise wird die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Diese unterscheidet sich dahingehend von der „offenen Bauweise“, dass die Längenbeschränkung auf 50,00 m entfällt.

Da das geplante Industriegebiet in unmittelbarer Nähe zum Fuchsgraben liegt, wird auf der im Geltungsbereich liegenden Böschungsseite ein Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Dieser Bereich muss von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Um die Höhenausdehnung der baulichen Anlagen im Industriegebiet beschränken zu können, wird die maximale Höhe im Industriegebiet auf 22 m, bezogen auf Oberkante Straße, festgesetzt. Die Dachformen sollen freibleibend sein. Die Dachneigung ist bei Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe frei wählbar.

II.2 Grünordnungsplan

Für dieses Planungsgebiet wurde ein Grünordnungsplan ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 8a Naturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt. Dieser Grünordnungsplan, aufgestellt von der Arbeitsgemeinschaft Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, und Weissenrieder GmbH, Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung, Offenburg, ist dem Bebauungsplan beigelegt. Er baut auf dem Landschaftsplan-Entwurf zum Flächennutzungsplan auf.

II.3 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Im parallel zum neuen Flächennutzungsplan aufgestellten Landschaftsplan wurde dieses Gebiet bezüglich der Eignung als Gewerbefläche untersucht. Die Auswertung des Bestandes (intensive Ackernutzung) hat verdeutlicht, dass eine gewerbliche Nutzung mit dem Naturhaushalt verträglich und somit für eine Bebauung geeignet ist.

Auch im Biotop-Vernetzungsplan, der 1992 aufgestellt wurde, ist diese Fläche berücksichtigt.

Die vorgesehene Bebauung der bisherigen für Acker- und Obstbau genutzten Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Eingriffe bezüglich der einzelnen Landschaftsfaktoren sind für sich genommen nicht erheblich. Allerdings stellt der Bebauungsplan einen weiteren Schritt in der Ausdehnung der Siedlungsfläche in ein bisher landwirtschaftlich genutztes Gebiet dar. Aus diesem Grund werden nicht nur Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet, sondern auch Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle formuliert.

Folgende grünplanerischen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen:

1. Ausgleichsmaßnahmen:

- Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Grundstücks- und Grünflächen
- Bepflanzung von PKW-Stellplätzen
- Begrünung entlang von Grundstücksgrenzen
- Erhalt und Entwicklung der bestehenden Gehölze im Gewässerrandstreifen
- Pflege und bei Bedarf Ersatz der neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher
- Fassadenbegrünung
- Empfehlung von Dachbegrünungen

2. Ersatzmaßnahmen:

- Eingrünung auf 10 m breitem Streifen entlang der L 87a auf eine Länge von 200 m.
- Begrünung des 5-m Streifens entlang des Fuchsgrabens.
- Naturnaher Ausbau der Erweiterung des umgestalteten Grabens östlich des Fuchsgrabens. Bereits bei der vergangenen Erweiterung wurde ein Teilstück des Grabens aufgeweitet, naturnah gestaltet und mit Gehölzen bepflanzt. Im vergangenen Jahr wurde dieser Graben auf der Reststrecke umgestaltet. Diese Umgestaltung wurde bisher auf keine Baumaßnahme angerechnet. Umgestaltung und Bepflanzung dieser Umgestaltung kann auf vorliegenden Eingriff angerechnet werden.
- Eingrünung auf 10 m breitem Streifen im Anschluss Fuchsgraben. Die Eingrünung soll auf einer Länge von 450 m auf gemeindeeigenen Grundstücken erfolgen.

II.4 Erschließung

Die neue Baufläche wird über die bestehende Straße am Fuchsgraben erschlossen. Sie soll Richtung Südwesten verlängert und zu einem späteren Zeitpunkt an die L 87A angebunden werden.

