

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan „GEWERBEGEBIET HÖLLSTEIN“

der Gemeinde STEINEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN gem. § 74 (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.

Die Farbgestaltung der Gebäude ist mit der Gemeinde abzustimmen.

- 1.2 Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Dächer mit einer Neigung bis zu max. 15 Grad Neigung sowie Sheddächer zulässig.

Im Mischgebiet sind Dächer mit einer Neigung von 25 bis 35 Grad zulässig. Für bestehende Gebäude ist auch die vorhandene Dachneigung zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen vom Giebel einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten.

Räume im 2. Dachgeschoß dürfen nur über die Giebelseiten der Gebäude belichtet werden.

2. WERBEANLAGEN gem. § 74 (1) Nr. 2 LBO

- 2.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, jedoch nicht auf und an Dächern und in der Attikazone der Gebäude.
Weitstrahlende Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

- 2.2 Die Schrifthöhe ist an das Gebäudevolumen anzupassen.
Horizontale Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 1,0 m, zulässig in einer durchgängigen Höhe an den Straßenfassaden, 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. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

- 3.1 Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Die Versiegelung ist auf ein zwingend erforderliches Mindestmaß zu begrenzen.

- 3.2 Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes sowie bei Neubauten im Bereich des einfachen Bebauungsplanes sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten und Stellplätze erforderlich sind, als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf diesen Grünflächen ist je angefangene 300 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 300 qm Grundstücksfläche 3 Großsträucher oder 10 mittelgroße Sträucher gepflanzt werden.

4. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE, ABSTELL- UND LAGERPLÄTZE SOWIE GEMEINSCHAFTSANLAGEN

- 4.1 KFZ-Stellplatzflächen sind bei mehr als 6 Stellplätzen mit Bäumen zu überstellen (Richtwert: 1 Baum pro 6 Stellplätze). Die Mindestgröße der Pflanzscheiben beträgt 2,0 m x 4,5 m.
Die Stellplätze sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens erhalten bleibt (z.B. Verwendung von Rasenpflaster, Rasenbetonsteinen).
- 4.2 Zufahrten, Abstell- und Lagerplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen) herzustellen, sofern keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist.
- 4.3 Müll- und Containerstandorte sind grundsätzlich so anzulegen, daß sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht direkt einsehbar sind. Entlang der B 317 sind sie unzulässig.
Im übrigen sind Müll- und Containerstandorte, die in den Vorbereichen liegen, mit einem baulichen Sichtschutz zu versehen und einzugrünen.

5. EINFRIEDIGUNGEN gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedigungen sind innerhalb des Uferschutzstreifens beidseits des Gewerbeanals unzulässig.

Massive, blickdichte Einfriedigungen (z.B. Sichtschutzzäune, Mauern) von mehr als 1 m Höhe sind zu begrünen.

Hecken aus Koniferen sind unzulässig. Stacheldraht ist unzulässig.

6. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

Steinen, den 25.02.1997

Der Bürgermeister



H. Krumm

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt **16. Juni 97**
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



In Kraft getreten am **02. Juli 97**
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan „GEWERBEGEBIET HÖLLSTEIN“
der Gemeinde STEINEN**

In Ergänzung der Planzeichnung (Bebauungsplan Blatt 2) werden folgende Textliche Festsetzungen getroffen:

Der Bebauungsplan besteht aus Teilbereichen mit unterschiedlichen planungsrechtlichen Festsetzungen:

a) Bereich EINFACHER BEBAUUNGSPLAN
gem. § 30 (2) BauGB

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

1.1 MISCHGEBIET (MI)
gem. § 6 BauNVO

Vergnügungsstätten aller Art sind gemäß § 1 (4) und (5) BauNVO nicht zulässig.

2. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

für Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.
Die Örtlichen Bauvorschriften gelten auch für den Bereich des einfachen Bebauungsplans.

b) Bereich QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN
gem. § 30 (1) BauGB

Hier gelten alle nachfolgenden Festsetzungen:

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 (GE)
gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind unzulässig:
gem. § 1 (5) BauNVO:
- Lagerhäuser und Lagerplätze

gem. § 1 (5) und (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO
- Vergnügungsstätten aller Art

- 1.1.2 Gemäß Planeintrag wird das Gewerbegebiet gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert: im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ (GEE) 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 MISCHEGEBIET (MI)
gem. § 6 BauNVO

- 1.2.1 Im Mischgebiet sind gem. § 1 (5) bzw. § 1 (6) BauNVO Vergnügungsstätten aller Art unzulässig.

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

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind festgesetzt:

- 2.1 die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag im Mischgebiet (MI) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE);
- 2.2 im Gewerbegebiet ergibt sich die maximal überbaubare Grundfläche aus der durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche;
- 2.3 die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze gemessen im Mittel der Gebäudelängsseite ab Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, 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.
- 2.4 die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze.

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

Die Bauweise ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt als:

- 3.1 offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO;
- 3.2 abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO:
zulässig sind Gebäude in der offenen Bauweise 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. 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.

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

- 6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern die Gesamtgestaltung des Gebietes nicht beeinträchtigt wird.
Mehrere Garagen sind zu Garagengruppen zusammenzufassen und einheitlich zu gestalten.
- 6.2 Stellplätze sind nicht zulässig zwischen den nördlichen Baugrenzen und der B 317.
- 6.3 Zur Gestaltung der Stellplätze siehe Örtliche Bauvorschriften.

7. NEBENANLAGEN gem. § 14 BauNVO

- 7.1 Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 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.
- 7.2 Versorgungsanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zugelassen.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- 8.1 Entlang der öffentlichen Straßen sind Pflanzstandorte festgesetzt zum Anpflanzen von hochstämmigen, großkronigen, standortgerechten Laubbäumen. Die Pflanzstandorte können, soweit dies für Grundstückszufahrten oder aufgrund von Leitungen erforderlich ist, geringfügig bis zu 5 m verschoben werden.
- 8.2 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene, erhaltene Bäume werden hierauf angerechnet.
- 8.3 KFZ-Stellplatzflächen sind mit großkronigen Laubbäumen zu überstellen, mindestens ein Baum je 6 Stellplätze.
- 8.4 Entlang dem neu angelegten, naturnah gestalteten Gewerbekanal ist ein mindestens 5 m breiter Gewässerschutzstreifen festgesetzt, der mit standortgerechten Gehölzen intensiv zu bepflanzen ist. Innerhalb des Gewässerschutzstreifen sind bauliche Anlagen, Einfriedigungen und Versiegelungen unzulässig.
- 8.5 Die Fassaden der Gebäude sollten - soweit möglich und gestalterisch sinnvoll - mit Kletterpflanzen begrünt werden.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
gem § 9 (6) BauGB

1. FERNMELDEANLAGEN

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Freiburg, Ressort SuN, Postfach 20, 79095 Freiburg, Telefon 0761/284 - 7220, so früh wie möglich mindestens 4 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

2. BODENFUNDE

Nach § 20 DSchG (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Telefon 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsgebiet zutage treten.

3. GRUNDWASSERSCHUTZ / WASSERVERSORGUNG

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Zone III a der Wasserversorgungsanlagen „Wilde Brunnen“ der Stadt Lörrach.

4. ALTLASTEN

Die Ergebnisse der orientierenden Boden- und Grundwasseruntersuchung aus dem Jahr 1992 haben jeweils einen Belastungsherd bezüglich Mineralölkohlenwasserstoffen (ehem. Öllager) sowie bezüglich BTX (Tankstellenbereich) ergeben. Vor einer Umnutzung bzw. zukünftigem Abbruch sind diese beiden Bereiche näher zu erkunden.

Da weitere Verunreinigungen nicht vollständig auszuschließen sind, ist bei zukünftigen Sanierungs- oder Abbrucharbeiten ein besonderes Augenmerk auf evtl. auftretende Bodenbelastungen zu werfen.

Eine Abstimmung mit dem Landratsamt - Amt für Wasserrecht und Bodenschutz wird empfohlen.

Steinen, den 25.02.1997 / 29.04.1997

Der Bürgermeister

