

# I. Erweiterung des Bebauungsplans über das Industriegebiet im Gewinn Freimatte vom 23. Dezember 1969

## BEBAUUNGSVORSCHRIFT

### Anmerkung:

Die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans über das Industriegebiet im Gewinn Freimatte vom 23. Dezember 1969 sind derart allgemein gehalten, dass ein Rückgriff darauf nach der heutigen Gesetzeslage nicht möglich ist.

Es heißt dort:

Auf den Erlass von Bebauungsvorschriften wurde im Hinblick auf die besonderen Betriebseigenheiten des dort anzusiedelnden Werkes verzichtet.

### Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

#### Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan ergeht auf der Grundlage der folgenden Rechtsvorschriften:

- 01 § 244(2)BauGB (Überleitungsvorschrift) in der Fassung vom 23-09-2004 (BGBl. IS. 2414).
- 02 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27-08-1997 (BGBl. IS. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung.
- 03 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23-01-1990 (BGBl.IS.132), zuletzt geändert durch Artikel 3, Investitionserleichterungs- und WohnbauLandG vom 22-04-1993 (BGBl. IS. 466).
- 04 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18-12-1990 (BGBl. IS. 58) .
- 05 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08-08-1995 (GBl. S. 617) in der jeweils gültigen Fassung.
- 06 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25-03-2002 (BGBl. IS. 1193).
- 07 § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24-07-2000 (GBl. S. 58 I), zuletzt geändert, durch Gesetz vom 14-12-2004 (GBl. S. 882).

**01.0000 Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)****0100 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, BauNVO)**

- 01 Die betreffende Fläche ist im Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemarkung Kippenheim vom 29-04-2002 als Gewerbefläche ausgewiesen (Baunutzungsverordnung, BauNVO, § 8, Gewerbegebiete).

Innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 8, Absatz 3, Nr. 3, BauNVO, ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1, Absatz 6, Nr. 1, BauNVO).

Die Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

**0200 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 16-21a, und § 22 BauNVO)**

- 01 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen, Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen und die Zahl der Vollgeschosse. Diese Festsetzungen erfolgen durch Eintrag im zeichnerischen Teil der Erweiterung des Bebauungsplans.

**0300 Höhenlage der Gebäude**

Als unterer Bezugspunkt für die First- und Traufhöhen gilt jeweils der höchste Punkt der befestigten Abstellflächen. Folgende First- und Traufhöhen (Schnittpunkt von Außenwand und OK Dachkante) werden festgesetzt:

- 01 bei Hallenbauten  
Maximale Firsthöhe: 9,00 m,  
Maximale Traufhöhe: 6,50 m.
- 02 bei Verwaltungsbauten  
Maximale Firsthöhe: 10,00 m,  
Maximale Traufhöhe: 10,00 m.

**0400 Bauweise**

Gemäß § 22 BauNVO ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

**0500 Grünordnerische Festsetzungen**

Grünordnerische Festsetzungen werden in der beigefügten Umweltverträglichkeitsstudie behandelt und im zeichnerischen Teil der Erweiterung des Bebauungsplans dargestellt.

**02.0000 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 4 LBO)****Rechtsgrundlage**

- 01 § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08-08-1995 (GBL.S.617), geändert durch Gesetz vom 29-10-2003 (GBL.S.695).
- 02 § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24-07-2000 (GBL.S.582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14-12-2004 (GBL.S.882).

**0100 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 01 Zulässig sind Flachdächer und schräge Dächer mit bis zu 30 Grad Dachneigung.
- 02 Zulässig sind technisch bedingte Aufbauten, wie Be- und Entlüftungsanlagen sowie Belichtungs- und Belüftungs-Einrichtungen wie Dachgauben und Lichtbänder.

**0200 Wandflächen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 01 Zulässig sind konstruktiv bedingte Sichtbetonteile und Sichtbeton- Wandelemente, Wandflächen aus hellen Sandwichelementen, Klinkerverkleidungen.

**0300 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

- 01 Unzulässig sind Lichtwerbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

**0400 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 01 Zulässig sind in Anlehnung an die vorhandene Einfriedigung des Areals der FTÜ GmbH Drahtzäune, Höhe 2,50 m, mit Übersteigschutz.

**0500 Stellplätze (§ 74 (2) LBO, VwV 20)**

- 01 Stellplätze sind gemäß VwV 20 LBO herzustellen.
- 02 Zulässig sind Asphaltbeläge für die Stellplätze und Rasengittersteine für die Stellplatzzufahrten.

**0600 Ausführung der Platzoberflächen**

Zulässig sind Asphaltbeläge.

