

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Mengen“

Bebauungsvorschriften

Stand: 22.09.2009

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB): Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- 1.1.1 Einschränkung und Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 8 (2) BauNVO)
 - 1.1.1.1 Im Gewerbegebiet sind von den nach § 8 (2) BauNVO vorgesehenen Nutzungen, Tankstellen als eigenständige Gewerbebetriebe nicht zulässig.
 - 1.1.1.2 Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) nur als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben zugelassen, soweit das selbst hergestellte Sortiment nachweislich mindestens 70 % der Verkaufsfläche beinhaltet.
- 1.1.2 Einschränkung und Ausschluss von Ausnahmen (§ 8 (3) BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE sind von den nach § 8 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen, Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO)

- 1.2.1 Im Gewerbegebiet GE sind Nebengebäude, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig. Stellplätze und Mulden-/Containerstandorte sind im gesamten Gewerbegebiet zulässig.
- 1.2.2 Im Gewerbegebiet GE sind die der Versorgung dienenden Nebenanlagen wie Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser, auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

- 1.3.1 Es gilt eine maximal zulässige Traufhöhe von 8,0 m. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen Straßenoberkante Erschließungsstraße und Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut.
- 1.3.2 Es gilt eine maximal zulässige Firsthöhe von 12,0 m. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen Erschließungsstraße und höchstem Punkt der Dachfläche an der Mitte des Gebäudes.
- 1.3.3 Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als maximale Gebäudehöhe die maximal zulässige Traufhöhe von 8,0 m. Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen Er-

schließungsstraße und oberer Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes.

- 1.3.4 Solaranlagen und Lüftungsschächte dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überschreiten.

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 1.4.1 Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei auch ausnahmsweise Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

- 1.5.1 Sichtflächen müssen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Die Baumpflanzungen sind unter Beachtung dieser Punkte an Ort und Stelle festzulegen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.6.1 PKW-Stellplatzflächen sind ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mind. 15% Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszubilden. Dies gilt nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet/gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt.
- 1.6.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens durch Metallionen ausgeschlossen ist.
- 1.6.3 Im öffentlichen Straßenraum sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampflampen zulässig.

1.7 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB)

- 1.7.1 Im Gewerbegebiet GE sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Gewerbegebiet GE Nr.1:	$L_{EK} \text{ tags} = 75 \text{ dB(A)/m}^2$
	$L_{EK} \text{ nachts} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$
Gewerbegebiet GE Nr.2:	$L_{EK} \text{ tags} = 65 \text{ dB(A)/m}^2$
	$L_{EK} \text{ nachts} = 50 \text{ dB(A)/m}^2$

- 1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nrn. 25 a, b BauGB)**
- 1.8.1 Pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (1. bis 2. Ordnung) oder Obstbaum und fünf Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung in Ziffer 1.7.4. ist auf diese Festsetzung anrechenbar.
- Artenempfehlung Bäume:
Winterlinde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Obstbaumhochstamm
Stammumfang mindestens 16 cm
- Artenempfehlung Sträucher:
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Strauchrosen und Ziersträucher
Größe: 60-100 cm 2x verpflanzt.
- 1.8.2 Entsprechend den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Pflanzgeboten entlang der Erschließungsstraße, sind hochstämmige, mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Artenempfehlung:
Spitzahorn (*Acer platanoides*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Winterlinde (*Tilia cordata*) evtl. in Sorten, Stieleiche (*Quercus robur*), Roteiche (*Quercus rubra*), Scheinakazie (*Robinia pseudoacacia*) evtl. in Sorten
Größe: Stammumfang mindestens 16 cm
- 1.8.3 Entsprechend den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Pflanzgeboten entlang der Gebietsgrenzen, sind zur Eingrünung hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Hinweis: Eine Ergänzung durch Sträucher wird empfohlen.
- Artenempfehlung Bäume:
Winterlinde (*Tilia cordata*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*)
Größe: Stammumfang mindestens 16 cm
- Artenempfehlung Sträucher:
Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europäus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Büschelrose (*Rosa multiflora*), Hechtsrose (*Rosa glauca*)
Größe: 60-100 cm 2x verpflanzt
- 1.8.4 Je angefangener 6 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger, mittel bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Bei der Pflanzung der Bäume im Bereich der Stellflächen sind die Vorgaben nach der DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Bodenarbeiten“ und DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzenarbeiten“ und die „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu beachten. Die Anlage der Pflanzgruben sollte hiernach in der Pflanzgrubenbauweise 2 (Pflanzgruben ganz oder teilweise überbaut) mit den dortigen Vorgaben zur Größe, Aufbau der

Vegetationstragschicht, Einbau von Belüftungseinrichtungen etc. erfolgen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 2,0 x 4,0 m (zuzügl. Randeinfassung).

Größe: Stammumfang mindestens 18 cm

Artenempfehlung Bäume:

Spitzahorn (*Acer platanoides* „Cleveland“), Feldahorn (*Acer campestre*), Baumhasel (*Corylus colurna*)

- 1.8.5 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse etc.) zugelassen werden.
- 1.8.6 Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.
- 1.8.7 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen ist.

1.9 Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 1 a BauGB)

- 1.9.1 Den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

1. Gewinn Bruckmatten Grundstück Flst. Nr. 4931 (Teil)

Die Größe der Teilfläche beträgt 4.000 m².

Folgende Maßnahme ist vorgesehen:

Umwandlung von Acker in extensives Grünland (artenreiche ungedüngte Mähwiese) mit autochtonem Saatgut, dauerhafte extensive Wiesennutzung mit spätem Mähzeitpunkt gemäß Vertrag. Die Maßnahme ergibt einen Biotopverbund mit anderen Ausgleichsmaßnahmen auf demselben Flurstück.

2. Grundstück Flst. Nr. 4057 (Teil)

Pflanzung von mindestens 8 hochstämmigen, standortheimischen Laubbäumen zur Eingrünung des Plangebiets von Westen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Artenempfehlung

Winterlinde (*Tilia cordata*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*)

Größe: Stammumfang mindestens 16 cm

Hinweis: Zur Sicherung der Maßnahmen wird zwischen der Gemeinde Schallstadt und dem Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag bis zur Satzung abgeschlossen.