

G E M E I N D E S T U T E N S E E

B E B A U U N G S P L A N

Gewerbe- u. Industriegebiet Blankenloch

Süd II (Sandäcker)

Gemarkung Blankenloch

Entwurf und Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) Heinz Maier
Architekturbüro
Nibelungenring 59

7513 Stutensee 1

Stutensee, den

26. 11. 1990

geändert

17. 09. 1992

Maier

.....
(Heinz Maier, Dipl.Ing.(FH))

BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET " BLANKENLOCH SÜD II"

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S:

=====

A. BEBAUUNGSPLAN (BBP)

A.1 Bebauungsvorschriften:

Textteil mit Anhang (ergänzende Festsetzungen,
Rechtsgrundlagen, Hinweise)

A.2 Zeichnerischer Teil des BBP mit den notwendigen
Festsetzungen nach den §§ 30 und 9 BauGB,
Maßstab 1 : 500

beigefügt sind:

B. BEGRÜNDUNG mit ANLAGEN


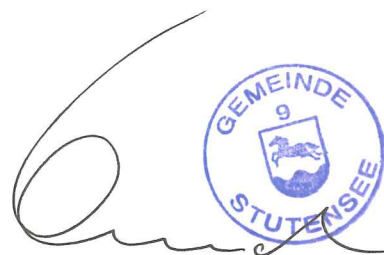
C. GRÜNORDNUNGSPLAN mit GESTALTUNGSINHALTEN M = 1:500

Textteil S. 10

1. Ausfertigung / ~~Mehrfertigung~~ in Übereinstimmung mit dem Gemeinde-
ratsbeschuß vom **18. JAN. 1993**

2. Lt. Schreiben vom Landratsamt Karlsruhe vom **15. APR. 1993** wurde
keine Rechtsverletzung geltend gemacht.

Stutensee, den **07. MAI 1993**



.....
- Demal -
Bürgermeister

3. Öffentlich bekanntgemacht und in Kraft getreten am **13. MAI 1993**

Stutensee, den **14. MAI 1993**



.....
- Demal -
Bürgermeister

A. 1 Bebauungsvorschriften - Textteil
=====

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) Art und Maß der baulichen Nutzung sind aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (BBP) zu ersehen.

(2) Ausnahmen: Anlagen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 und 2 BauNVO (GE) und § 9 Abs. 3 Ziffer 1 und 2 BauNVO (GI) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zulässig.

(3) Ausschlüsse: Unzulässig sind Betriebe, in denen mit Stoffen umgegangen wird, die Luft, Boden oder Grundwasser mit schädlichen Emissionen belasten. Daher sind Betriebe der Kategorie I bis einschl. VI des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen (neue Fassung gem. Anlage) generell unzulässig, mit Ausnahme der Ziffern

Nr. 47, 93, 98, 101, 107, 112, 115, 135, 137, 140, 141, 147, 148, 150, 151, 152, 160, 162, 164 - 167, 170, 171, 173, 174, 176 - 178

Generell zugelassen sind Betriebe entsprechend der Kategorie VII, jedoch mit Ausnahme der Betriebe, die unter Ziffern 179, 182, 183 und 196 fallen. Bezüglich der Ziffer 191 gilt, daß Großwäschereien zulässig sind, während große chemische Reinigungsanlagen unzulässig sind.

Unzulässig sind chemische und thermische Entlackungsanlagen (insbesondere Ablaugereien).

§ 2 Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe

(1) Vergnügungsstätten (Spiel- u. Automatenhallen, Nachtlokale, Discotheken u.ä.) sind im gesamten Plangebiet nicht gestattet.

(2) Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe jeglicher Art mit einer Verkaufsfläche von über 100 qm sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO im GE und GI Gebiet nicht gestattet, ausgenommen hiervon Getränkehandel.

§ 3 Abweichende Bauweise b:

abweichende Bauweise als offene Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung der Gebäude innerhalb der Baugrenzen.

§ 4 Für Wohnhäuser mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung (§§ 8/9 Abs. 3.1 BauNVO) im GE und GI Gebiet gelten abweichend von der im Plan eingetragenen Nutzungsschablone folgende Festsetzungen: II VG (Vollgeschosse), DN 0-35°, max. Traufhöhe (TH) 7,20 m und max. Firsthöhe (FH) 9,00 m, gemessen vom Straßenscheitel bis Traufe bzw. bis First (Traufe = Schnitt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut).

