

Textliche Festsetzungen und Hinweise

zum Bebauungsplan "Brühl-Oberwald" der Gemeinde Riegel,
Landkreis Emmendingen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1, 2, 3 BBauG 1976; BauNVO 1977)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 1 - 15 BauNVO)

- 1.11 In den Nutzungszonen GI₁, GI₂, GI₃, GI₄, GI₅, GI₆, GI₇ sind Anlagen nach lfd. Nr. 1 - 46 der unter Ziffer 3.5 aufgeführten Abstandsliste nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- 1.12 In den Nutzungszonen GI₈, GI₉ sind Anlagen nach lfd. Nr. 1 bis 87 der unter Ziffer 3.5 aufgeführten Abstandsliste nicht zulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). Ausnahmesweise können auch Anlagen der Abstandsklasse V - Anlagen nach lfd. Nr. 47 - 87 der Abstandsliste - zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall (Gutachten) nachgewiesen wird, daß durch die Anlagen schädliche Umwelteinwirkungen im Einzugsbereich ausgeschlossen sind (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).
- 1.13 Im gesamten GI sind Gewerbe- und Industriebetriebe, von denen besonders schädliche Emmissionen für das Grundwasser zu erwarten sind, nicht zulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). Im kritischen Einzelfall ist die Zulässigkeit mit dem geologischen Landesamt und Wasserwirtschaftsamt abzuklären.
- 1.14 In den mit dem Planeintrag "Wohnungen unzulässig" gekennzeichneten Grundstücksflächen sind Wohnungen und Wohngebäude unzulässig (§ 1 Abs. 5, 6 BauNVO). Ansonsten können Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden

für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

1.15 Büro- und Verwaltungsgebäude sind vorrangig entlang den Erschließungsstraßen anzuordnen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

1.2 Stellplätze; Garagen und ihre Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG; § 12 BauNVO)

1.21 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.22 Stellplätze sind nicht zulässig

- a) auf den Flächenstreifen mit festgesetztem Pflanzgebot (vgl. Ziffer 1.8 und Planzeichen)
- b) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Elz (sog. Erholungsschutzstreifen).

1.23 Je Grundstück kann eine Zufahrtsbreite von höchstens 7 m in Anspruch genommen werden; ausgenommen Baugrundstücke mit mehr als 50 m Länge entlang den Erschließungsstraßen.

1.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG, § 14 BauNVO)

1.31 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um bauliche Anlagen handelt, ausgenommen Einfriedungen, auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn betriebliche Bedürfnisse die Errichtung von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen zwingend fordern.

- 1.32 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (Versorgungsanlagen) sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig, ausgenommen auf den Flächen mit Pflanzgebot und auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Elz (sog. Erholungsschutzstreifen).
- 1.33 Gemäß § 126 BBauG hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf seinem Grundstück zu dulden.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 16 - 21a BauNVO)

- 1.41 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über der Bezugshöhe 179,00 m ü. NN beziehen sich auf
- 1) die jeweilige größte Firsthöhe
bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen über 20°
Dachneigung
 - 2) die jeweilige größte Traufhöhe
bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen bis 20°
Dachneigung
 - 3) die jeweilige größte Hauptgesimshöhe
bei Gebäuden mit Flachdach.
- 1.42 Im Bereich "Gebäudehöhe max. 16,0 bzw. max. 30,0 m" innerhalb des GI₁ beträgt die maximale Gebäudehöhe im generellen 16,0 m. Darüber hinaus sind in diesem Bereich in bestimmtem Umfang Baukörper bis zu maximal 30 m Höhe zulässig. Die Ausmaße dieser Baukörper über 16 m Höhe dürfen in der Summe ihrer Grundflächen, bei einem Baukörper 120 m Länge und 30 m Breite oder bei mehreren Baukörpern 3.600 qm Fläche nicht überschreiten. (§ 16 Abs. 3 und 5 BauNVO).

- 1.43 Gebäudehöhen im Bereich der Versorgungsleitungen
siehe Ziffer 3.3.

1.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung
der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22, 23 BauNVO)

- 1.51 In den Nutzungszonen GI₁, GI₃, GI₆, GI₇ und GI₉
wird eine besondere (abweichende) Bauweise b₁ fest-
gesetzt mit folgender Regelung (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise,
jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

- 1.52 In den Nutzungszonen GI₂, GI₄ und GI₈ wird eine be-
sondere (abweichende) Bauweise b₂ festgesetzt mit
folgender Regelung (§ 22 Abs. 4 BauNVO):
Eingeschossige Gebäude und Gebäudeteile mit maximal
4 m Traufhöhe oder Grenzwandhöhe können an den seit-
lichen Grundstücksgrenzen freibleibend als Grenzbau
errichtet werden. Zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind die Abstände nach der LBO einzuhalten.
(Beispielfall 1).

