B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "GEWERBEGEBIET AN DER WIESE"

der Gemeinde STEINEN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2263), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I, S. 766) -- BauGB.

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) -- BauNVO.

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) -- PlanzV 90.

4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426) -- LBO.

5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) -- BNatSchG.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan besteht aus Teilbereichen mit unterschiedlichen planungsrechtlichen Festsetzungen:

a) BEREICH "EINFACHER BEBAUUNGSPLAN"
gem. § 30 (2) BauGB

Hier sind nur festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
gem. § 4 BauNVO

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die Festsetzungen aus dem qualifizierten Planteil sind sinngemäß anzuwenden.

4. Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

b.) BEREICH "QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN" gem. § 30 (1) BauGB

Hier gelten alle nachfolgenden Vorschriften:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

1.1 GEWERBEGEBIET
gem. § 8 BauNVO

1.1.1 In allen Gewerbegebieten sind unzulässig:

- gem. § 1 (5) BauNVO:
  - Lagerhäuser und Lagerplätze
- gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO
  - Vergnügungsstätten aller Art
  - Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Großhandelsbetriebe mit Warenabgabe an letzte Verbraucher.

    Ausgenommen sind gewerbliche Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.
- gem. § 1 (6) BauNVO
  - Vergnügungsstätten

1.1.2 Gemäß Planeintrag werden die Gewerbegebiete gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert:
im "eingeschränkten" Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet gelten die Ausschlüsse unter Ziff. 1.1.1 entsprechend.

1.2 MISCHGEBIET
gem. § 6 BauNVO

1.2.1 Im Mischgebiet ist unzulässig:

- gem. § 1 (5) bzw. § 1 (6) BauNVO:

  - Vergnügungsstätten aller Art
  - Tankstellen

1.3 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

- Kläranlage
  Zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO, § 73 (1) Nr. 7 LBO

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind festgesetzt:

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. Planeintrag.

2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze gemessen im Mittel der Gebäudelängsseite ab Oberkante der angrenzenden öffentlichen Flächen, als oberste Höhenbegrenzung baulicher Anlagen einschließlich Dachausbildungen und Dachaufbauten. Ausnahmsweise dürfen Dachaufbauten für technische Bauteile die max. zulässige Gebäudehöhe überschreiten, jedoch max. auf 10 % der Dachfläche.

HINWEIS
Die 20 kV-Leitung quert das geplante Gewerbegebiet südlich und nördlich der Wiese. Die Unterbauungshöhen sind innerhalb der Schutzbereiche der Freileitung begrenzt. Gemäß den VDE-Vorschriften müssen Gebäude mit Dächern unter 15° Neigung einen Abstand von 5,0 m von den Leiterseilen einhalten. Bauvorhaben im Bereich des Schutzstreifens sind mit der KWR AG abzustimmen.

3. BAUWEISE
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die Bauweise ist gem. Planeinschrieb festgesetzt als:

3.1 Offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO;

3.2 Abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO:
zulässig sind Gebäude mit einer Länge größer 50,0 m.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 23 (1) BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.

5. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
gem. § 9 (2) BauGB

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 1,0 m über der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Gebäudeseiten sind parallel bzw. senkrecht zu den eingetragenen Baugrenzen zu erstellen. Maßgeblich sind die Baugrenzen, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind.

7. GARAGEN UND STELLPLÄTZE
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

7.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Mehrere Garagen sind zu Garagengruppen zusammenzufassen und einheitlich zu gestalten.

7.2 Stellplätze sind nicht zulässig zwischen den südlichen Baugrenzen und der B 317.

7.3 Zur Gestaltung der Stellplätze sh. Festsetzungen unter bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.

8. NEBENANLAGEN
gem. § 14 BauNVO

8.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur zulässig, soweit es sich nicht um Gebäude i.S.v. § 2 (2) LBO handelt; ausgenommen sind Fahrradunterstände und umbaute Mülltonnen- oder Müllcontainerstandplätze.

8.2 Versorgungsanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zugelassen.

9. ERHALTUNG UND PFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER VEGETATION gem. § 9 Nr. 25 BauGB

9.1 ERHALTUNG VORHANDENER VEGETATION

Die im Grünordnungsplan (GOP) gekennzeichneten vorhandenen Einzelbäume, Baumreihen und Gehölzbestände sind zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

9.2 BAUMPFLANZUNGEN

Entlang der Wiese und der Erschließungsstraßen im Baugebiet sind Reihen großkroniger Laubbäume zu pflanzen gemäß Darstellung im GOP und Bebauungsplan.

Auf Parkplätzen im Baugebiet sind ebenfalls große Laubbäume zu pflanzen, mindestens ein Baum für jeweils 5 Stellplätze.
Empfehlungen zur Artenwahl sowie weitere Informationen sind der Begründung zu entnehmen.

9.3 STRAUCHPFLANZUNGEN

Strauchpflanzungen sind in locker verteilten Gruppen, zwischen Gewerbeerschließungsstraße und Fußweg südlich der Wiese innerhalb des Uferschutzstreifens auch in größerem Zusammenhang, gemäß Darstellung im GOP und Artenlisten in der Begründung durchzuführen.
Lagerflächen sowie Müll- und Werkstoffcontainer auf den Gewerbeflächen sind ebenfalls mit einer Strauchpflanzung einzugrünen.

9.4 OBSTWIESEN

Obstwiesen sind entlang der Ränder des Baugebietes zur Einbindung in die Landschaft herzustellen und extensiv zu nutzen.
Pro Hektar Fläche sind 50 Obst-Hochstämme in Anlehnung an die Sortenliste in der Begründung zu pflanzen. Eine Ergänzung mit großkronigen heimischen Laubbäumen ist erwünscht.

9.5 DACHBEGRÜNUNG

Auf eingeschossigen Gebäuden sind Flachdächer und Dächer bis 10° Neigung extensiv mit mindestens 8 cm Substrataufbau zu begrünen. Empfehlungen zur Artenwahl sh. Begründung zum GOP Kap. 4.2.1.5..
Eine intensive Dachbegrünung ist ebenfalls möglich.

9.6 FASSADENBEGRÜNUNG

Große, geschlossene Fassaden sind zu mindestens 20 % dauerhaft zu begrünen. Empfehlungen zur Artenwahl sh. Begründung.

10. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 Nr. 20 BauGB

10.1 REGENWASSERRÜCKHALTUNG UND -VERSICKERUNG IN MULDEN

Nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser ist breitflächig über eine belebte Bodenschicht in dem im GOP und B-Plan dargestellten Bereich zu versickern. Die Mulden müssen mindestens 30 cm tief sein und einen Überlauf in die Wiese haben. (Die Mulden können auch als zusammenhängendes System mit einem gemeinsamen Überlauf hergestellt werden.)

10.2 ERHALTUNG UND SCHUTZ DER WIESE MIT BEGLEITENDEN GRÜNFLÄCHEN

Die "Wiese" mit ihrem Vorland, den Dämmen und den begleitenden Fußwegen ist als öffentliche Freifläche zu erhalten und vor weiteren negativen Einwirkungen und Störungen zu schützen.

10.3 SCHUTZ UND AUFWERTUNG DER WIESEN UND DES BACHES SÜDLICH DER B 317

Entlang des Baches ist beidseitig ein mindestens 5 m breiter Gewässerschutzstreifen auszuweisen, der aus der landwirtschaftlichen Nutzung fällt und nur alle 3 - 5 Jahre, anfangs evtl. häufiger, max. 1 mal jährlich, abschnittsweise gemäht wird. Die Nutzung der umgebenden Wiesen ist zu extensivieren (Mahd max. 2 mal jährlich, keine Düngung) (sh. Begründungstext GOP Kap. 4.2.2.4).

10.4 ANLAGE EINES WALDSAUMES

Nördlich des Waldes ist innerhalb eines 20 m breiten Streifens ein Waldsaum gemäß Erläuterung im Begründungstext anzulegen.

