

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Grün
der Stadt Haslach im Kinzigtal, Ortenaukreis
vom 3.5.1988

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1.1 Art der Nutzung

1.1.1 Wie im "Zeichnerischen Teil" näher dargestellt, werden die Bauflächen des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Zum Schutz der im Einflußbereich des Gewerbegebietes gelegenen Misch- und Wohngebiete von Schnellingen und Bollenbach wird gemäß § 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO das Gewerbegebiet wie folgt eingeschränkt:

Nicht zulässig sind in dem Gewerbegebiet

- a) im Bereich mit der Bezeichnung GE_{b1}
Anlagen nach lfd.Nr. 1 - 135
(Abstandsklassen I - VI)
- b) im Bereich mit der Bezeichnung GE_{b2}
Anlagen nach lfd.Nr. 1 - 71
(Abstandsklassen I - V)

der beigefügten Abstandsliste und jeweils Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in allen vorgenannten Bereichen Anlagen des jeweils nächst höheren Abstandes (Abstandsklassen) der Abstandsliste zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall durch vorzulegende genaue Antragsunterlagen (insbesondere Gutachten) schlüssig und nachprüfbar dargestellt werden kann, daß durch die Anlage schädliche Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich sicher ausgeschlossen sind.

1.2 Maß der Nutzung

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

1.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 17 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 Bauweise

- 1.3.1 Für das Gewerbegebiet wird "abweichende Bauweise" gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind hier Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 80 m zulässig. Im Einzelfall können Ausnahmen von dieser Längenbeschränkung zugelassen werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

- 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO im "Zeichnerischen Teil" durch Baugrenzen festgesetzt.

1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

- 1.5.1 In dem im "Zeichnerischen Teil" näher bestimmten Umfang ist entlang der B 33, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ein 20 m breiter Schutzstreifen - in der Planzeichnung mit S 1 bezeichnet - freizuhalten.
- 1.5.2 Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellten, mit S 2 bezeichneten Sichtflächen müssen von Sichthindernissen jeder Art frei sein und freigehalten werden, die höher als 0,8 m über die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straßen hinausragen. Hochstämmige Einzelbäume können in den Sichtflächen zugelassen werden.

1.6 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche

- 1.6.1 Grundstückszufahrten zur B 33 und zur K 5336 sind in der im "Zeichnerischen Teil" näher bestimmten Ausdehnung unzulässig.

1.7 Führung von Versorgungsleitungen

- 1.7.1 Die niederspannungsseitige Stromversorgung erfolgt über ein unterirdisches Kabelnetz.

Für die bestehenden über Freileitungen versorgten Anwesen auf den Grundstücken mit den Lgb.Nr. 1807, 1813, 1813/4, 1813/5 und 1898 werden Abweichungen von dieser Festsetzung zugelassen.

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- 1.8.1 Die mit gr und fr bezeichneten und im "Zeichnerischen Teil" näher gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweils angrenzenden Nachbargrundstücke und der übrigen anderweitig nicht erschlossenen Grundstücke zu belasten.

Das im Bereich der Lgb.Nr. 1814 eingetragene Geh- und Fahrrecht dient der Sicherung eines Privatweges. Das nördlich davon gelegene Geh- und Fahrrecht dient der Sicherung einer gemeinsamen Zufahrt zur K 5356; es ist bei veränderter Grundstücksaufteilung einschließlich der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche sinngemäß anzupassen.

1.8.2 Die mit lr bezeichneten und im "Zeichnerischen Teil" näher gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger zu belasten. Das im Bereich der Lgb.Nr. 1814 eingetragene Leitungsrecht dient der Sicherung von vorhandenen Abwasserkanälen und künftiger Stromkabel, das nördlich davon parallel verlaufende Leitungsrecht dient der Sicherung von Telefonkabeln und der Wasserleitung.

1.9 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

1.9.1 In dem im "Zeichnerischen Teil" durch Eintrag von Einzelbäumen näher bestimmten Umfang sind hochstämmige einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Von den angegebenen Standorten kann geringfügig abgewichen werden.

