

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt:.....1 – 11 .....

# Schriftliche Festsetzungen

zum

**A) Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte II"**

**B) zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften**

**C) Hinweise und Empfehlungen**

**der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) - OT Oberbränd  
(Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)**

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **1.1 Gewerbegebiet "GE"**

(§ 8 BauNVO)

##### **1.1.1 Zulässig sind:**

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit sie nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG sind,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke,
4. je Grundstück maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
5. Tankstellen

##### **Unzulässig sind:**

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
2. Vergnügensstätten jeglicher Art



## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

### 2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl wird durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgesetzt.

### 2.2 Geschossflächenzahl GFZ, Zahl der Vollgeschosse VG

Die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse wird durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgesetzt.

### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen (Wand- und Firsthöhe) wird durch Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt (siehe "Zeichnerischer Teil").

2.3.2 Der untere Bezugspunkt ist die Straßenoberkante an der Mitte der Grundstücksseite zur erschließenden Verkehrsfläche. Bei den an die Oberbränder Straße angrenzenden Grundstücke im Süden des Planungsgebietes wird dabei nur der Teil der Grundstücksseite zur Oberbränder Straße herangezogen.

2.3.3 Die Wandhöhe (WH) wird definiert vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand (Außenkante) mit der Dachhaut.

- Die Wandhöhe der Hauptaußenwand wird herangezogen bei versetzten Pultdächern, sofern der Versatz mind. 4,0 m gegenüber der Hauptaußenwand zurückversetzt ist.
- Die Wandhöhe der Hauptaußenwand wird bei Attikageschossen herangezogen, sofern das Attikageschoss mind. 2,0 m gegenüber der Hauptaußenwand zurückversetzt ist.

2.3.4 Die Firsthöhe (FH) wird definiert vom unteren Bezugspunkt bis zum obersten Dachabschluss des Gebäudes.

2.3.5 Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile, wie Aufzüge, Silos, Kräne, Hochregale etc. darf die festgesetzte Firsthöhe um max. 3,0 m überschritten werden. Solche Aufbauten und Bauteile dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich max. 20 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

## 3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise "a" mit der Maßgabe festgesetzt, dass Gesamtgebäuelängen mit max. 150 m zulässig sind.

## 4 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

### 5.1 Sichtfelder

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen in den im Zeichn. Teil entsprechend gekennzeichneten Bereichen über 0,80 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

## 6 Anschluss von anderen Verkehrsflächen an die Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 6.1 Zufahrtsverbot

Entlang der K 4904 (Bubenbacher Straße) wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Eine Zufahrt von der Kreisstraße zu den östlich angrenzenden Grundstücken des Planungsgebietes ist nicht zulässig.

6.2 Bei den an die Oberbränder Straße (Kreisstraße K 4993) angrenzenden Grundstücken im Süden des Planungsgebietes sind bei einer Breite bis 50 m eine max. 10 m breite Zufahrt, bei Grundstücken über 50 m zwei max. 10 m breite Zufahrten von der Oberbränder Straße aus zulässig.

## 7 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

7.1 Stellplätze sind im Planungsgebiet auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

7.2 Garagen und Carports sind im Plangebiet nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

- 8.1 Ein 10 m breiter Geländestreifen längs der K 4904 (Bubenbacher Straße) im Westen des Planungsgebietes wird als private Grünfläche ausgewiesen.
- 8.2 Ein 10 m breiter Geländestreifen im Osten des Planungsgebietes wird als private Grünfläche ausgewiesen. Über die Grünflächen wird das Oberflächenwasser aus der Mulde nördlich des Planungsgebietes zum Retentionsbecken abgeleitet.
- 8.3 Die Grünflächen im Südwesten und Südosten des Planungsgebietes werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Sie dienen der Aufnahme von Retentionsbecken zur Rückhaltung der anfallenden Oberflächenwasser.

## 9 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 9.1 Im Südwesten und Südosten des Planungsgebietes werden innerhalb der öffentlichen Grünflächen Regenrückhaltebecken in Form von Erdbecken angelegt. Das anfallende Oberflächenwasser aus den angrenzenden Waldflächen wird dem Becken über offene Grabensysteme zugeführt.

