

Arbeitsgemeinschaft Hoffmann . Thiele
Axel Hoffmann + Thomas Thiele, Dipl. Ing., Freie Architekten
Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg
Telefon 0761/120 21-0 * Fax 0761/120 21-20 * E-Mail info@hoffmann-thiele.de

Gasstraße 10-18, 42657 Solingen
Telefon 0212/248 01-87 * Fax 0212/248 01-88 * E-Mail info@hoffmann-thiele.de

Projekt: Textliche Festsetzungen
5. Änderung des Bebauungsplanes „Spießacker“
der Stadt Haslach i. K.

Projekt-Nr.: 0714

Planungsstand: 19.01.2010

Auftraggeber: von Péterffy GmbH & Co. KG
vertreten durch Herrn Markus von Péterffy
Sägerstrasse 13a
77716 Haslach i.K.

Kommune: Stadt Haslach
Am Marktplatz 1
77716 Haslach im Kinzigtal

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018, 3081)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

0. Außer Kraft treten

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Spießacker“ treten mit Inkrafttreten der 5. Änderung zum Bebauungsplan für dessen Geltungsbereich außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Der Geltungsbereich, der in der Planzeichnung dargestellt ist, wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Tankstellen im Sinne von § 8 (2) Nr. 3 BauNVO werden nach § 1 (5) BauNVO und Vergnügungstätten im Sinne von § 8 (3) Nr. 3 BauNVO werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Zentrenrelevante Warensortimente sind im Gewerbegebiet grundsätzlich (Ausnahmen siehe unten) nicht zulässig.

Zentrenrelevant im Sinne des Bebauungsplanes sind die nachfolgend aufgeführten Warensortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel (auch bei Verkauf durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks)
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Apothekerwaren, Kosmetika
- Schnittblumen
- Bekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle, Kurzwaren, Modewaren
- Schuhe, Leder - und Galanteriewaren
- Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Haushaltswaren
- Elektrohaushaltswaren; ausgenommen Großgeräte („Weiße Ware“)
- Unterhaltungselektronik („Braune Ware“)

- Optische- und feinmechanische Geräte, Fotowaren einschließlich Fotoapparate
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Spielwaren, Bastel- und Hobbyartikel
- Nähmaschinen und Zubehör
- Abgepasste Teppiche

In begründeten Fällen können zentrenrelevante Warensortimente ausnahmsweise bis insgesamt max. 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche zugelassen werden. Jedes einzelne Sortiment der o. g. Liste (ein Sortiment entspricht einem Anstrich) ist dabei auf eine Verkaufsfläche von 20 m² beschränkt.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 ff BauNVO

2.1 Grundflächenzahl gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 als Obergrenze festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Die Traufhöhe und die Firsthöhe werden als Höchstmaß in Meter in der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt ist OK Straßenoberfläche der an der Traufseite anliegenden Erschließungsstraße (Im Spießacker) in der Mitte der Wandfläche des Gebäudes.

3. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Für den Bereich des Gewerbegebietes gilt: offene Bauweise

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze, Ausstell- und Lagerflächen dürfen im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

5.1 Nebenanlagen gemäß §14 (2) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
Flachdächer sind fachgerecht extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Glasdach ausgebildet werden.

7. Ersatzpflanzung (Pflanzgebot) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Gemäß den textlichen Festsetzungen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Spießacker“ ist bei Abgang oder Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzliste nachzupflanzen.

Für die beiden Baumfällungen, die aufgrund der 5. Änderung des Bebauungsplanes notwendig werden, ist dementsprechend im Baugebiet „Spießacker“ Ersatz zu erbringen (Pflanzliste im Anhang).

8. Nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurden Teile von Geltungsbereichen angrenzender Bebauungspläne nachrichtlich aufgenommen.

II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252, 253)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

0. Außer Kraft treten

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Spießacker“ treten mit Inkrafttreten der 5. Änderung zum Bebauungsplan für dessen Geltungsbereich außer Kraft.

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer herzustellen.

Anlagen, die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (Solaranlagen/Photovoltaik), sind im gesamten Plangebiet zulässig.

2. Niederspannungsfreileitungen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

3. Einfriedungen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen dürfen maximal 1,00 m hoch sein und sind kenntnisgabepflichtig.

Stacheldraht, Maschendraht, Blech, Kunststoff, Glasbausteine, und Jägerzäune sind unzulässig.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/208-3570, Fax. 0761/208-3599), unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

2. Altlasten

Im Gebiet des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches liegen nach derzeitigen Erkenntnissen des Landratsamtes Ortenaukreis keine Altlasten/Altlastenverdachtsflächen vor. Werden jedoch bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Mineralöle, Teer etc.) wahrgenommen, so ist umgehend das LRA Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3. Telekommunikationsanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4. Nachtanlieferung

Eine Nachtanlieferung der Gewerbefläche ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und durch ein geeignetes Gutachten zu untersuchen.

IV. Anhang

1. Pflanzliste für Pflanzgebote

Pflanzliste Bäume 1. Ordnung

Mindestgrößen: Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 16 - 18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Wildkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde