

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grub II“
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, ein Teil ist als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgewiesen.

§ 2 Ausnahmen

a) Mischgebiet

Die im Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 8 BauNVO zulässigen und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im 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 im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl wird gem. § 19 Abs. 4 BauNVO als Obergrenze festgesetzt.

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.

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

1. Stellplatzflächen auf den privaten und öffentlichen Grundstücken sind mit einem wasser-durchlässigen Material (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.
2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Erschließungsan-lagen und der Baugrenze sind als unversiegelte Grünfläche zu erhalten. Im Interesse des Immissionsschutzes sind diese Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Mindestbegrünungsanteil soll 20% der Grundstücksfläche betragen.
3. Die im Zeichnerischen Teil dargestellte Rückhaltemulde ist als Biotopentwicklungsfläche festgesetzt. Sie ist als grasbewachsene Regenwassermulde anzulegen und randlich mit Laubbäumen und Laubsträuchern unregelmäßig mit mindestens 1 Gehölz pro 10 qm Flä- che zu bepflanzen. Die Mulde ist 2-mal jährlich zu mähen, das Mähgut und die Laubstreu sind abzutransportieren. Die Gehölzpflanzungen sind artgerecht zu pflegen und zu erhal- ten.
Artenempfehlung: Feldahorn, Hainbuche, Schwarzerle, Frühe Traubenkirsche, Hasel, Gemeiner Schneeball, Bluthartriegel, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Liguster.
4. Anpflanzungen von Laubbäumen entlang der öffentlichen Straßen:
Im Zeichnerischen Teil sind durch Planeintrag Festsetzungen für das Anpflanzen von mit- telkronigen Laubbäumen getroffen. Artempfehlung: Feldahorn (*Acer campestre* „Élsrijk“), mittelkroniger Spitzahorn (*Acer platanoides* „Cleveland“). Hochstamm, Stammumfang mind. 18 cm
5. Auf den privaten Grundstücken muss pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum nachfolgender Artenempfehlung gepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Wegfall durch entsprechende Neupflanzung ersetzt werden. Artempfehlung: Hainbuche, Feld- ahorn, Spitzahorn. Hochstamm, Stammumfang mind. 16 cm, Anpflanzungszeit: spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung.
6. Im Bereich der Sichtflächen (Straßeneinmündungen) ist die Bepflanzung auf maximal 0,80 m Höhe zu beschränken.
7. Bei den im Leitungsschutzstreifen des Stromversorgungsunternehmens zu pflanzenden Gehölzen sind solche kleinkronigen Strauch- und Baumarten vorzusehen, an denen spä- ter keine Rückschnitte wegen des zu den Leitungsseilen einzuhaltenden VDE- Mindestabstandes von 2,50 m vorgenommen werden müssen.
8. Als Straßen- und Außenbeleuchtung sind ausschließlich energiesparende insektenfreund- liche Natriumdampflampen zulässig.
9. Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das Regenwasser zu verhindern. Untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberda- chungen und Erker können jedoch zugelassen werden.

§ 9
Höhe der Gebäude

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

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 Mischgebiet (MI) dürfen maximal betragen:

- a) bei einer Traufhöhe von max. 4,80 m beträgt die Dachneigung 42 – 48 Grad.
- b) 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 Mischgebietes dürfen die Grundstücke nach Nachbarrecht eingefriedigt werden. An den Grenzen des Mischgebietes zum Gewerbegebiet dürfen Einfriedigungen bis zu 2 m errichtet werden.

D: HINWEISE

1. Der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) beträgt 211,50 müNN. Gebäude dürfen nicht unterhalb des MHW gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Bis mindestens zum Grundwasserhöchststand (HHW) von 212,80 müNN sind bauliche Anlagen gemäß DIN 1045 als wasserdichte Wanne auszuführen. Untergeordnete Bauteile können tiefer gegründet werden.

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 Vor-

haben 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 Leitungsgräben 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 bzw. angrenzend an den Schutzstreifen 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 bzw. angrenzend an den Freileitungsschutzstreifen 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. Die Verkehrsflächen auf den Grundstücken sollten so klein wie möglich gehalten werden. Die Flächen sollten möglichst wassergebunden befestigt werden. Entfällt vgl. §8.1
6. Das Planungsgebiet liegt in einem mittelpaläolithischen und einer frühalemannischen Siedlungsgebiet. 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. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.

7. 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.

8. Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau hat mit Schreiben vom 9.06.2008 und 11.03.2009 darauf hingewiesen,

- „dass als Baugrundvermutlich z.T. setzungsempfindlicher Decklehm über Schotter ansteht und Grundwasser bauwerksrelevant ist und
- dass das Plangebiet innerhalb der vorläufig abgegrenzten Zone III B des gemeinsamen Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen III und IV des ZV Mauracher Berg sowie der TB I und II der Städte Teningen und Emmendingen liegt.“

Die Vorschriften des künftigen Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

Vörstetten, den 18.06.2009


Beck, Bürgermeister