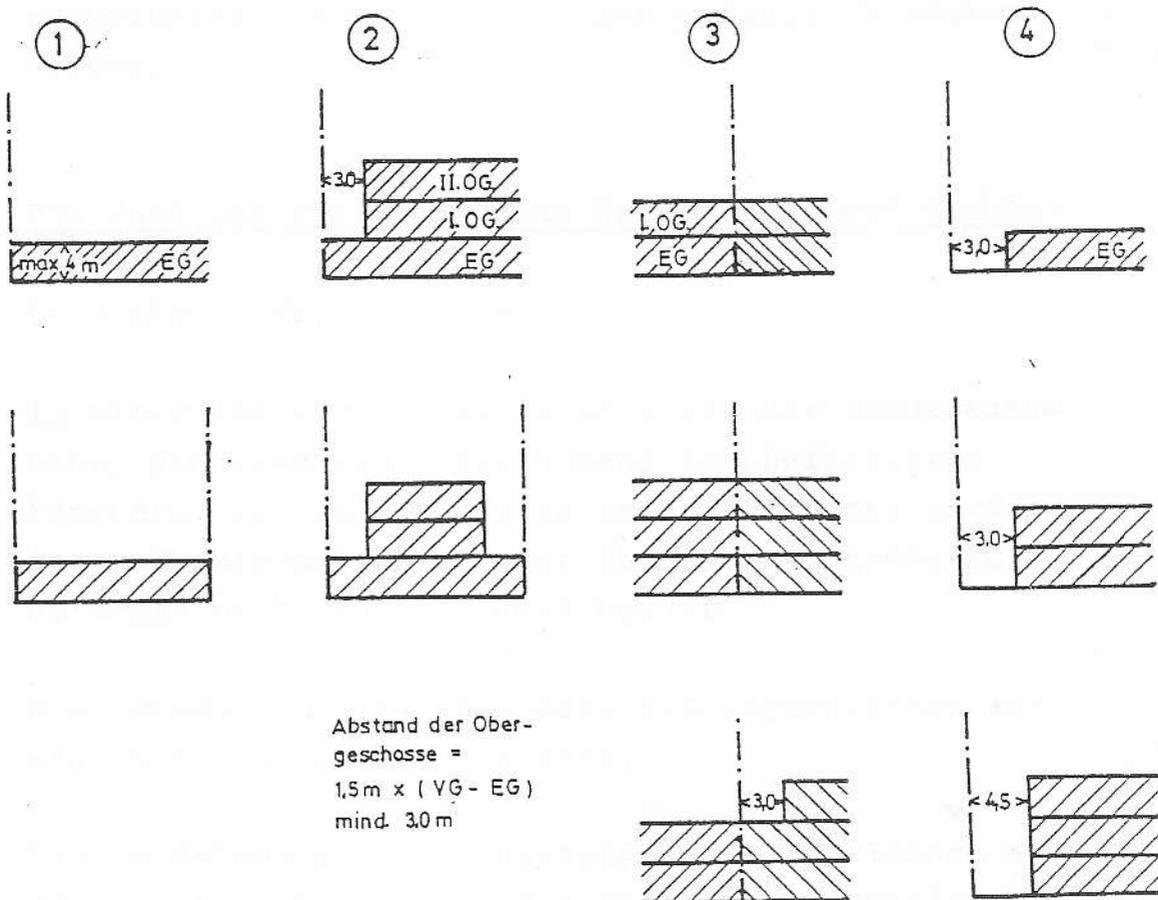
Mit den Obergeschossen von zwei- und mehrgeschossi-
gen Gebäuden und Gebäudeteilen sind die Grenzabstände
nach der LBO einzuhalten (Beispielfall 2).

Ausnahmsweise ist auch mit den Obergeschossen ein
seitlicher Grenzbau zulässig, wenn auf dem Nachbar-
grundstück ein entsprechend hoher Grenzbau errichtet
wird (Beispielfall 3).

Wird nicht an die Grenze gebaut, so ist mit dem Ge-
bäude mindestens der Grenzabstand nach der LBO ein-
zuhalten (Beispielfall 4).

Bei Grenzbebauung sind die bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach Ziffer 2.21 einzuhalten.
Die Vorschriften nach § 8 - Fensterabstände - der LBO werden nicht berührt.

Beispielfälle:



1.53 Die Hauptrichtungen der Außenseiten der baulichen Anlagen sind, soweit festgesetzt, entsprechend dem Planzeichen anzuordnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG). Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

1.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Die Abgrenzungen der einzelnen Bestandteile der Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg, Radweg, Parkstreifen, Verkehrsgrünfläche) können im Rahmen des Straßenbaues und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke geringfügig abgeändert werden.

1.7 Von Bebauung freizuhaltende Grundstücke und Sichtflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

- 1.71 In einer Entfernung bis zu 40 m von der Bundesautobahn, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden.

Die Anlage von Arbeits-, Hof- und Lagerflächen sowie Stellplätzen ist zulässig.

- 1.72 Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sichtbehindernde Einfriedungen, Bepflanzungen und sonstige Nutzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Einzelbäume ohne Sichtbehinderung sind zulässig.

1.8 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

- 1.81 Auf den Flächen mit Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen, ausgenommen Grundstücksein- und -ausfahr-

ten, sind dicht verwachsene Sträucher und hochstämmige Bäume zu pflanzen:

- im GI₁ als größere zusammenhängende Pflanzgruppen
- auf den Pflanzstreifen entlang den Erschließungsstraßen; in den übrigen Baugebieten mindestens alle 25 m ein Baum, dazwischen Strauchgruppen.

Heimische Laubbäume und Sträucher sind zu bevorzugen.

(Zu beachten sind die Festsetzungen nach Ziffer 1.22, 1.23, 1.32, 1.72, 2.32)

[Faint, illegible text]

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BBauG,
§ 111 LBO)

2.1 Werbeanlagen
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.11 Die Anbringung von Werbeanlagen ist nur bis zu einer Höhe von 12 m über Gelände gestattet.

2.12 Werbeanlagen entlang der Autobahn siehe Ziffer 3.1.

2.13 Werbeanlagen, die der Elz zugerichtet sind, sind nicht zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung

2.21 Wird gemäß Ziffer 1.52 ein Grenzbau errichtet, so sind die gegen die Grundstücksgrenze freistehenden Wände zu verputzen, in Sichtbeton, in Sichtmauerwerk oder anderer ansprechbarer Verkleidung auszuführen.

2.22 Gebäudeteile über 12 m Höhe sind mit dunklen, nicht spiegelnden Oberflächen auszubilden.

2.23 Glänzende oder stark farbige Materialien sind als Dachdeckungsmaterial nicht zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen
(§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

2.31 Die nicht überbauten und nicht als Verkehrs-, Arbeits-, Hof- und Lagerflächen genutzten Flächen bebauter Grundstücke sind mit...

- 2.32 Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang den Erschließungsstraßen sind Arbeits-, Hof- und Lagerflächen unzulässig. Stellplätze und zugehörige Verkehrsflächen sind zulässig, ausgenommen auf den Flächen mit Pflanzgebot.
- 2.33 Im GI₄ und GI₅ ist die nicht überbaubare Fläche entlang der Elz als Grün- oder Gartenfläche anzulegen. Die Art der gärtnerischen Gestaltung ist freibleibend.
- 2.34 Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Elz sind Arbeits-, Hof- und Lagerflächen sowie Stellplätze nicht zulässig.
- 2.35 Unbebaute Grundstücke, die gewerblich oder als Lagerplatz genutzt werden, sind einzufriedigen.
- 2.36 Pflegegebot unbebauter Grundstücke siehe Ziffer 3.2.

2.4 Einfriedungen

(§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

- 2.41 Einfriedungen entlang den Erschließungsstraßen mit begleitendem Pflanzstreifen sind bei einer Höhe von über 80 cm nur hinter dem Pflanzstreifen zulässig.
- 2.42 Die Höhe der Einfriedung darf höchstens betragen
- entlang den Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen sowie zwischen den Baugrundstücken außerhalb der überbaubaren Flächen
 - lebende und offene Einfriedungen 2,0 m
 - geschlossene Einfriedungen 1,0 m
 - zwischen den Baugrundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen 2,0 m

2.43 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende Beschränkungen gefordert werden (vgl. Ziffer 1.72).

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
(§ 9 Abs. 6 BBauG)

3.1 Werbeanlagen

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz sind entlang der Bundesautobahn bis zu einer Entfernung von 100 m Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig, soweit diese von der Autobahn aus einzusehen sind.

3.2 Pflegegebot unbebauter Grundstücke

Gemäß § 19 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg sind unbebaute Grundstücke und Grundstücke, auf denen lediglich untergeordnete bauliche Anlagen errichtet sind, so zu bewirtschaften oder zu pflegen, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.

3.3 Nutzungsregelungen im Bereich der Versorgungsleitungen

3.31 110 kV-Bahnstromleitung Basel-Mannheim (Schreiben mit Anlagen der Bundesbahndirektion Karlsruhe vom 24.08.1978, Az.: 11 R 3 te/Riegel):

Innerhalb des Schutzbereiches der Leitung dürfen die Bauwerkshöhen die in den Ausschwingbildern angegebenen Maße nicht überschreiten.

Anmerkung: Die Maße der Ausschwingbilder wurden im Bebauungsplan als maximale Gebäudehöhen eingetragen und gelten für Gebäude mit Flachdach und geneigtem Dach unter 30° Dachneigung. Bei Gebäuden mit steileren Dächern sind größere Bauwerkshöhen möglich.