**03.0000 Weitere Bestimmungen und Hinweise****0100 Verkehrsanbindung**

Die Zufahrt erfolgt über das Firmenareal der FTÜ GmbH. Eine weitere straßenseitige Verkehrsanbindung bzw. Verlegung der Zufahrt erfolgt im Endausbau der vorgesehenen Umfahrung der Gemeinde Kippenheim.

**0200 Hinweis und Bestimmung  
Regierungspräsidium Freiburg**

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

- 01 Eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

**0300 Hinweis und Bestimmung  
Regierungspräsidium Freiburg**

Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Denkmalpflege

- 01 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:

Art der Vorgabe:  
Schutz von Kulturdenkmälern,

Rechtsgrundlage: Denkmalschutzgesetz, insbesondere §§ 2, 8 und 20 DSchG.

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen, Befreiungen):  
Einzelfall-Entscheidungen im denkmalrechtlichen Verfahren.

- 02 Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 – Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Telefon 0761 / 207 12-0, Fax 0761 / 207 12-11) unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Außerdem ist das Referat 25 hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

**0400 Hinweis und Bestimmung  
Deutsche Telekom**

T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest

- 01 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Beginn und Ablauf der Maßnahmen sind der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen.

**0500 Hinweis und Bestimmung**  
**NABU-Gruppe Lahr**  
Naturschutzbund Deutschland

- 01 Die NABU-Gruppe Lahr und der LNV AK Ortenau 7 fordern einen Umweltbericht. Hierzu ist anzumerken, dass das Verfahren gemäß § 244 BauGB, Überleitungsvorschrift, nach altem Recht durchgeführt wird. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.
- 02 Die NABU-Gruppe Lahr und der LNV AK Ortenau 7 führen ergänzend aus: Die geplante Erweiterung des Industriegebiets Freimatte würde zum Wegfall von Biotopen nach § 24 a führen. Die vollständige Zerstörung dieser Biotope kann unter naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Gründen vertreten werden, wenn ein entsprechender Ausgleich festgelegt wird. Der vorgesehene Gehölzstreifen kann seine Funktion wenn überhaupt - erst in etwa 10 Jahren erfüllen. Es bedarf daher zum jetzigen Zeitpunkt einer weiteren qualifizierten Ausgleichsmaßnahme. Wir schlagen in diesem Zusammenhang die Pflege von 2 weiteren Böschungen im Gewann Oberfahrental vor. Damit lassen sich dort die in den letzten Jahren sehr zurückgegangenen Orchideenbestände fördern und für die Zukunft sichern. Zur Auswahl und Begrenzung der entsprechen den Flächen würden wir aufgrund unserer Untersuchungen gerne Stellung nehmen.

**0600 Hinweis und Bestimmung**  
**Landratsamt Ortenaukreis**  
Baurechtsamt

- 01 Der Bebauungsplan entwickelt sich noch nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan.
- 02 Die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde wird vorausgesetzt.

**0700 Hinweis und Bestimmung**  
**Landratsamt Ortenaukreis**  
Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

- 01 Thema Abwasserentsorgung und oberirdische Gewässer:  
Die konkrete Darstellung der beabsichtigten Regenwasserableitung ist der beiliegenden Texterweiterung des Ingenieurbüros Zink zu entnehmen.
- 02 Thema Altlasten:  
Im nördlichen Randbereich (Flurstück Nummer 5353) des Geltungsbereichs des Erweiterungsgebiets wurde im Rahmen der "Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" eine Altlastverdachtsfläche erhoben. Hierbei handelt es sich um einen Teilbereich der Altlastablagerung "Auffüllung des FIAT-Geländes", Objekt 02385.

Auf der Grundlage des Ergebnisses der historischen Erhebung wurde die Altlastablagung bei einer Vorklassifizierung am 18-02-1997 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf Beweinsniveau BN 0 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgutes "Grundwasser" in "A = Ausscheiden und Archivieren" eingestuft. Eine Einstufung in "Ausscheiden und Archivieren" bedeutet, dass die Verdachtsfläche aus der Altlastbearbeitung ausscheidet und als solche im "Altlastenatlas" dokumentiert wird. Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung derzeit ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden kann.

Im übrigen Geltungsbereich sind dem Landratsamt Ortenaukreis nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen bekannt.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen wahrgenommen, ist das Landratsamt Ortenaukreis umgehend zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle einzustellen.

03 Thema Bodenschutz:

Aus Sicht des Bodenschutzes bzw. der Abfallverwertung stehen der geplanten Erweiterung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Bevor dem geplanten Vorhaben abschließend zugestimmt werden kann, wird in Bezug auf das bei den entsprechenden Bautätigkeiten im Bereich der Altlastablagung "Auffüllung des FIAT-Geländes" eventuell überschüssig anfallende mineralische Material noch eine repräsentative Schadstoffanalyse benötigt.

