

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Mengen II“

Bebauungsvorschriften

Stand: 24.06.2014
Satzung

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB, BAUNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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 sind eigenständige Einzelhandelsbetriebe jeder Art ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Verkaufs- bzw. Ladenflächen mit nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetika, Haushaltswaren) als Ladenflächen und Verkaufsstellen zulässig, wenn sie einem produzierenden Gewerbebetrieb oder einem Handwerksbetrieb zugeordnet und diesem in Grundfläche und Geschossfläche deutlich untergeordnet sind. Das angebotene Sortiment muss auf dem jeweiligen Grundstück überwiegend selbst hergestellt sein. Die auf dem Grundstück selbst hergestellten Waren müssen nachweislich mindestens 70% der Verkaufsfläche einnehmen. D.h., dass die nicht auf dem Grundstück hergestellten Waren auf 30% der Verkaufsfläche begrenzt werden.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche von nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen darf höchstens 5% der tatsächlichen Geschossfläche betragen, jedoch 100 m² nicht überschreiten.

1.1.2 Einschränkung und Ausschluss von Ausnahmen (§ 8 (3) BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE sind von den nach § 8 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen, Vergnügungsstätten jeglicher Art 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 mit Ausnahme der mit einem Pflanzgebot belegten Fläche (siehe Planzeichnung) 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 der jeweiligen 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 Straßenoberkante der jeweiligen 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 Straßenoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße 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 Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- 1.5.1 Entlang der im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Parkplatzzone (P) sind je Baugrundstück maximal zwei Zufahrten mit einer Gesamtbreite von maximal 10 m zulässig.

1.6 Von Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

- 1.6.1 Entlang der Erschließungsstraße ohne Gehwege und Parkflächen ist ein mindestens 0,5 breiter Streifen von jeglichen baulichen Anlagen, Fahrzeugen sowie Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen freizuhalten.

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

- 1.7.1 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.
- 1.7.2 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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 1.7.3 Im öffentlichen Straßenraum sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampflampen oder LED-Beleuchtung zulässig.
- 1.8 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB)**
- 1.8.1 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} tags = 69 dB(A)/m ²
L_{EK} nachts = 54 dB(A)/m ² |
| Gewerbegebiet GE Nr.2: | L_{EK} tags = 65 dB(A)/m ²
L_{EK} nachts = 50 dB(A)/m ² |
| Gewerbegebiet GE Nr.3: | L_{EK} tags = 60 dB(A)/m ²
L_{EK} nachts = 45 dB(A)/m ² |
- 1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nrn. 25 a, b BauGB)**
- 1.9.1 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 1.9.4 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.
- 1.9.2 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)
Größe: Stammumfang mindestens 16 cm
- 1.9.3 Entsprechend den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Pflanzgeboten entlang der Gebietsgrenzen, sind zur Eingrünung hochstämmige Laubbäume sowie heimische Sträucher als locker 2-reihige Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

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 (*Euonimus europäus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Büschelrose (*Rosa multiflora*)

Größe: 60-100 cm 2x verpflanzt

- 1.9.4 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), die Mindestgröße je Baumgrube beträgt mindestens 12 m². Hinweis: Bei Verwendung eines verdichtbaren Baumsubstrats kann ein Teil der Baumscheibe mit Belägen überbaut werden.

Größe: Stammumfang mindestens 18 cm.

Artenempfehlung Bäume:

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

- 1.9.5 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse etc.) zugelassen werden.

- 1.9.6 Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

- 1.9.7 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen ist.

Hinweis: Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen (Ziffern 1.9.1, 1.9.3 und 1.9.4) zu bepflanzen.

1.10 Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 1 a BauGB)

- 1.10.1 Den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes wie folgt zugeordnet:
Rückbau von zwei Sohlabstürzen (Doppelschwelle) und Anpflanzung von Ufergehölzen am Mühlbach (Grundstück Flst. Nr. 3930).

Hinweis: Zur Sicherung der Maßnahme wird bis zum Satzungsbeschluss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Schallstadt und dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Untere Naturschutzbehörde geschlossen.