In einem Bereich von 10 m beiderseits der Trassenmitte dürfen feuer- und explosionsgefährliche Stoffe weder ober- noch unterirdisch gelagert werden.

Im Umkreis der Leitungsmasten Nr. 468 und 469 ist ein Bereich von 10 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Bei Bauvorhaben im Bereich des Schutzstreifens der Leitung ist die Deutsche Bundesbahn zu beteiligen.

- 3.32 220 kV-Leitung Ortenau West:
110 kV-Leitung Lahr - Herbolzheim - Eichstetten
(Schreiben der Badenwerk AG Karlsruhe vom 22.08.78, Az.: NH-P Ro/Eb):

Innerhalb des Schutzstreifens der 220 kV-Leitung Ortenau West/Ost bzw. 110 kV-Leitung Lahr - Herbolzheim - Eichstetten sind nur Bauwerke zulässig, bei denen der nach VDE 0210 vorgeschriebene Sicherheitsabstand von 4,0 bzw. 3,0 m zu den bei tiefstem Durchhang ruhenden und ausschwingenden Leitseilen eingehalten ist.

Anmerkung: Die nach den Unterlagen der Badenwerk AG innerhalb der Schutzstreifen maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan eingetragen, wobei aus städtebaulichen Gründen Gebäudehöhe von 12,0 m nicht überschritten werden dürfen.

Im Umkreis der Leitungsmasten Nr. 347 der 220 kV-Doppelleitung ist ein Bereich von 20m x 20m, und Nr. 172 der 110kV-Doppelleitung von 14m x 14m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Bei den Bauvorhaben, deren Baugrundstück vom Leitungsschutzstreifen berührt wird, ist die Badenwerk AG, Karlsruhe, zu beteiligen.

3.33 Erdgasleitung LNr. 50 der TENP:

(Auszug aus Merkblatt über die Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen)

Innerhalb des Schutzstreifens sind nicht zulässig

- die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen,
- Niveauveränderungen,
- die Einleitung aggressiver Abwässer,
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.

Nur mit besonderer Zustimmung des Versorgungsunternehmens dürfen

- die Leitung freigelegt werden
- Sprengungen in Leitungsnähe ausgeführt werden.

Bei allen Bauvorhaben und Maßnahmen in Leitungsnähe, auch außerhalb des Schutzstreifens ist, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, die Ruhrgas AG, Essen zu beteiligen.

Ein Streifen in Breite von je 2 m rechts und links neben der Leitung muß stock- und holzfrei bleiben. Kronenschluß ist zulässig.

3.34 Ferngasleitung NW 300 St SW Offenburg - Freiburg und Ferngasleitung NW 400 St SW Ringsheim - Neuershausen (Auszug aus Technischen Bedingungen zur Gestaltung von Baumaßnahmen im Schutzstreifenbereich der GVS - Gasfernleitungsanlagen):

Innerhalb des Schutzstreifens sind das Anlegen von Baugruben, Einbringen von Fundamenten, Schlagen von Pfählen und Montageankern, Verlegen von Erdungs-

anlagen, Tiefkultivierung und Austausch von Boden sowie jegliche die Betriebssicherheit der GVS-Anlagen beeinträchtigenden Maßnahmen verboten.

Schädliche Einflüsse wie Druckstöße durch Sprengungen oder Rammen, starke Vibrationen durch Baumaschinen, Krafteinflüsse durch Pressgruben, Bodenverdichtungen und Materialsetzungen, Eindringen aggressiver Medien müssen vermieden werden.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen im Schutzstreifen nicht gepflanzt werden. Niveaueveränderungen sind nur in Abstimmung mit GVS statthaft.

Alle Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen im Bereich des Schutzstreifens bedürfen grundsätzlich der schriftlichen Gestattung durch die GVS. Vor Beginn jeglicher Arbeiten in Leitungsnähe ist die zuständige GVS-Bezirksstelle zu informieren.

3.4 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg hat wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Beim Auftauchen von Funden ist den Beauftragten des Landesdenkmalamtes für die sachgemäße Bergung eine angemessene Frist einzuräumen.

Auf die weiteren Vorschriften des § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

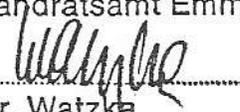
3.5 Immissionsschutz

Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz vom 15.03.1974 müssen für sämtliche Betriebe und Anlagen, die in die beiliegenden Anlagen des Gewerbeaufsichtsamtes Freiburg zusammengestellten Hinweise beachtet werden.

- Anlage A Allgemeine Festsetzungen für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen
- Abstandsliste '78



Genehmigt gemäß § 11 BBauG
Emmendingen, den 05. NOV. 1981
Landratsamt Emmendingen


.....
Dr. Watzke