

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grub“ in der Fassung vom 25.03.2002 (1. und 2. Änderung)

Teil A: Rechtsgrundlagen
Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen
Teil C: Örtliche Bauvorschriften
Teil D: Hinweise

A: RECHTSGRUNDLAGEN

- 1) §§ 1, 1a, 2, 8-10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB)
- 2) §§ 3 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
- 3) §§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO)
- 4) § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO)
- 5) §§ 1-25 c der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

alle in der derzeit geltenden Fassung

B: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiet

Der größte Bereich des Bebauungsplans ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, Teilbereiche sind als Mischgebiet (§ 6 BauNVO), ein Teil ist als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) ausgewiesen.

§ 2 Ausnahmen

a) Dorf- und Mischgebiet

Die im Dorfgebiet gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, im Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 8 BauNVO zulässigen und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Dorf- und Mischgebiet ausgeschlossen.

b) Gewerbegebiet

Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf mit zentrenrelevantem Warensortiment sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von 500 m² zulässig (siehe § 1 Abs. 5 BauNVO).

§ 3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO können unter den dort genannten Voraussetzungen zugelassen werden (siehe auch § 6 Abs. 2 und § 8 dieser Bebauungsvorschriften).

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Traufhöhe bestimmt, im Mischgebiet auch durch die Zahl der Vollgeschosse. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die Eintragung im „Zeichnerischen Teil“.

Die Traufhöhe wird von Oberkante Randstein, Mitte Gebäude bis Oberkante Dachhaut an der Außenwand gemessen.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

1. Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.
2. Ausnahmsweise kann die Länge der Betriebsgebäude 50 m überschreiten, wenn dies aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist.
3. Soweit im Plan Firstrichtungen eingetragen sind, gelten diese zwingend nur für die Hauptgebäude an der Straße. Rückwärtige Gebäude können eine andere Firstrichtung aufweisen.

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im „Zeichnerischen Teil“.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden. Nebenanlagen sind unzulässig:
 - a) innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßen und den parallelen Baugrenzen,
 - b) in allen Bereichen mit Pflanzgeboten und Pflanzempfehlungen.

3. Verteilerschränke für die Elektrizitätsversorgung, Fernsprechversorgung sowie Straßenbeleuchtungsmasten dürfen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

§ 7

Stellplätze und Garagen

1. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Soweit entlang der Straße und dem Gehweg öffentliche Stellplätze geplant sind, sind dahinterliegende Stellplätze nicht gestattet, es sei denn, die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt ausschließlich über die Grundstückszufahrt und betriebseigene Fahrgassen. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Stellplätze nicht zulässig.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nicht zulässig.

§ 8

Grünordnung

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Erschließungsanlagen und der Baugrenze sind als Grünanlage zu erhalten. Im Interesse des Immissionsschutzes sind diese Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
2. Das im Zeichnerischen Teil¹ dargestellte Pflanzgebot ist für eine durchgehende, standortgerechte, zweizeilige Gehölzpflanzung mit einer Wuchshöhe von mindestens 3 m in einer Breite von 3 m auszuführen. **Das Grundstück ist ausschließlich mit einheimischen Sträuchern und Bäumen (nicht Bodendeckern oder Koniferen) zu bepflanzen.** Grasflächen sollten als pflegeleichte „Naturwiesen“ genutzt werden. **Mauern sind aus unverfugten Natursteinen herzustellen und nicht zu begrünen.** Es wird weiter empfohlen, Vogelnistkästen anzubringen.
3. Im Bereich der Sichtflächen (Straßeneinmündungen) ist die Bepflanzung auf maximal 0,80 m Höhe zu beschränken.
4. Bei den im Leitungsschutzstreifen des Stromversorgungsunternehmens zu pflanzenden Gehölzen sind solche kleinkronigen Strauch- und Baumarten vorzuziehen, an denen später keine Rückschnitte wegen des zu den Leitungsseilen einzuhaltenden VDE-Mindestabstandes von 2,50 m vorgenommen werden müssen.

§ 9

Höhe der Gebäude

Die Höhe der Gebäude (Traufhöhe) wird im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzt.

Die maximale Sockelhöhe ergibt sich aus dem „Zeichnerischen Teil“.

C: Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)**§ 1
Gestaltung der Gebäude**

Die Dachneigungen sind entsprechend den Eintragungen im „Zeichnerischen Teil“ auszubilden.

Die Dachneigungen im Gewerbegebiet (GE) sind jeweils abhängig von der gewählten Traufhöhe:

- a) Bei einer Traufhöhe bis zu 7 m beträgt die Dachneigung max. 35 Grad,
- b) bei einer Traufhöhe über 7 m bis 10 m beträgt die Dachneigung max. 6 Grad.

Die Dachneigungen im Dorf- und Mischgebiet (MD bzw. MI) dürfen maximal betragen:

- a) Bei einer Traufhöhe bis zu 7,00 m beträgt die Dachneigung 20 – 35 Grad,
- b) bei einer Traufhöhe von max. 4,80 m beträgt die Dachneigung 42 – 48 Grad.
- c) bei einer Traufhöhe von max. 4,80 m beträgt die Dachneigung bei Betriebsgebäuden mindestens 30 Grad.

Die Dachneigung für Garagen darf maximal 35 Grad betragen.