§ 5 Sichtfelder (§ 9, Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes angegebenen Sichtfelder sind von jeder Bebauung und von allen sichtbehindernden Nutzungen (Bepflanzungen usw.), die höher als 0,70 m über der Fahrbahnoberkante sind, freizuhalten.

§ 6 (1) Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren straßenseitigen Grundstücksflächen zulässig. Ihre Gestaltung muß mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen.

(2) Garagen und Lagerflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(3) Die Zufahrten sind straßeneben anzulegen.

§ 7 Geländeaufschüttungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB)

Tieferliegendes Gelände zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche hin ist ab der Straßenbegrenzungslinie bis zur Baugrenze aufzufüllen (Stellplatzflächen).

§ 8 Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe sind - soweit möglich - oberirdisch und innerhalb von Gebäuden anzuordnen. Anlagen zum Umschlagen wassergefährdender Stoffe sind zu überdachen; der Boden ist ausreichend dicht zu befestigen.

§ 9 In dem ausgewiesenen Gebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

§ 10 Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

§ 11 Alle Höhenfestsetzungen des BBP beziehen sich auf den Straßenscheitel.

§ 12 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1, Nr. 5 LBO)

(1) Es werden nur nicht geschlossene Einfriedigungen zugelassen.

(2) Alle Einfriedigungen (Drahtgeflecht u.ä.) sind durch heckenartige, bodenständige, heimische, laubtragende Bepflanzungen beidseitig einzubinden. Stacheldraht ist als Einfriedigung nicht zulässig.

(3) Der Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Grundstücksgrenze ist von Einfriedigungen freizuhalten (Stellplatzbereich).

(4) Ab der vorderen Baugrenze sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m, parallel zu Straßen, Wegen und öffentlichen Grünflächen, zulässig.

(5) Einfriedigungen seitlich (senkrecht zur Straße) ab der vorderen Baugrenze und Einfriedigungen im rückwärtigen Grundstücksbereich sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

§ 13 Gestaltung der Außenanlagen (§ 73 LBO Abs. 1, Nr. 5)

Nicht überbaubare Flächen und Stellplatzflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Nicht überbaubare und nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

§ 14 Gestaltung von Parkierungsflächen und untergeordneten Wegen auf den privaten Grundstücksflächen (§ 73 Abs. 1, Nr. 5 LBO)

Eine Flächenversiegelung bei Parkierungsflächen und untergeordneten Wegen innerhalb des Baugrundstückes ist nicht gestattet. Durchlässige Beläge (Rasengittersteine u.ä.) sind zur Befestigung zu wählen.

§ 15 Äußere Gestaltung (§ 73, Abs. 1, Nr. 5 LBO)

(1) Hellglänzende und reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden (Fassaden, Dächern, Zaunanlagen) und sonstigen Anlagen sind unzulässig.

(2) Werbeanlagen sind nur zulässig

- a) an den straßenseitigen Fassaden der baulichen Anlagen,
- b) innerhalb der straßenseitigen überbaubaren Flächen.

(3) Werbeanlagen sind nur zulässig

- a) an baulichen Anlagen unterhalb der Trauflinie - auf und über Dach sind sie unzulässig - und zwar in einer Länge von höchstens $\frac{2}{3}$ der Gebäudefassade bei einer max. Höhe von $\frac{1}{5}$ der Traufhöhe, jedoch höchstens 1,80 m Höhe,
- b) als freistehende Werbetafeln bis zu einer Größe von 2,00 qm und bis zu einer max. Höhe von 2,50 m, gemessen vom Straßenscheitel,
- c) als freistehende Werbekästen bis zu einer Seitenflächen-größe von 1,50 qm und einer max. Höhe von 2,50 m, gemessen vom Straßenscheitel.

(4) Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

(5) Grelle und kontrastreiche Werbeanlagen sind unzulässig.

3. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Naturschutzgesetz), § 9 Abs. 1, Nr. 15, 20, 25 BauGB,
§ 73 Abs. 1, Nr. 5 LBO)

§ 16 Bepflanzungsarten

(1) Die Standorte aller anzupflanzenden Bäume, Baumgruppen und Sträucher innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes sind aus dem Bebauungsplan (zeichnerische u. textliche Festsetzungen) zu ersehen.

(2) Alle angepflanzten Bäume, Sträucher und Rankgewächse sind zu unterhalten, zu pflegen u. bei evtl. Verlust umgehend zu ersetzen.

(3) Pro Baugrundstück sind entlang der vorderen Grundstücksgrenze (parallel zu Straßen u. Wegen) im Abstand von max. 15 m je ein bodenständiger, einheimischer, laubtragender Baum (Hochstamm: Bergahorn, Eberesche, Mehlsbeere) anzupflanzen und zwar: entlang den Fahrstraßen.

Die Bäume sind 1 m von der hinteren Straßenbegrenzungslinie abgesetzt zu pflanzen, Wurzelschutz ist vorzusehen (Baumscheiben, Pflanzinseln).

(4) Auf jedem privaten Grundstück sind auf den unverbauten inneren Freiflächen je angefangene 200 qm mindestens ein Baum (bodenständiger, einheimischer, laubtragender Hochstamm: Ahorn, Kastanie, Buche, Birke, Plantane, Eiche, Linde) zu pflanzen.

(5) Bei erforderlicher Errichtung und Erweiterung von zulässigen Gebäuden ist eine notwendige Beseitigung von bestehenden Bäumen gestattet.

(6) Dächer, die bis 10 ° Dachneigung haben und über 200 qm zusammenhängende Dachfläche besitzen, sind extensiv einzugrünen.

(7) Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes von OZ 1.4 ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im privaten Grundstücksbereich ein 9 m breiter Pflanzstreifen mit gruppenweise angeordneter Hochbegrünung anzulegen, und zwar mind. pro 200 qm drei Hochstämme, desgleichen im nördlichen Bereich von OZ 1.1 mit einem Pflanzstreifen von 7,50 m Breite.

(8) Im südlichen und südöstlichen Plangebiet sind in den Bereichen der südwestl. Ecke von OZ 1.2, 1.3 und 1.5 und in der südöstl. Ecke von OZ 1.2, wie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vorgegeben, Baumgruppen, bestehend aus mindestens drei Hochstämmen und einem großkronigen Hochstamm, anzupflanzen.

(9) Entlang des östlichen Plangebietes (OZ 1.1) ist auf der privaten Grundstücksfläche das öffentliche Grün, wie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vorgegeben, mit Hochstämmen gleicher Art zu ergänzen (alle 250 qm mindestens 3 Hochstämmen).

(10) Die Waldabstandsflächen u. der Bepflanzungstreifen entlang der südlichen Plangrenze sind mit heimischen, blatttragenden Gehölzen und Buschwerk zu mindestens 50 % seiner Flächen, je Baugrundstück zu bepflanzen.

(11) Fassadenflächen im südlichen bzw. südöstlichen Bereich des Plangebietes (OZ 1.2, 1.3, 1.5), die geschlossene Flächen von mehr als 100 qm aufweisen, sind zur offenen Landschaft hin mit Rankpflanzen einzugrünen.

(12) Öffentliches Grün ist, wie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vorgegeben, anzulegen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen und zwar: als 2-reihige Bepflanzung (alle 300 qm mindestens 5 Hochstämmen) mit durchgehender Hecke (östl. des Plangebietes OZ 1.1 und westl. der L 560), als Baumgruppe und Buschwerk (südöstl. des Plangebietes OZ 1.2), als Baumgruppe (Wendeschleife), als großkronige Hochstämmen im Bereich der Pflanzinseln im Straßenraum.

§ 17 Jedem Bauantrag ist ein Grüngestaltungsplan beizufügen.

§ 18 Lärmschutzvorkehrungen

Vorkehrungen gegen Lärm (aus den Betrieben selbst und gegenüber der Landesstraße und den Fahrstraßen) gehen allein zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Es werden schallabschirmende Grundrißgestaltungen und bauliche Schallschutzmaßnahmen (Massivbauweise, Schallschutzfenster u.ä.) empfohlen.