Stadt Mahlberg

Ortenaukreis

Anlage

2. Fertigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Speckenfeld Nord"

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 Baugesetzbuch in der Fassung vom 6. Dezember 1986 (BGBI.IS. 2253), in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBI.IS. 1763) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

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

1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

1.2 Gewerbegebiet (GE-E) - eingeschränkte Art der Nutzung

1.2.1 Beschränkung der Nutzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO auf nicht störende Gewerbebetriebe und solche, die auch im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässig sind.
Außerdem sind die Gebäude und Betriebe so zu gliedern, daß zu der angrenzenden Wohnbebauung hin nur wenige störende Abteilungen (z.B. Lager, Büro) der Betriebe oder Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal zu stehen kommen.

1.3 Ausnahmen nach Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bis max. 2 Wohnungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO allgemein zugelassen.

1.4 Ausnahmen nach Abs. 3. Ziffer 2 BauNVO

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecken sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,6

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,6

2.3 Zahl der Vollgeschosse (Höchstwert): III

2.3.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)

Als Wandhöhe (Traufhöhe), gemessen von OK Straße vor Gebäudemitte bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdach bis zum oberen Wandabschluß ist zulässig:

1. Wandhöhe (WH) 8,0 m
2. Firsthöhe (FH) 12,0 m

2.3.2 Für die Berechnung der Geschoßflächenzahl werden Wandhöhen bis 3,0 m als I Geschoß, bis 6,0 m als II Geschoß und bis 8,0 m als III Geschoß festgelegt, auch bei Gebäuden ohne Zwischendecke.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Besondere Bauweise "b"

Die Bauweise ist offen, jedoch können abweichend von § 22 Abs. 4 BauNVO auch Gebäude über 50 m Länge errichtet werden.

3.2 Abweichende Bauweise "a"

Abweichend von der offenen Bauweise ist innerhalb des Baufelds auch eine Grenzbebauung möglich. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben dabei unberührt.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan dargestellt.

4. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.

6. Schutzflächen (§ 9 (1) 10 und 21 BauGB)

6.1 Sichtdreiecke

An den Einmündungen der Straßen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung und Benützung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einzäunungen und dergleichen nicht höher als 0,70 m über der Fahrbahn der Straße hinausragen.

6.2 Schutzstreifen

Der 15 m Schutzstreifen (gezackte Umrandung) ist, vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 5345 gemessen, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

6.3 Leitungsrecht

Entlang der K 5345 ist ein Leitungsrecht im Bebauungsplan eingetragen. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

7. Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

7.1 Die Stromversorgung erfolgt über Erdkabel.

7.2 Im Bebauungsplan ist die Fläche für eine Umspannstation eingetragen.

8. Aufschüttungen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Aufschüttungen die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

9. Gebote zur Pflanzung und Pflanzerhaltung (§ 9 (1) 25 BauGB)

9.1 Die Grünordnung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

9.2 Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum einheimischer Art zu pflanzen. Mindestens ein Baum ist entlang der Straßengrenze mit einem Abstand von 0,8 m von der Grundstücksgrenze anzupflanzen.

9.3 Entlang der Nordseite des Baugebietes (auf Grundstück Nr. 2832 bis 2836) sind zur Verbesserung des Überganges zur freien Landschaft (landwirtschaftliche Flächen) hochstämmige Laubbäume, einheimischer Art, im Wechsel mit Sträuchern verschiedener Höhen anzupflanzen.

9.4 Einfriedigungen über 1 m sind gegen den öffentlichen Bereich und die freie Landschaft durch bodenständige Gehölze oder Kletterpflanzen einzugrünen.

9.5 Lagerplätze für Altmaterial sind nach außen durch eine geschlossene Bepflanzung oder durch undurchsichtige Einfriedigungen mit einer Höhe von 1,8 m abzuschirmen. Aus betrieblichen Gründen erforderliche größere Einfriedigungshöhen können als Ausnahme zugelassen werden.

9.6 Parkplatzflächen sind durch Baumpflanzungen aufzulockern. Auf 6 Stellplätze mindestens ein mittelgroßer Laubbaum.

9.7 Abgehende Bäume sind durch neue zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind möglichst zu erhalten. Der Erhalt von bestehenden Bäumen ersetzt entsprechend die Verpflichtung zur Neuanpflanzung.

9.8 Jedem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan beizufügen.

10. Natur- und Landschaftsschutz (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die privaten befestigten Verkehrsflächen sind zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Erhaltung der Versickerungsmöglichkeit von Regenwasser auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Parkplatzflächen für PKW dürfen nicht als geschlossene Beton- oder Asphaltdecken hergestellt werden. Es sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster in Sandbett, Rasensteine) zu verwenden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. IS. 2253), in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Bekanntmachung vom 28.11.1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und Abs. 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1. Dachform

Dachneigung 0 - 30°

2. Dacheindeckung

2.1 Für die Dachdeckung sind weiße und glänzende Materialien und Farben nicht zugelassen. Dachaufbauten sind bei flach geneigten Dächern nicht zugelassen.

2.2 Flachdächer sollen, soweit dies bau- oder betriebstechnisch möglich ist, bekiest oder begrünt werden.

3. Einfriedigungen

3.1 Einfriedigungen sind aus folgenden Materialien zulässig:

- Sockelmauern bis max. 0,3 m Höhe, mit Heckenhinterpflanzung
- Holz- oder Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzung
- Hecken

3.2 Einfriedigungen über 1 m Höhe sind gemäß I Abs. 9.3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu begrünen und entsprechend dem Raumbedarf der Bepflanzung, mind. jedoch 0,5 m, von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

4. Werbeanlagen

Das Anbringen von Werbeanlagen auf und über der Dachfläche ist unzulässig.

III. HINWEISE

1. Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Stadt Mahlberg über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

2. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdende 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.

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Mit dem Bauantrag sind komplette Bauvorlagen auf der Grundlage der BauVorlVO einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglicht.

3. Elektrizitätsversorgung

Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgefügrt. Das Elektrizitätsversorgungsunternehmen ist berechtigt, die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.

Mahlberg, den 11. Mai 1990

Hehr, Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom
13. Juni 1990

Offenburg, den 24. AUG. 1990
Landratsamt Ortenaukreis

