

Landkreis : Ortenaukreis  
Gemeinde : Nordrach

## B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan der Gemeinde Nordrach für das "Gewerbegebiet Grafenberg"

### A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das Bundesbaugesetz in der jeweils gültigen Fassung.
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der jeweils gültigen Fassung.
3. Die VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) in der jeweils gültigen Fassung.
4. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.

### B. FESTSETZUNGEN

#### I. Art der baulichen Nutzung

##### § 1 - Baugebiet -

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als "Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO festgelegt.

##### § 2 - Neben- und Versorgungsanlagen -

1. Nebenanlagen sind im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

#### II. Maß der baulichen Nutzung

##### § 3 - Allgemeines -

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

##### § 4 - Zulässiges Maß der baulichen Nutzung -

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch die Eintragung im Bebauungsplan.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze ausgewiesen.

III. Bauweise nach § 22 der BauNVO und überbaubare Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO

§ 5 - Bauweise -

1. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgelegt. Ausnahmen für geschlossene Bauweise können von der Gemeinde im Einvernehmen mit der unteren Baurechtsbehörde erfolgen.

§ 6 - Überbaubare Grundstücksflächen -

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
3. Elektrizitätsversorgungseinrichtungen wie Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen sind in der erforderlichen Anzahl und auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen zulässig.

§ 7 - Abstandsflächen -

Für die Eintragung der Abstandsflächen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Maße verbindlich. Bei Nichteintragung von Massen gelten die Abstandsflächen der §§ 6 und 7 der Landesbauordnung.

§ 8 - Außenfarben -

Bei Gebäuden und sonstigen Anlagen, die nach außen in Erscheinung treten, ist der Fassadenfarbton gedeckt zu halten und muß sich harmonisch in die Landschaft einfügen. Die farbliche Gestaltung ist vor der Ausführung mit dem Bürgermeisteramt abzustimmen.

§ 9 - Aufschüttungen -

1. Aufschüttungen, die das vorhandene Gelände über das im Plan angegebene Maß verändern, sind genehmigungspflichtig.
2. Das Planungsgebiet liegt an einem Fließgewässer, dem Nordrachbach. Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig.

3. Die Baugrundstücke sind bis auf die im Plan eingetragenen Höhen 278,41 m - 276,66 m ü.NN. aufzufüllen, um eine mögliche Überflutung bei sehr starken und anhaltenden Regenereignissen möglichst zu vermeiden.

#### § 10 - Wassergefährdende Flüssigkeiten -

1. Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 52 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind aufgrund der Gewässernähe als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggfs. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Auch für Lagereinrichtungen für wassergefährdende Stoffe von kleiner als 5 Kubikmeter sind Bauherr und Betreiber dafür verantwortlich, daß die Anlagen den Regeln der Technik und den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entsprechen.

2. Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebsicherheit zu erbringen.
3. Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Es sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der BauvorlagenVO vom 02. April 1984 mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglicht.

#### § 11 - Grundwasserschutz -

Die Untergeschosse der zu erstellenden Gebäude sind mindestens bis auf Höhe der im Plan eingetragenen Höhenkoten als sogenannte "wasserdichte Wanne" auszubilden, um ein Eindringen von Druck- und Grundwasser in die Gebäude wirksam zu verhindern.

#### § 12 - Pflanzgebot -

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere zwischen dem Nordrach-Bach und der Baugrenze, sowie zwischen Straße und Baugrenze - ausgenommen Grundstückszufahrten - sind als Grünflächen mit Sträuchern und Bäumen gruppenförmig im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern; dabei sind einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

Vorgeschlagen werden:

##### a) Sträucher:

Haselnuß, Schwarzdorn, Weißdorn, Schneeball u.a.

- b) Laubbäume:  
Bergahorn, Eberesche, Esche, Erle u.a.

§ 13 - Einfriedigungen -

1. Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 2,00 m nicht überschreiten.
2. Innerhalb der freizuhaltenen Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind die Sichtflächen von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

§ 14 - Freileitung -

Zu der vorhandenen und im Plan eingezeichneten 20 KV-Freileitung ist ein Sicherheitsabstand nach unten und seitlich von mindestens 3,00 m (bei einem Leitungszustand von + 40° C) einzuhalten.

Bei Baumaßnahmen in der Nähe der Freileitung ist vorher die Stellungnahme des Badenwerkes einzuholen.

Nordrach, den **08. Feb. 1988** .....

Der Bürgermeister :



.....

Zugehörig zur Satzung vom

08. Feb. 1988

Offenburg, den 16. MAI 1988  
Landratsamt Ortenaukreis



08. Feb. 1988