

Stand: 05.09.2011

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Gemeinde Appenweier**  
**Ortenaukreis**

---

**Bebauungsplan**  
**„Sondergebiet Am Griesenrain – Teil A“**

**Textteil**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Satzung

### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Bebauungsplan „Sondergebiet Am Griesenrain – Teil A“

Der Gemeinderat der Gemeinde Appenweier hat am 12.09.2011 den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Am Griesenrain – Teil A“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 358)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

#### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der „Planzeichnung“ (Anlage 1) vom 05.09.2011 maßgebend.

#### § 2

#### Bestandteile dieser Satzung

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus:
  - a) der „Planzeichnung“, Maßstab 1:500 vom 05.09.2011 (Anlage Nr. 1)
  - b) den „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ vom 05.09.2011 (Anlage Nr. 2)
2. Die örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

- a) der „Planzeichnung“, Maßstab 1:500 vom 05.09.2011 (Anlage Nr. 1)  
b) den „örtlichen Bauvorschriften“ vom 05.09.2011 (Anlage Nr. 2)

Beigefügt sind:

3. die Begründung mit Umweltbericht (Kurzfassung) vom 05.09.2011 (Anlage Nr. 3)  
4. die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB vom 05.09.2011 (Anlage Nr. 4)  
5. der Umweltbericht, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Dr. Winski, Teningen vom 19.04.2010 (Anlage Nr. 5)

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

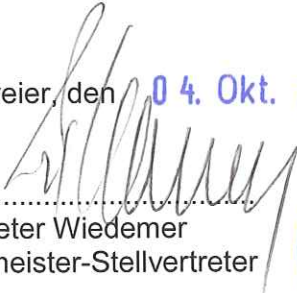
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### § 4

#### Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 BauGB in Kraft.

Appenweier, den **04. Okt. 2011**

  
.....  
Hans-Peter Wiedemer  
Bürgermeister-Stellvertreter



Bebauungsplan genehmigt  
Änderungsplan  
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit  
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den **19. OKT. 2011**



LANDRATSAMT  
ORTENAU-KREIS  
- Baurechtsbehörde -



## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Sondergebiet (SO) Solarenergienutzung** (§ 11 BauNVO)

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

Zulässig sind

- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie
- funktional zugehörige Einrichtungen der Ver- und Entsorgung mit einer Grundfläche von maximal 30 m<sup>2</sup>.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§§ 16 - 21 a BauNVO)

#### **a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)**

Die maximale Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgelegt.

#### **b) Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche ist durch Planeintrag festgelegt.

### **1.3 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist frei wählbar.

### **1.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

#### **1.4.1 Schutzstreifen entlang der 110 kV-Freileitung**

Alle Bau- und Pflanzmaßnahmen innerhalb des beidseitigen Schutzstreifens (2 x 21 m) der Freileitung, insbesondere Bebauungen, Geländeneiveauperänderungen, Pflanzmaßnahmen, Aufstellen von Beleuchtungs- oder Fahnenmasten etc. bedürfen der Abstandsüberprüfung gem. DIN EN 50341 sowie der schriftlichen Zustimmung der SÜWAG NETZ GmbH, Frankfurt am Main.

## **1.5 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 1.5.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegenstehen.
- 1.5.2 Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird die DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1,00 m Tiefe anzubringen.

## **1.6 Private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.6.1 Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene private Grünfläche auf dem Flurstück Nr. 1989/8 ist mit keiner Zweckbestimmung versehen.
- 1.6.2 Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Ausnahmsweise können Einfriedungen zugelassen werden.

## **1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Minimierung des Eingriffs auf der Fläche für Solarenergienutzung ist der Besatz mit Weidetieren so zu regeln, dass deren Dichte auf ein Maß beschränkt wird, bei dem eine möglichst hohe Anzahl an Pflanzenarten auf der Fläche erreicht wird. Empfehlung: Zur sachgerechten Bestimmung der Besatzdichte sollte ein regelmäßiges jährliches Monitoring durchgeführt werden.