**§ 2
Einfriedigungen**

1. Einfriedigungen sind im Gewerbegebiet generell bis zu 2 m Höhe zulässig.
2. Innerhalb des Dorf- und Mischgebietes dürfen die Grundstücke nach Nachbarrecht eingefriedigt werden. An den Grenzen des Dorf- und Mischgebietes zum Gewerbegebiet dürfen Einfriedigungen bis zu 2 m errichtet werden.

D: HINWEISE

1. a) Entwässerung (Hinweise zur Beseitigung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser)
Versickerungen von Oberflächenwasser sind unter Beachtung der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (Ges. Bl. S. 157) und dem ATV-A 138 herzustellen und zu dimensionieren. Auf die Broschüre „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Landkreises Emmendingen wird hingewiesen.

Gemäß § 45 b Abs. 3 Satz 3 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (BW) in der Fassung vom 01. Januar 1999 sind die anfallenden Oberflächen- bzw. Regenwässer von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden soweit mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich, auf dem Grundstück über eine belebte Bodenschicht zu versickern oder durch ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer abzuleiten.

Hierfür erforderliche bauliche Maßnahmen, die je nach örtlicher Gegebenheit noch festzulegen

sind, sind durch die zukünftigen Grundstückseigentümer im Rahmen der geplanten Bebauung bzw. Befestigung des Grundstückes durchzuführen und zu tragen.

Für Flächen, von denen eine Gefährdung des Grund- oder Oberflächenwassers ausgehen kann (z.B. Lager- und Umschlagflächen) ist gem. § 7a Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) eine Behandlung der abfließenden Oberflächenwässer erforderlich.

- b) Die Untergeschosse sind bis zur Oberkante des vorhandenen Geländes als wasserdichte Wanne auszubilden, wenn dies zum Schutz des Grundwassers erforderlich ist. Eine Gründung (Unterkante Bodenplatte) unterhalb des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHW) ist nur ausnahmsweise möglich. Sie bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Als mittlerer Grundwasserhöchststand (MHW) ist 210,00 m ü.N.N. anzunehmen.

Nach Fertigstellung der Bauwerke darf kein Grundwasser in die öffentliche Kanalisation oder in Oberflächengewässer abgepumpt werden.

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe in Untergeschossen ist ohne Sicherheitsmaßnahmen gegen Aufschwemmen nicht zulässig.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung der Vorhaben vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2. a) Bei der Erschließung des Baugebietes und bei der Ausführung von Bauvorhaben ist (entsprechend der Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 1 des Baugesetzbuches) mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.
- b) Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Die Erdarbeiten sind nach Möglichkeit im Massenausgleich herzustellen. Es ist anzustreben, dass im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt. Der Baugrubenaushub soll auf den Baugrundstücken verbleiben und wieder eingebaut werden. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zweck des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. soll der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, er soll vorher abgeschoben werden.

Die Baugruben und Leitungsräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen.

3. a) Soweit es die Planung zulässt, sollen vorhandene vitale Einzelbäume im Gebiet erhalten werden.
- b) Die Pflege der Grünflächen sollte extensiv und schonend erfolgen, damit diese von heimischen Tieren als Lebensraum angenommen werden. Auf Spritzmittel sollte weitestgehend verzichtet werden.
4. Innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung sind nur Bauwerke zulässig, bei denen der Mindestabstand nach VDE 0210 vom 3,00 m zu den bei größtem Durchhang ruhenden oder

ausgeschwungenen Leitungsseilen eingehalten ist.

Eine Überbauung der im Erdreich verlegten Kabelleitung ist nicht zulässig.

Für die Bauvorhaben innerhalb der Feileitungsschutzstreifen sind die Bauwerkshöhen in den Schnitten der Antragspläne bezogen auf Meter über NN anzugeben.

Bestehende Kabelleitungen der Badenwerk AG bzw. deren Rechtsnachfolgerin sind zu dulden. Leitungsrechte und Dienstbarkeiten sind für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungen einzutragen.

5. Zum Schutz des südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes „Gottesacker“ wird festgesetzt, dass für Betriebe, die durch Emissionen dieses Wohngebiet stören können, im Einzelfall die jeweilige Zulässigkeit zu überprüfen ist, wobei die Abstände entsprechend der Abstandliste 78 betriebstypisch und in angemessener Weise berücksichtigt werden sollen.
6. Die Verkehrsflächen auf den Grundstücken sollten so klein wie möglich gehalten werden. Die Flächen sollten möglichst wassergebunden befestigt werden.
7. Das Planungsgebiet liegt in einem mittelneolithischen und einer frühalemannischen Siedlung. Die Flächen Flurstück Nr. 3635, 1156, 1157, 1159, 1161 und 1162/1 sind bereits archäologisch untersucht. Das Landesdenkmalamt Freiburg ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Erd- und Erschließungsarbeiten zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde auftreten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Das Landesdenkmalamt ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen. **Das Flurstück Nr. 3793 ist vor der Bebauung zu untersuchen (mittelneolithische und frühalemannische Siedlung). Das Landesdenkmalamt ist frühzeitig zu benachrichtigen.**
8. **Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes sollten auf eine Minimierung allergieauslösender Stoffe geachtet werden. Auf Birke, Erle und Hasel sollte verzichtet werden. Bei einer Regenwassernutzung ist auf eine strikte Trennung zum Trinkwassernetz zu achten. Auf die einschlägigen Satzungen der Gemeinde Vörstetten wird verwiesen. Ferner sind die Bestimmungen zum Wasserschutzgebiet „Mauracher Berg“ zu beachten.**

Vörstetten, den 25. März 2002

Beck, Bürgermeister