## 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 10.1 Teilflächen der Grundstücke werden gemäß dem Eintrag im Plan mit einem Leitungsrecht (Ir1 und Ir2) zugunsten der Gemeinde und den Hinterliegern belastet.
- 10.2 Teilflächen der Grundstücke werden gemäß dem Eintrag im Plan mit einem Leitungsrecht (Ir3) zugunsten der Gemeinde belastet.

## 11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### 11.1 Flächenbezogenes Pflanzgebot

Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) entsprechend der Artenliste anzupflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Festgesetzte Einzelbäume (11.3) werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet. Bei Verlust sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen ist gegenüber der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) nachzuweisen.

## 11.2 Anpflanzung von Gehölzen / Sträuchern - "Private Grünflächen im Westen"

Auf den Grünflächen im äußersten Westen sind zur Randeingrünung auf 60 % der Fläche standortgerechte, einheimische Gehölze (Sträucher der Größe 100/150 cm und Heister der Größe 200 / 250 cm) gemäß der Artenliste anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die restlichen Flächen sind als Wiesenfläche anzulegen. Es ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr Ende Juni/ September durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Es ist nicht zu düngen.

## 11.3 Straßenbaumpflanzungen

Entlang der Verkehrsflächen im Westen (Bubenbacher Straße, K 4904) und im Süden (Oberbränder Straße, K 4993) sind gemäß Planeintrag standortgerechte Straßenbäume (StU 12/14; 3xv.) entsprechend der Artenliste im Anhang zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Aus gestalterischen Gründen ist pro Straße nur eine Baumart zu verwenden. Standortabweichungen (bis ca. 10,0 m) sind zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils anzulegen und mit standortgerechten niedrigen Gehölzen zu bepflanzen bzw. anzusäen sowie auf Dauer zu unterhalten. Bei Verlust sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen ist gegenüber der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) nachzuweisen.

## 11.4 Anpflanzung von Gehölzen / Sträuchern - "Private Grünflächen im Osten"

Auf den Grünflächen im Osten sind zur Randeingrünung längs des Entwässerungsgrabens auf 60 % der Fläche standortgerechte, einheimische Gehölze (Sträucher der Größe 100/150 cm und Heister der Größe 200 / 250 cm) gemäß der Artenliste anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die restlichen Flächen sind als Wiesenfläche anzulegen. Es ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr Ende Juni/ September durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Es ist nicht zu düngen.

## 11.5 Retentionsbecken

Die öffentlichen Grünflächen für die Anlage der Regenrückhaltebecken wird gemäß den Aussagen im Umweltbericht bepflanzt.

## 12 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 12.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Fläche	Emissionskontingent tags	Emissionskontingent nachts	Größe Teilfläche
TF 1	$L_{EK, \text{tags}} \dots \text{dB(A)}$	$L_{EK, \text{nachts}} \dots \text{dB(A)}$	..... m <sup>2</sup>

*Wird nach Vorliegen des Gutachtens ergänzt.*

Die Festsetzung der Emissionskontingente  $L_{EK}$  erfolgt gemäß der dem Bebauungsplan beigefügten Gutachten Nr. ....

## 13 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

Durch die geplanten Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum Ziff. .... werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die *Anlage der Verkehrsflächen* entstehen, zugeordnet.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Ziff..... und ..... *innerhalb des Planungsgebietes* werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Diese zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Ersatzmaßnahmen *außerhalb des Planungsgebietes* werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

## Anhang zu den Festsetzungen unter Punkt 11 - Artenliste:

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

### Standortgerechte Arten

#### Große Bäume:

SAh	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
BAh	Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
<b>Bi</b>	<b>Betula pendula</b>	<b>(Hänge-Birke)</b>
<b>Es</b>	<b>Fraxinus excelsior</b>	<b>(Gewöhnliche Esche)</b>
	<i>Platanus x acerifolia</i>	(Platane)
WLi	<i>Tilia cordata</i>	(Winter-Linde)

