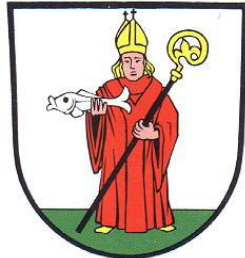


Stand: 11.12.2015
Fassung: Satzung

Anlage Nr. 2



Gemeinde Nordrach
Ortenaukreis

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
„Erweiterung Holzwerk Junker“**

Textteil

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

SATZUNG

der Gemeinde Nordrach über

- a) den Bebauungsplan „Erweiterung Holzwerk Junker“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Holzwerk Junker“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Nordrach hat am 21.12.2015 den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Holzwerk Junker“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
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 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870)

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung (Anlage Nr. 1) vom 11.12.2015 maßgebend.

§ 2 **Bestandteile der Satzung**

Bestandteile der Satzung sind:

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus
 - a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 11.12.2015
 - b) den planungsrechtlichen Festsetzungen – Textteil vom 11.12.2015
2. Die örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus
 - a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 11.12.2015
 - b) den örtlichen Bauvorschriften – Textteil vom 11.12.2015

Textteil

Beigefügt sind:

- | | |
|---|----------------|
| 3. die gemeinsame Begründung mit Umweltbericht | vom 11.12.2015 |
| 4. die zusammenfassende Erklärung | vom 11.12.2015 |
| die artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro Roland Klink Büro | |
| 5. für Landschaftsökologie, Schloßgasse 73, 79112 Freiburg-
Opfingen | vom 16.07.2015 |

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO er-
gangenen Vorschriften der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die
Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b
festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese besei-
tigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß §
213 (2) BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Be-
kanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Nordrach,

.....
Carsten Erhardt
Bürgermeister

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Gewerbegebiet (GE)

A1.1.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude

A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Musterhaus in Holzbauweise mit Wohnfunktion (für Demonstrationszwecke)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

A1.1.3 Ausgeschlossen werden:

- Tankstellen,
- Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1

- Grundflächenzahl 0,8

A2.2

- Geschossflächenzahl 1,6

A2.3

- Die Firsthöhe (FH) ist das Maß von der Bezugshöhe bis zum oberen Abschluss des Daches.

Textteil

- A2.4
- Der untere Bezugspunkt ist die Höhe des Straßenrands des östlich angrenzenden Wegs, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte.

A3 Bauweise

Zugelassen ist eine offene Bauweise, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge darf nicht mehr als 50 m betragen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

A4.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A4.3 Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

A5 Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Musterhäuser wird in der Baugebietsteilfläche auf zwei begrenzt, mit jeweils einer Wohneinheit je Musterhaus.

A6 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich.

A7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 Unbeschichtete Metalldachflächen oder Dachinstallationen aus Zink, Kupfer oder Blei sind nicht zulässig. Metallische Dacheindeckungen und Aufbauten sind nur in beschichteter Form zulässig, welche nach der Gefahrstoffverordnung weder als „giftig“ noch als „gesundheitsschädlich“ eingestuft werden.

A8.2 Maßnahme zum Schutz der Natur: Zur Straßenbeleuchtung sind UV-Anteil arme Beleuchtungskörper zu verwenden (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Leuchten).

A8.3 Die Nordrach ist im Planungsabschnitt naturnah zu entwickeln. Hierzu sind folgende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen:

- Abflachen des linken Ufers und Bepflanzung der Böschung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (siehe Anhang - Pflanzliste).

