

Gemeinde: Bad Rippoldsau-Schapbach
Gemarkung: Schapbach

Bebauungsplan „Künstlehof“

Textteil zum Bebauungsplan

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

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Form der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
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 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV´90) vom 18.12.1995 (BGBl. I 1991, S. 56).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung von 03.10.1983 (GBl. S. 577, 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. 1996 S. 21).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO

1. Bauliche Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

§§ 1 – 15 BauNVO

Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Nutzungsarten nicht zulässig: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 + 3)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 – 21a BauNVO

a) Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse (§§ 18 + 20 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe (Abstand zwischen OK Landesstraße und der Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante – bei Flachdach die Attika) in Bezug auf die Oberkante der Landesstraße 96 festgelegt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgelegt. Lediglich maximal 18 % der Gebäudegrundrissfläche dürfen mit einem dritten Geschoss überbaut werden. Dabei darf die Gesamthöhe, gemessen von Oberkante Landstraße 96 bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante, 12,0 m nicht überschreiten.

Sonderbauteile, wie z.B. Spänetürme etc., mit einer Grundfläche von maximal 35 m² dürfen eine Höhe von 14 m, gemessen an Oberkante Erdgeschoss-rohboden des dazugehörigen Betriebsgebäudes, nicht überschreiten.

b) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) Die GRZ ist im Plan als Höchstgrenze festgelegt.

c) Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) Die GFZ ist im Plan als Höchstgrenze festgelegt.

1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Für den Bereich der Gewerbebebietsfläche gilt:

Besondere Bauweise (b).

Die Bauweise weicht insoweit von der offenen Bauweise ab, dass die Längenbeschränkung von 50 m entfällt.

2. Flächen für Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 BauGB

Garagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen, bebaubaren Flächen erstellt werden.

Die Anlegung von Stellplätzen für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, ist auch außerhalb des ausgewiesenen Baufensters möglich.

Entlang der Erschießungsstraße wird ein Streifen für Längsparker ausgewiesen, der durch Bäume gliedert wird.

3. Grundstückszu- und -ausfahrten

Für den Bereich der Gewerbebebietsflächen gilt:

Die Baugrundstücke erhalten jeweils nur insgesamt eine Zu- bzw. Ausfahrt, über die sie zu erschließen sind.

4. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.1 Sichtfelder

Sichtfelder zur Erhaltung einer feien Verkehrsübersicht sind von jeder Sicht behindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzungen und Einfriedungen nicht mehr als 60 cm Höhe über Oberkante Straße hinausragen.

4.2 Schutzstreifen entlang der Landesstraße L 96

Zwischen der Landesstraße L 96 und der Begrenzung muss auf einer Breite von 12,0 m ein Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Der Abstand wird vom Rand der befestigten Fahrbahn gemessen.

Zufahrten und Zugänge zur Landesstraße sind nur über die im Plan eingezeichnete Erschließungsstraße zulässig.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind im Plan durch Einschrieb angegeben. Auf den mit Leitungsrechten für unterirdische Leitungen belastenden Flächen dürfen keine Mauern erstellt und keine Bäume gepflanzt werden.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.1 Private Grün- und Freiflächen

Die nicht überbauten bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken zu gliedern. Pro 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum oder zehn Sträucher festgesetzt. Es sind einheimische Bäume und Sträucher vorzuziehen (vgl. V.1 Pflanzliste 1).

6.2 Streifen entlang der Erschließungsstraße

Entlang der Erschließungsstraße ist in regelmäßigen Abständen, den Parkierungstreifen gliedernd (alle zwei Stellplätze), ein großkroniger Baum (vgl. V.2 Pflanzliste 2) zu pflanzen. Der Abstand sollte ca. 16 m betragen. Die Bäume sollten eine Vegetationsfläche von mindestens 2 x 2 m zur Verfügung haben und einen Stammumfang von mindestens 16/18 cm (in 1 m Höhe über dem Boden gemessen) haben.

Im Bereich der 0,4 kV-Freileitung dürfen nur Bäume III. Ordnung gepflanzt werden. Die nach DIN/VDE erforderlichen Abstände zu den Leiterseilen dürfen nicht unterschritten werden; gegebenenfalls müssen diese Bäume zurückgeschnitten werden.

Dieser Streifen kann für Längsparkplätze, Ein- bzw. Ausfahrten oder Grünflächen genutzt werden.

Außerhalb der Stellplatzflächen und als Anschlussfläche zum Baufenster sind extensiv genutzte Wiesenstreifen anzulegen, die in unregelmäßigen Abständen von Pflanzflächen mit Kleinsträuchern unterbrochen werden.

6.3 Pflanzgebot 1

In diesem Bereich sind Bäume und Sträucher in aufgelockerter, gruppenartiger Anordnung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Pro 150 m² Fläche ist mindestens ein Baum oder zehn Sträucher festgesetzt (vgl. V1 Pflanzliste 1).

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfalle zu ersetzen.

8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

8.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers nach dem Plan erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 hergestellt.

8.2 Aufschüttungen sind im gesamten Planungsgebiet auf das bestehende Gelände zulässig. Die Aufschüttungen sind zu den außerhalb der Baufenster gelegenen Flächen im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO

3.1 Dachform und Dachneigung

Es sind alle Dacharten und -neigungen zulässig.