1.9.2 In dem im "Zeichnerischen Teil" durch Eintrag einer Fläche mit Pflanzgebot näher bestimmten Umfang ist eine dichte Strauchbepflanzung als Sichtschutzstreifen anzulegen und zu unterhalten. Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Sichtfelder sind freizuhalten. In diesem Bereich sind entsprechend niedrige Gehölze zu pflanzen. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

1.9.3 Alle Stell- und Parkplätze sind mit je einem hochstämmigen einheimischen Laubbaum je 5 Stell- oder Parkplätze zu überstellen. Für eine ausreichende Baumscheibe (mindestens 2 x 2 m) sowie Belüftung und Bewässerung muß gesorgt werden. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

1.9.4 Je angefangene 1000 qm Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Die nach Ziffer 1. 9.3 der Bebauungsvorschriften geforderten Bäume werden angerechnet. Es wird empfohlen, die Bäume in den zur jeweiligen Erschließungsstraße gelegenen Vorbereichen anzupflanzen. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 73 LBO

2.1 Dächer

2.1.1 Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich für

a) Wohngebäude: Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer

- b) Bürogebäude: Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer, im Einzelfall sind hiervon Ausnahmen zulässig
- c) Produktions- und Ausstellungsgebäude: Flachdächer, Sheddächer, Pultdächer, Satteldächer und Walmdächer

2.1.2 Die Dachneigungen für geneigte Dächer sind im "Zeichnerischen Teil" durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Für Sheddächer sind Ausnahmen hiervon zulässig. Flachdächer dürfen eine Neigung von 5° nicht überschreiten.

2.2 Traufhöhe

2.2.1 Die Traufhöhe darf, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut, höchstens 10,5 m betragen. Ausnahmen von dieser Regelung können für untergeordnete Gebäude oder Bauteile, wie Aufzüge, Silos, Kräne etc. zugelassen werden, sofern aus der Sicht des Landschaftsschutzes keine Bedenken bestehen.

2.3 Bauteile, Verkleidungen und Verglasungen

2.3.1 Mit Ausnahme der Fenster und Türöffnungen sind grellfarbige Bauteile, Verkleidungen und Verglasungen an Gebäuden und Garagen sowie innerhalb der Grundstücke z. B. als Regen-, Windschutz und Sonnendächer und als Balkonbrüstungen, nicht zulässig.

3. KENNZEICHEN, VERMERKE, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche

3.1.1 Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Höhe und Anschlußmöglichkeit an den öffentlichen Straßenkanal müssen vor Einreichung der Bauunterlagen beim Stadtbauamt erfragt werden.

3.2 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

3.2.1 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z. B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

- 3.2.2 Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 52 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggfls. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.
- 3.2.3 Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.
- 3.2.4 Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, daß nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Industrie- oder Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässerschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der BauvorlagenVO vom 2. April 1984 mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglicht.
- 3.3 Gewässerbau und Landeskultur
- 3.3.1 Entlang der nordwestlichen Planungsgrenze verläuft ein Bewässerungsgraben der Wässerungsgenossenschaft Bollenbach, Flurstück Lgb.Nr. 1898/2 und 1898/5. Die Wasserdruckleitung zur Bewässerung sowie die Unterhaltung des Grabens dürfen durch die Bebauung und Erschließung der Anliegergrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- 3.4 Schutzstreifen der 110-kV-Leitung der Badenwerk AG
- Für die bauliche und pflanzliche Nutzung des vom Freileitungsschutzstreifen berührten Geländes gilt Höhenbeschränkung. Die entsprechend dem Durchhang der Leiterseile unmittelbar unter der 110-kV-Leitung in etwa möglichen Bauwerkshöhen können aus dem anliegenden Längenprofil i. M. Längen 1:1500/Höhen 1:500 ermittelt werden. Die bezogen auf m über NN genau zulässigen Bauhöhen werden rechnerisch von der Badenwerk AG festgelegt.
- 3.4.1 Innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung sind nur bauliche Anlagen zulässig, bei denen die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 von 3,0 m für Bauten mit einer Dachneigung von $>15^\circ$ und 5,0 m für Bauten mit flachem oder flach geneigtem Dach $\leq 15^\circ$ - da diese Dacharten begangen werden können - zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten sind.
- 3.4.2 Bei den Bauvorhaben, wo das Grundstück vom Freileitungsschutzstreifen berührt wird, ist die Badenwerk AG am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Dabei sind in den Schnitten der Antragspläne die Bauwerkshöhen bezogen auf m über NN anzugeben.

- 3.4.3 Im Freileitungsschutzstreifen sind nur Gehölze solcher klein-kronigen Strauch- und Baumarten zu pflanzen, die später wegen des einzuhaltenden Mindestabstandes nach DIN VDE 0210 von 2,5 m nicht zurückgeschnitten werden müssen.

Haslach, den - 3. Mai 1988



.....
Der Bürgermeister

Freiburg, den - 3. Mai 1988

Brenner - Dietrich - Schoettle
Oberlinden 7, 7800 Freiburg

.....
Brenner

Der Planer