10.5 VERMEIDUNG VON EINGRIFFEN IN DAS GRUNDWASSER

Eingriffe in das Grundwasser (z.B. Bauen in grundwasserführende Schichten, Anlage von Drainagen usw.) sind zu vermeiden.

10.6 WEGEBELÄGE

Erschließungs- und Lagerflächen auf den Grundstücken sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (Schotterrasen, Kies, wassergebundene Decke, Rasenpflaster u.ä.), sofern dort nicht mit wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird.

11. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

ZISTERNEN UND REGENTONNEN

Die Sammlung von Dachregenwasser in Zisternen oder Regentonnen und seine Verwendung als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Grünflächen wird zum sparsameren Umgang mit Trinkwasser empfohlen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB und § 73 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN gem. § 73 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Zur Oberflächengestaltung der Gebäude sind zulässig:

- verputzte Fassaden
- gefalzte Blechfassaden mit einer deutlichen horizontalen oder vertikalen Gliederung.

Reflektierende und glänzende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig.
Grelle und phosphorisierende Fassaden sind unzulässig. Wellblech ist unzulässig.
Die Farbgestaltung der Gebäude ist mit der Gemeinde abzustimmen.

1.2 DÄCHER

Zulässig sind gem. Planeintrag Satteldächer und Flachdächer.
Für Flachdächer ist eine Dachneigung bis max. 10 Grad zulässig.

2. WERBEANLAGEN gem. § 73 (1) Nr. 1 LBO

2.1 Für Werbeanlagen wird gem. § 73 (2) Nr. 1 LBO generell eine Genehmigungspflicht eingeführt.

2.2 Werbeanlagen sowie Ankündigungen sind in die Gesamtgestaltung der Bebauung des Grundstücks einzupassen.

2.3 Werbeanlagen sind unzulässig auf und an Dächern, in der Attikazone der Gebäude und in Grünflächen. Weitstrahlende Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

2.4 Die Schrifthöhe ist an das Gebäudevolumen anzupassen.
Horizontale Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Bei Auslegern darf der Abstand zwischen Fassade und Außenkante Ausleger max. 0,80 m betragen.

Mehrere Schriftzüge dürfen bei einem Gebäude nur in einer horizontalen Linie angebracht werden (nicht in verschiedenen Höhen). Zusätzlich ist in abweichender Höhe nur eine Werbeanlage unmittelbar über dem Eingangsbereich zulässig.

Mehrere verschiedene Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Höhe und Art aufeinander abzustimmen.

3. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN
gem. § 73 (1) Nr. 4 LBO

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 73 (1) Nr. 5 LBO

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- und Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sollen als Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Auf diesen Grünflächen ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen, mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm in 1 m Höhe gemessen. Der vorhandene Baumbestand wird angerechnet.
Ausnahmsweise können bei engen räumlichen Verhältnissen, alternativ zur Baumpflanzung, je angefangene 250 qm Grundstücksfläche drei Großsträucher oder zehn mittelgroße Sträucher gepflanzt werden.

5. EINFRIEDIGUNGEN
gem. § 73 (1) Nr. 5 LBO

Einfriedigungen sind innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft unzulässig.

6. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE, ABSTELL- UND LAGERPLÄTZE
gem. § 73 (1) Nr. 5 LBO

6.1 Stellpätze sind mit Bäumen zu überstellen. Je fünf Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen - mit Ausnahme der straßennahen Bereiche, in denen die Baumdichte durch Pflanzfestsetzungen geregelt wird.

6.2 Wege, Zufahrten, Abstell- und Lagerplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen) herzustellen. Ausgenommen sind die Transportwege und Abstell- und Lagerflächen, auf denen die Lagerung grundwassergefährdender Stoffe vorgesehen ist.

Steinen, den 10.05.1994
mit Ergänzung vom 09.05.1995

Der Bürgermeister

GEMEINDE 4 STEINEN

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 05. Sep. 95
Landratsamt Lörrach
– Baurechtsamt –

In Kraft getreten am 13. Dez. 95
Landratsamt Lörrach
– Baurechtsamt –

LANDRATSAMT LÖRRACH