



GEMEINDE STEINACH

Ortenaukreis

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Gemeinsamen Bebauungs- plan „Kleintierzuchtanlage Stricker“ auf Gemarkung Steinach

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)
- 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 Investitions-erleichterungs- 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBl. S. 771)
- I.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.07.2004 (GBl. S. 469)

II. Bauplanungsrechtlicher Teil

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

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

a) Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet wird als „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kleintierzuchtanlage“ festgesetzt.

Hunde- und Großviehhaltung ist nicht zulässig.

Zudem ist die Einrichtung von Schrebergärten sowie von Einrichtungen, die dem Wohnen dienen, ausgeschlossen.

Anlagen, die der Eigenart des Gebiets entsprechen, sind allgemein zulässig.

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

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil auf ein Vollgeschoss festgelegt.

II.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

II.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe begrenzt.

Die Firsthöhe wird bergseitig Mitte des Gebäudes von der Oberkante des bestehenden Geländes bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen. Dieses Maß ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

II.4 Mindestmaße bei Parzellen für die Kleintierzüchtung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Parzellen dürfen eine Mindestgröße von 330 m² nicht unterschreiten.

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

II.5.1 Garagen sind im Planungsgebiet unzulässig.

II.5.2 Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn besondere Gründe dagegen sprechen.

II.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung / Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

II.7.1 Die Abfälle und Abwässer (z. B. vom Ausspritzen der Ställe) aus der Kleintierhaltung müssen in der ausgewiesenen Dunglege mit geschlossenem Güllespeicher gesammelt und landwirtschaftlich entsorgt werden.

Hinweis:

Diese Anlage befindet sich auf Gemarkung Haslach.

II.7.2 Das unbelastete, oberflächlich abfließende Regenwasser von den Dachflächen ist in eine handelsübliche Regentonne mit einem Volumen von mind. 200 Liter zu leiten. Das gesammelte Wasser ist als Brauch- oder Gießwasser auf dem Grundstück zu nutzen.

Der Überlauf muss an das Entwässerungssystem in den Planstraßen 1 und 2 angeschlossen werden.

II.8 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

II.8.1 Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen sind von baulichen und sonstigen Anlagen sowie von jeglicher Nutzung freizuhalten.

- II.8.2 Die im zeichnerischen Teil als private Grünflächen gekennzeichneten Flächen sind als Gehölzfläche mit landschaftsgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die einzuhaltenden Abstandsflächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen (weitergehende Festsetzungen gemäß § 9 Abs 1 Nr. 25a BauGB unter Ziffer II.10).
- II.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- II.9.1 Für die Straßen- und Hofbeleuchtung sind insektenverträgliche Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden. Die waagrecht auszurichtenden Beleuchtungskörper sind so niedrig wie möglich zu installieren und müssen das Licht (mit Hilfe eines asymmetrischen Reflektors) gezielt nach unten aussenden.
- Hinweis:*
Die Lampen werden von üblichen Herstellern (Osram, Philips) angeboten. Da diese Lampen meist in Röhrenform hergestellt werden, muss der Beleuchtungskörper darauf abgestimmt sein. In der Regel liefern jedoch fast alle Hersteller von Leuchten entsprechend passende Typen, zumal wenn obige Kriterien erfüllt sind.
- II.9.2 Zur Minimierung der Barrierewirkung für wildlebende Kleinsäuger sind Mauern zur Einfriedigung nur zulässig, sofern diese Stützmauern sind.
- II.9.3 Für die Erschließungswege sowie für die offenen Stellplätze sind Bodenbeläge zu wählen, welche eine flächige Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen, wie z.B. wassergebundene Decken aus Splitt oder Kies, Schotterrasen, Pflastersteine mit Zwischenräumen mit entsprechendem Bodenaufbau.
- II.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- II.10.1 Im Bereich der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen sind Sträucher und Heister zu pflanzen und zu unterhalten. Vorzusehen sind Gehölzarten der potentiellen, natürlichen Vegetation (siehe hierzu Pflanzliste unter Ziffer V.).
- II.10.2 Im Bereich von PKW-Stellplätzen ist pro 4 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum (1. Ordnung, entsprechen Pflanzliste unter Ziffer V.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Stammumfang der Bäume darf zum Zeitpunkt der Anpflanzung 16 cm nicht unterschreiten.