## **1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.8.1 Die mit LR bezeichneten und im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben. Siehe hierzu auch Ziffer 1.4.1.
- 1.8.2 Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

## **1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **Sondergebiet Solarenergienutzung**

#### Empfehlung:

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild soll die Fläche entlang der westlichen und nördlichen Begrenzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern qualifiziert eingegrünt und dauerhaft erhalten werden.

## **1.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im Geltungsbereich wie auf der Ausgleichsfläche am Stangenbach dürfen nur laubabwerfende Bäume und Sträucher gepflanzt werden, die gebietsheimisch sind (= Herkunftsgebiet 6: Oberrheingraben). Bei der Pflanzung ist darauf zu achten, dass die Gehölzarten den jeweiligen Standortsbedingungen entsprechen. Die Festsetzung beinhaltet auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume bzw. Sträucher.

## **1.11 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen**

(§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereich sowie die Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Geltungsbereich (Anlage 5 Umweltbericht, Punkt 4.2) sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung entstehen, zuzuordnen.

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Dachgestaltung**

- 2.1.1** Die Dachform und -neigung ist bei Einhaltung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen frei wählbar.
- 2.1.2** Die Dächer der Gebäude sind mit matten, seidenmatten oder engobierten Materialien einzudecken. Zulässig sind bei Flachdächern auch Dachbegrünung oder Bekiesung.

Ausnahme: Solaranlagen, Photovoltaikanlagen

### **2.2 Einfriedungen**

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 2,1 m, gemessen ab Oberkante Straße, zulässig. Sie müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m aufweisen.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

### **2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

Die oberirdischen freien PKW-Stellplätze und grundstücksinterne Fußwegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, oder porenoffene Pflastersteine. Der Unterbau muss dauerhaft wasserdurchlässig sein.

Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.

### **2.4 Geländeaufschüttungen, -abgrabungen und Stützwände / Geländemodellierung**

Geländemodellierungen im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung müssen so gestaltet werden, dass der geforderte Mindestabstand gem. DIN EN 50341 zu den Leiterseilen eingehalten wird.

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.

## **2.5 Werbeanlagen**

Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen bei Gebäuden mit Flachdach die Gebäudeoberkante, bei Gebäuden mit anderer Dachform die Wandhöhe nicht überschreiten.

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



### **3. Hinweise zum Bebauungsplan „Sondergebiet Am Griesenrain“**

#### **3.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“**

Stand: November 2005, Zwischenbilanz vom 14. Mai 2001

##### **3.1.1 Wassergefährdende Stoffe / Industrie und Gewerbe**

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigegerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

##### **3.1.2 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.

### 3.1.3 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.

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen folgende Altlastverdachtsflächen/Altlasten vor:

Ehem. Bauschuttdeponie auf Flst. Nr. 1989 und Nr. 1989/7.

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.

### 3.1.4 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 Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischen zu lagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. 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.
- Zugangswege, PKW-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.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. 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, 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 Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

## 3.2 Denkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, (Tel.: 07 61 / 2 08 - 35 70, FAX: 07 61 / 2 08 - 35 99), ist gemäß § 20 DSchG (zufällige Funde) unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

### 3.3 Geotechnik

Als Baugrund stehen unter Decklehm und örtliche Auffüllungen quartäre Schotter an. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3.4 Telekom

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG die bei Bauarbeiten zu schützen sind.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Ressort Produktion Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, aber mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Appenweier, den 04.10.2011

  
Hans-Peter Wiedemer  
Bürgermeister-Stellvertreter



Lauf, den 12.09.2011 Kr-la

**ZINK**  
INGENIEURE

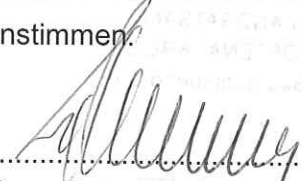
Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0  
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser 

#### Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Appenweier vom 12.09.2011 übereinstimmen.

Appenweier, den 04. Okt. 2011

  
Hans-Peter Wiedemer  
Bürgermeister-Stellvertreter



Bebauungsplan genehmigt  
~~Änderungsplan~~  
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit  
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den **19. OKT. 2011**



LANDRATSAMT  
ORTENAUKREIS  
- Baurechtsbehörde -

*[Handwritten signature]*