Bei Bedarf wird ein unabhängiges sachkundiges Ingenieurbüro mit der Untersuchung des Materials beauftragt.

**0800 Hinweis und Bestimmung  
Landratsamt Ortenaukreis  
Amt für Flurneuordnung**

01 Hinweis auf die geplante Flurbereinigung:

Die Realisierung der Erweiterung des Bebauungsplans muss außerhalb des geplanten Flurbereinigungsverfahrens erfolgen. Auf die Besprechung am 14-04-2005 im Rathaus Kippenheim in dieser Angelegenheit wird Bezug genommen.

**0900 Hinweis und Bestimmung  
E-Werk Mittelbaden  
Elektrizitätswerke Mittelbaden AG**

01 Im Planbereich befindet sich ein 20-kV-Kabel, das im beigefügten Plan ersichtlich ist. Das EWM fordert auf den Grundstücken Lgb.-Nr. 5353 und 5008 zu seinen Gunsten den Eintrag einer beschränkten Dienstbarkeit zur Duldung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen.

- 02 Das EWM schlägt vor, im Zug der geplanten Straßenbaumaßnahme Umfahrung Kippenheim die Versorgungstrasse in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Offenburg bzw. Regierungspräsidium Freiburg an die neue Planung anzupassen. Bezüglich der Kostentragung für die Umlegung des Kabels bedeutet der unter 01 genannte Anspruch auf eine Dienstbarkeit, dass die Kosten vom Grundstückseigentümer in vollem Umfang zu tragen sind.

**1000 Hinweis und Bestimmung  
Stadt Mahlberg  
Gemeindeverwaltung**

Beschlüsse des Gemeinderats:

- 01 Das vorhandene Grabensystem und die Ableitungsgräben der Stadt Mahlberg in Richtung Kippenheim mit Ableitung in den Scheidgraben bzw. in die Unditz sind bereits stark belastet bzw. zum Teil überlastet. In einem wasserrechtlichen Verfahren ist zu klären, dass der Stadt Mahlberg das in den Neugraben/Unditz zugesicherte Einleitungskontingent auch weiterhin erhalten bleibt.
- 02 Die wasserrechtlichen Anforderungen sind einzuhalten.
- 03 Das nun zusätzlich anfallende Regenwasser hat durch entsprechend verzögerte und gedrosselte Oberflächenwasserableitung in die bestehenden Grabensysteme zu erfolgen.
- 04 Es dürfen keine negativen Auswirkungen auf die hydraulischen Oberflächenwasserableitungen der Stadt Mahlberg entstehen.

Die Berechnung und Darstellung der beabsichtigten Regenwasserableitung ist der beiliegenden Texterweiterung des Ingenieurbüros Zink zu entnehmen.

**1100 Hinweis und Bestimmung  
badenova AG + Co. KG  
Lahr/Schwarzwald**

- 01 Die badenova weist darauf hin, dass im Bereich der Erweiterung des Bebauungsplans eine Wasserleitung verlegt werden soll und bittet um weitere Verfahrensbeteiligung.

**1200 Hinweis und Bestimmung  
Stadt Lahr/Schwarzwald  
Tiefbauamt**

- 01 Im Rahmen der Umwidmung und des Tauschs von Gewebeflächen in Verkehrsflächen bzw. von landwirtschaftlichen Flächen in Gewerbegebiet erfolgt im Planungsgebiet eine Versiegelung der Oberflächen von nahezu 75 %.

Da das Oberflächenwasser der Erweiterungsfläche größtenteils dem Scheidgraben zugeführt werden soll, muss es das Ziel sein, unter dem Gesichtspunkt der Regenwasserbewirtschaftung die Abflussverhältnisse zu minimieren,

d.h. flächenhafte Versickerung, wenn dies die Untergrundverhältnisse ermöglichen. Ansonsten bieten sich Rückhaltungsmöglichkeiten mittels offenen Gräben mit Teilversickerung, Staukanälen und dergleichen an.

Verschiedene Lösungsansätze sind in der Umweltverträglichkeitsstudie zwar dargestellt, jedoch ist dies in der Flächenbilanzierung ein prozentual zu geringer Anteil.

Die Berechnung und Darstellung der beabsichtigten Regenwasserableitung in der beiliegenden Texterweiterung des Ingenieurbüros Zink wird im Hinblick auf den Einwand überprüft.

Kippenheim, den 19.07.2006

Lahr, den - 1. Juni 2006

Willi Mathis  
Bürgermeister



Dipl.-Ing. Klaus Dieter Buck  
Freier Architekt  
Am Rufel 17  
77933 Lahr/Schwarzwald