II.10.3 Im Bereich der Kleintierzuchtanlage ist je Parzelle mindestens ein heimischer Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) entsprechend der Pflanzliste unter Ziffer V. zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

II.11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom Grundstückspächter/ -nutzer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

II.12 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen unter II.7.2, II.8.2, II.9 – II.11 innerhalb des Geltungsbereichs sowie 41,8 % der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden im Erläuterungsbericht des Grünordnungsplans unter Ziffer 2.5 – 2.8 sowie in Kapitel D definiert.

III. Bauordnungsrechtlicher Teil

III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

III.1.1 Zugelassen sind Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firsts sowie Pultdächer.

III.1.2 Die Dachneigung muss mindestens 15 ° betragen.

III.1.3 Die Dächer sind mit matten oder seidenmatten Ziegel- oder Betondachsteinen in anthrazit oder rotbraunen Farbtönen einzudecken.

III.2 Baukörper

III.2.1 Die maximal zulässige Länge - gemessen parallel zur Hauptfirstrichtung – wird auf folgende Maße festgelegt:

- für die Einzelstallanlagen auf max. 10,50 m.

III.2.2 Die maximal zulässige Breite –gemessen senkrecht zur Hauptfirstrichtung– wird auf folgende Maße festgelegt:

- für die Einzelstallanlagen auf max. 5,00 m.

III.3 Stellplätze

Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, sind im Geltungsbereich selbst nachzuweisen.

III.4 Einfriedigungen

Die einzelnen Parzellen sind zur Tierhaltung einzuzäunen. Zulässig sind ausschließlich Stahlgittermatten.

III.5 Geländemodellierung

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützwände sind so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse so wenig wie möglich gestört werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

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

IV.1.1 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 zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

IV.1.2 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.1.3 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist bei Baumaßnahmen darauf zu achten, dass nur soviel Oberboden (Mutterboden) abgetragen wird, wie für die Erschließung eines Baufeldes unbedingt erforderlich ist. Der Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden auszuführen. Die Mieten für Oberboden sollen ein Schütthöhe von 2,5m nicht übersteigen. Ein Massenausgleich des Bodens innerhalb der Baugrundstücke ist anzustreben, um den überschüssigen abzufahrenden Boden so gering wie möglich zu halten. Auf sonstige Belange des Bodenschutzes im Sinne des Bodenschutzgesetzes wird verwiesen.

IV.2 Geotechnik

Als Baugrund stehen Lehme und Kiese unbekannter Mächtigkeit über Grundgebirge an. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen keine genaueren Angaben vor.

IV.3 Grundwasser

Bei der Anlage von Erdwärmesonden sind Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht zu erwarten.

IV.4 Bergbau

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Steinach“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von verschiedenen Erzen berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist S. D. Joachim Fürst zu Fürstenberg, Donaueschingen.

Eine Gewinnung von Erzen fand in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplans bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Erzen in dem vorgeannten Feld im Bereich des Bebauungsplans aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S.1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

IV.5 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.

V. Pflanzliste

Pflanzliste Nr. 1: Gehölze im Bereich der Randeingrünung bis 3m Breite

Sträucher

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Zweigriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Gemeines Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

**Pflanzliste Nr. 2: Gehölzgruppen und Einzelbäume im Bereich der Randein-
grünung mit über 4m Breite (zusätzlich zu Pflanzliste 1)**

Bäume als Heister und Hochstämme

Feld-Ahorn	Acer campestre
Populus tremula	Zitter-Pappel
Hainbuche	Carpinus betulus
Sal-Weide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
<u>Sträucher</u>	
Salweide	Salix caprea

**Pflanzliste Nr. 3: Solitärbäume im Bereich der Kleintierzuchtparzellen und der
Stellplätze**

Bäume 1. Ordnung (für den Bereich der Stellplätze)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume 2. Ordnung (zusätzlich zu o.g. für die Bereiche der Kleintierzuchtparzellen):

Vogel-Kirsche	Prunus avium
Feld-Ahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia

Offenburg /

Ausgefertigt: 27. JANUAR 2005
Steinach, den

GmbH

weissenrieder

Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg



K. Stern

Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

Frank Edlmann

Frank Edlmann
Bürgermeister



Bebauungsplan genehmigt

Änderungsplan

gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 25. APR. 2005



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

[Handwritten signature in blue ink]

2005 APR 25 11:55



[Faint handwritten signature in blue ink]