#### Kleine bis mittelgroße Bäume:

<b>FAh</b>	<b>Acer campestre</b>	<b>(Maßholder, Feld-Ahorn)</b>
Hb	<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<b>ZP</b>	<b>Populus tremula</b>	<b>(Zitterpappel, Espe)</b>
<b>VKi</b>	<b>Prunus avium</b>	<b>(Vogel-Kirsche)</b>
<b>FW</b>	<b>Salix rubens</b>	<b>(Fahl-Weide)</b>
TKi	<i>Prunus padus</i>	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
	<i>Pyrus challeriana</i>	
	<i>Chanticleer</i>	(Chinesische Wildbirne)
SaW	<i>Salix caprea</i>	(Sal-Weide)
Vb	<i>Sorbus aucuparia</i>	(Vogelbeere)
Els	<i>Sorbus torminalis</i>	(Elsbeere)

#### Sträucher:

<b>SEr</b>	<b>Alnus glutinosa</b>	<b>(Schwarz-Erle)</b>
	<i>Cornus mas</i>	(Kornelkirsche)
Hri	<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
<b>Ha</b>	<b>Corylus avellana</b>	<b>(Gewöhnliche Hasel)</b>
EWd	<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriffeliger Weißdorn)
Pf	<i>Euonymus europaeus</i>	(Gewöhl. Pfaffenhütchen)
Fb	<i>Frangula alnus</i>	(Faulbaum)
<b>HRO</b>	<b>Rosa canina</b>	<b>(Echte Hunds-Rose)</b>
OW	<i>Salix aurita</i>	(Ohr-Weide)
GW	<i>Salix cinerea</i>	(Grau-Weide)
SHo	<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
THo	<i>Sambucus racemosa</i>	(Trauben-Holunder)
Lig	<i>Ligustrum vulgare</i>	(Gewöhnlicher Liguster)
Hk	<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
	<i>Ribes alpinum</i>	(Alpenhohannisbeere)
WS	<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
	<i>Viburnum opulus</i>	(Gemeiner Schneeball)

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **§ 74 LBO**

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Fassadengestaltung**

Die Gebäude sind alle 25 m durch entsprechende Gestaltungselemente wie Vor- oder Rücksprünge oder Kletterpflanzen mit vorgesetzten Rankhilfen zu gliedern.

#### **1.2 Dachgestaltung**

Die Dachneigung wird gemäß den Eintragungen als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

### **2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten**

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **2.2 Gestaltung befestigter Flächen**

Auf den privaten Grundstücken sind die Stellplätze, soweit dort nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist, in wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä., auszuführen.

#### **2.3 Einfriedungen**

2.3.1 Bei den Grundstückszufahren der zur Oberbränder Str. gelegenen Grundstücken sind im Bereich von 5,0 m jeweils seitlich sowie in das Grundstück geschlossene Einfriedungen jeglicher Art nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

2.3.2 Im gesamten Planungsgebiet sind Sockel bis 0,50 m zulässig.





## **C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

---

### **1 Hinweis des LRA Breisgau-Hochschwarzwald Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

#### **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 zu vermeiden.
2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
4. 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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
7. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

##### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

1. Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (z.B. Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischen zu lagern.
2. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

3. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
4. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

## **2 Hinweis des LRA Breisgau-Hochschwarzwald Gesundheitsschutz**

Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen sind verpflichtet, diese dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

## **3 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart – Ref. Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## **4 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Landesamt für Geologie und Rohstoffe**

Als Baugrund werden unter Hangschluff Gesteine des Oberen Buntsandsteines anstehen.

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

## 5 Pflichten des Eigentümers - § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Stützbeton (Rückenstütze) für Randsteine, Einfassungen u.ä. gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

## 6 Empfehlungen zur Anlage von Stellplätzen

Im Rahmen der Ausarbeitung der Bauantragsunterlagen ist anzustreben, die erforderlichen Stellplätze in mehrgeschossigen Parkpaletten oder in den Untergeschossen der am Hang liegenden Gebäude unterzubringen.

Freiburg, den 16.03.2017 BU-ta  
29.03.2017

Eisenbach (Hochschwarzwald), den .....

PLANUNGSBÜRO FISCHER   
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....  
Planer

.....  
Alexander Kuckes, Bürgermeister

103Sch02.doc