3.2 Fassadenbegrünung

Sobald eine geschlossene Fassadenfläche (ausgeschlossen Türen, Fenster und sonstige Belichtungselemente) größer als 100 m² zusammenhängend ausgewiesen ist, sind mindestens 20 % der Fläche entweder im Zusammenhang oder als Einzelmaßnahme zu begrünen (vgl. V.3 Pflanzliste 3).

3.3 Gebäude- und Dachgestaltung

Grelle, leuchtende Farben, glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig. Hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung ausgenommen.

3.4 Gebäude- und Wandhöhen

Als maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) ist für das GE-Gebiet eine Höhe von 9,0 m zulässig, gemessen von OK Landesstraße 96 bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante. Gemessen wird in der Gebäudemittelachse. Bei einem Aufbau um ein weiteres Geschoss, der 18 % der Gebäudegrundrissfläche nicht überschreiten darf, wird die maximale Höhe auf 12,0 m festgesetzt.

3.5 Werbeanlagen

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sowie Großflächenwerbung sind nicht zugelassen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Einrichtung sind maximal zwei Anlagen gestattet. Die Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen bei Gebäuden mit Flachdach die Gebäudeoberkante, bei Gebäuden mit geneigtem Dach die Traufhöhe nicht überschreiten.

Ausnahme: 1 Hinweisschild (maximale Größe 2 m²)

3.6 Einfriedungen

3.6.1 Einfriedungen sind als Holzzäune, Hecken oder aus Pfosten mit Maschendrahtgeflecht, die zusätzlich durch die Pflanzung von Sträuchern und Kletterpflanzen begrünt werden müssen auszubilden.

3.6.2 Die Höhe der Einfriedungen darf 2,0 m nicht überschreiten.

3.7 Gestaltung der unbebauten Flächen

Befestigung von oberirdischen, freien Stellplätzen und Lagerflächen:

- a) Die oberirdischen, freien Stellplätze und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in den Untergrund besteht.
Zufahrten und Fahrgassen sind ebenfalls aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
Nach jedem sechsten Stellplatz ist zumindest ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- b) Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

4. Empfehlungen und Hinweise

4.1 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

4.1.1 Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m³ übersteigt. Anlagen zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß VAWs (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetrieb) sowie

den technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF) zu errichten und zu betreiben.

- 4.1.2** 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.

4.2 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 Anstrengung der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Die folgenden Auflagen und Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern:

Auflagen:

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial – getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden – auszubauen und, soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschuttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- 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.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminderung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

- Zugangswege, 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.
- 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 Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Freudenstadt, 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 Bodenverdichtung grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraße sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

4.3 Altlasten

Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Freudenstadt zu unterrichten. Die 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.

5. Pflanzlisten

Dies sind beispielhafte Artenlisten der zu pflanzenden Bäume und Sträucher. Die Größenangaben sind Mindestgrößen und einzuhalten. Die Größe der Sträucher, Heister und Heckenpflanzen sind nur teilweise angegeben.

Mindestgrößen

Baum Hochstamm: Stammumfang (STU) 16/18 cm,
bei 1 m Stammhöhe gemessen

Sträucher, Heister,
oder Heckenpflanzen: zweimal verschult, ohne Ballen,
Mindesthöhe je nach Art 100-175 cm

5.1 **Pflanzliste 1** (überwiegend trockene Standorte)

Bäume

| | |
|--------------------|-----------------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Hochstamm | |
| - Heister | |
| Alnus incana | Weißerle, Grauerle |
| Carpinus betulus | Weißbuche, Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Quercus petraea | Traubeneiche, Winterliche |
| Sorbus aucuparia | Gemeine Eberesche, Vogelbeerbaum |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Tilia cordata | Winterlinde, Kleinblättrige Linde |

Sträucher

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Cornus mas | Kornel-Kirsche |
| Cornus sanguineum | Echter Hartriegel |
| Corylus acellana | Haselnuss, Waldhasel |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe, Schwarzdorn |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Obstgehölze (Hochstämme) wie Äpfel, Birnen, Süßkirschen sind ausdrücklich erwünscht und zulässig.

5.2 **Pflanzliste 2**

Bäume

| | |
|----------------------------|-----------------------------|
| Acer platanoides in Sorten | Ahorn |
| Aesculus hippocastanum | |
| „Baumannii“ | gefülltblühende Roßkastanie |
| Platanus acerifolia | Platane |
| Tilia tomentosa | Silberlinde |

5.3 **Pflanzliste 3**

Kletternde, rankende und schlingende Gehölze

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Campsis radicans | Rote Klettertrompete |
| Clematis montana | Bergrebe |
| Hedera helix | Gemeinder Efeu |
| Hydrangea petiolaris | Kletter-Hortensie |
| Lonicera caprifolium | Jelängerjelieber |
| Parthenocissus tricuspidata | |
| „Veitchii“ | Selbstklimmer |
| Wisteria sinensis | Chinesischer Blauregen |

Anmerkung: Die Listen stellen eine repräsentative Auswahl von geeigneten Gehölzen dar. Deren Verwendung ersetzt aber nicht eigene Erfahrungen, Pflanzenkenntnis, den Sinn für Ästhetik und ökologisches Einfühlungsvermögen.

Offenburg, 17.09.1997

Weissenrieder GmbH
Ingenieurbüro für das Bauwesen
Otto-Hahn-Straße 12 c
77652 Offenburg

gez. Kerstin Stern

Ausgefertigt:

Bad Rippoldsau-Schapbach, 15.09.1997

gez. Ralf Bernd Herden
Bürgermeister

geprüft: Freudenstadt, 22.12.1997

Landratsamt Freudenstadt