Da die genaue Lage des Knotenpunktes an der L 87A noch nicht geklärt ist, wird die Erschließung im südlichen Bereich nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Lediglich auf eine Länge von 60 m ist sie Bestandteil der überplanten Fläche. So kann später eine optimale Trasse zum Knotenpunkt gesucht werden.

Der parallel zum Fuchsgraben/Kältebächel verlaufende landwirtschaftliche Weg wird zukünftig ebenfalls der Erschließung des Plangebietes dienen.

Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan eine Verbreiterung dieses Weges vorgesehen. Aufgrund des einzuhaltenden Gewässerrandstreifens wird die Straße nach Westen hin verschoben.

Die gesamte Erschließung wird mit einer Gesamtbreite von 8,00 m ausgebaut. Diese untergliedert sich in ein Bankett mit 50 cm Breite, eine 6,00 m breite Fahrbahn und einen 1,50 m breiten Gehweg. Dies entspricht dem Ausbau der bestehenden Straße „Am Fuchsgraben“.

Die notwendig werdenden Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen sind im zeichnerischen Teil ausgewiesen; sie sind von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten.

II.5 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das Abwasser wird über den südlich verlaufenden Schmutzwasserkanal abgeleitet. Das anfallende Oberflächenwasser wird über den Fuchsgraben zum Regenrückhaltebecken, das nordöstlich des Plangebietes liegt, geführt. Dadurch wird eine Retention des Niederschlagswassers in räumlicher Zuordnung zum Industriegebiet erreicht. Siehe hierzu auch IV.1.5 Abwasserbeseitigung der Bebauungsvorschriften.

Das notwendige Rückhaltevolumen wird vorerst im bestehenden Regenrückhaltebecken bereitgestellt. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Sasbach. Dies sind die Grundstücke Flst. Nr. 2016 - 2026. Sollte die Firma LUK erweitern, wird die Gemeinde das Rückhaltebecken erweitern. Da die Gemeinde Sasbach Eigentümerin der Flächen ist, steht auch der dafür notwendige Platz zur Verfügung. Die Dimensionierung der Beckenerweiterung wird im Zuge der weiteren Fachplanung ermittelt.

Eine Versickerung innerhalb des Plangebietes ist nicht möglich. Siehe hierzu auch das beigefügte Gutachten zur Beurteilung der Wasserdurchlässigkeit des Untergrunds (Anlage 6).

Die Wasserversorgung ist sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her gesichert und erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Sasbach.

Die bestehenden Telekommunikationsleitungen an der östlichen und südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs wurden nachrichtlich in den zeichnerischen Teil übernommen.

Die Gashochdruckleitung, die in der geplanten Erschließung am Südrand des Gebiets verläuft, wurde ebenfalls nachrichtlich eingetragen.

Im Einmündungsbereich in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs befinden sich Versorgungskabel (20 kV und 0,4 kV). Für die elektrische Versorgung des Neubaugebietes wird die Errichtung einer Umspannstation notwendig. Der Standort dafür wird jedoch erst nach Bekanntgabe des Erschließungsplans innerhalb des Gebietes festgelegt. Eventuell kommt auch eine kundeneigene Station zur Aufstellung.

Die übrigen Versorgungsleitungen sollen unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

II.6 Folgeeinrichtungen

Durch diesen Bebauungsplan werden keine Folgeeinrichtungen hervorgerufen.

III. Städtebauliche Daten

III.1.1 Flächenbilanz:

GI-Fläche	33.190 m ²
Private Grünfläche	3.055 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	2.005 m ²
Öffentliche Grünfläche	1.275 m ²
Wasserfläche (Fuchsgraben/Kältebächel)	20 m ²
Gesamtfläche	<u>39.545 m²</u>

IV. **Bodenordnende Maßnahmen**

Es ist keine Baulandumlegung notwendig.

Offenburg /

Ausgefertigt: 22. JAN. 2009
Sasbach, den

^{GmbH}
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg



Stern

.....
Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

Panther

.....
Panther
Bürgermeister