Textteil

A9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- A9.1 Im Geltungsbereich soll darauf geachtet werden, dass nur heimische standort-typische Pflanzen zum Einsatz kommen.
- A9.2 Grünfläche
- A9.2.1 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche ‚P01‘ ist eine zweireihige Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern und Heistern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanzenliste im Anhang). Der Pflanzabstand beträgt ca. 1,5m.
- A9.2.2 Östlich der Oberkante der Uferböschung der Nordrach ist, gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil, ein Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Es gelten die Bestimmungen von § 68 b WG. Die Böschungen müssen hier abgeflacht und mit Gehölzen bepflanzt werden. Innerhalb des Gewässerrandstreifens muss eine Senke (Versickerungsgraben) angelegt werden, in der das Oberflächenwasser versickern kann. Im oberen Böschungsbereich sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume (H – StU mind. 20cm / 7 Stück) einzubringen. Im Bereich zwischen Versickerungsgraben und Nordrach ist eine Pflanzung aus standortgerechten Sträuchern und Heistern geplant. Die Freiflächen sind mit einer autochthonen Saatgutmischung einzusäen. Es ist eine Hochstaudenflur zu entwickeln. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen.
- A9.2.3 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher entlang der Nordrach sind vom Grundstückseigentümer zu entwickeln, zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

A10 Schutzflächen die von Bebauung freizuhalten sind

- A10.1 Gewässerrandstreifen
- A10.1.1 Entlang der Nordrach ist ein Gewässerrandstreifen, gemessen ab Oberkante Böschung (Bestand), 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.

A11 Wasserflächen I Flächen für die Wasserwirtschaft I für Hochwasserschutzanlagen I den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Das Gelände außerhalb des im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Gewässerrandstreifens muss so modelliert werden, dass es mindestens 1,0 m höher liegt als die Wasserspiegellinie bei einem 100-jährlichen Hochwasserabfluss. Siehe hierzu auch Ziffer A12.

A12 Flächen für Aufschüttungen

Das Gelände im Geltungsbereich darf maximal um 1,60 m über bestehendes

Textteil

Gelände aufgeschüttet werden. Der im zeichnerischen Teil ausgewiesene Gewässerrandstreifen ist davon ausgenommen.

A13 Zuordnungsfestsetzung

Den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzten Flächen des Gewerbegebiets (GE) werden als Ausgleichsmaßnahmen die Kalkung versauerter Waldböden auf einer Fläche von etwa 9,5 ha (Hubschrauberalkung) und der Umbau eines kleinen Absturzes mit einer Höhe von etwa 0,3 m in der Nordrach in eine raue Rampe zugeordnet.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dächer

- B1.1.1 Zulässig sind alle Dachformen mit einer Dachneigung bis maximal 45 Grad.
- B1.1.2 Für die Dachdeckung sind nur rote, braune, schwarze und anthrazitfarbene Farben zulässig. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.
- B1.1.3 Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).
- B1.1.4 Abweichend vom Punkt B1.1.2 sind Dachdeckung und Dachbauten aus Holz in jedem natürlichen Holzfarbton zulässig.

B2 Außenwände

Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

B3 Werbeanlagen

- B3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
- B3.2 Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig. Die zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt maximal 2,0 m².
- B3.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.
- B3.4 Sammelwerbeanlagen sind nur auf öffentlichen Flächen zulässig.

Teil C Hinweise

C1 Denkmalschutz

Aus dem Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Da jedoch bei Baumaßnahmen, besonders in bisher nicht überbauten Bereichen, unbekannte Fundstellen zutage treten können, sind archäologische Funde nicht generell auszuschließen. Wir bitten Sie daher, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26-Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf_bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

C2 Bodenschutz/Altlasten

C2.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

C2.2 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

C2.3 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

C2.4 Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.

C3 Baugrunduntersuchung

C3.1 Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

C3.2 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten,

Textteil

zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

C4 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C5 Grundwasserschutz

C5.1 Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz dem Landratsamt Ortenaukreis als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.

C5.2 Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Ortenaukreis als untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

C6 Kampfmittel

Für das Plangebiet ist vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zu beantragen. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt ca. 18 Wochen ab Auftragseingang.

Nordrach,

.....

Carsten Erhardt
Bürgermeister

Lauf, 11.12.2015 Jä/Zim/Kr-la

ZINK
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de
Planverfasser