Gemeinde Seelbach

Ortenaukreis

Anlage 2

5. Fertigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Herrenmatt"

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 Abs. 1 - 3 Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1764), geändert am 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO) beschränkt (GE_b) auf die Immissionswerte eines Mischgebietes

1.2 Ausnahmen nach Absatz (3) Ziffer 1 BauNVO

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bis maximal zwei Wohnungen

sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zugelassen.

1.3 Ausnahmen nach Absatz (3) Ziffer 2 BauNVO

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 22 BauGB, § 12 BauNVO)

1.4.1 Garagen
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei Grundstücksteilungen sind entsprechend der LBO auch Grenzgaragen zulässig.

1.4.2 Stellplätze
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Nebenanlagen (§ 14) (1) i.V. mit § 23 (5) BauNVO

1.5.1 Nebenanlagen, die dem Nutzungszwecke des Baugebietes dienen, sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5.2 Als Ausnahmen können Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) zugelassen werden.

1.6 Immissionsschutz und besondere Beschränkung (GE "b")

1.6.1 In dem Gewerbegebiet sind die gewerblichen Bauten so zu errichten und zu unterhalten, daß die Lärmimmissionen, hervorgerufen durch die betrieblichen Einrichtungen dieser Gewerbebetriebe, 60 dB (A) am Tage und 45 dB (A) in der Nacht sowie in den angrenzenden "Allgemeinen Wohngebieten" 55 dB (A) am Tage und 40 dB (A) in der Nacht nicht übersteigen. Im Baugesuch sind die dB-Werte nachzuweisen. Die Nachzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

1.6.2 Es dürfen auch keine immissionsträchtigen Gewerbebetriebe mit Geruch, Staub und Rauch angesiedelt werden.

1.6.3 Bauten, die nach dem Immissionsschutzgesetz einer besonderen Genehmigung bedürfen, sind nicht zulässig.

1.6.4 In dem Gewerbegebiet dürfen nachfolgend aufgeführte Betriebe nicht angesiedelt werden:

Supermärkte,
Diskotheken,
Nachtlokale,
Schank- und Speisewirtschaften,
Beherbungsgewerbe,
Kinos
Video-Shops, Spielhallen und ähnliche bauliche Anlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 17 BauNVO)

2.1 Allgemeine Vorschriften nach § 16 und zulässiges Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO

2.1.1 Die Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze nach § 16, Abs. (3) BauNVO ist im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. (1) BauNVO ist im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.1.3 Im Baugebiet bezieht sich die Wandhöhe (WH) auf den Schnittpunkt der Außenwand zur Unterseite Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand, gemessen über der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße.

2.1.4 Im Baugebiet bezieht sich die Firsthöhe (FH) auf die Gesamtgebäudehöhe über alles gemessen bzw. bis einschließlich des höchsten Punktes der Dachhaut aller Dachformen, gemessen über der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße.

2.1.5 Für die Berechnung der Geschoßflächenzahl werden Wandhöhen bis 3,75 m als I Geschoß, bis 7,50 m als II Geschoß, bis 11,25 m als III Geschoß und bis 15,00 m als IV Geschoß festgelegt, dies gilt besonders bei Gebäuden ohne Zwischendecke.

3. Bauweise nach § 22 (4) BauNVO

3.1 In den Baugebieten 1, 2 und 3 ist "offene" Bauweise nach § 22 (2) BauNVO zugelassen.

3.2 Im Baugebiet 2 können Einzelgebäude entgegen des § 22 (2) BauNVO länger als 50 m erstellt werden. Die maximale Gebäudelänge wird jedoch auf 100 m festgesetzt.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

(§ 9, Abs. 1, Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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 0,80 m über die Fahrbahn der Straße hinausragen.

5. Flächen mit Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1 Die festgesetzte Pflanzbindung hat durch heimische, hochwachsende Laubbäume zu erfolgen, ebenso die Sträucher.

5.2 Entlang des vorhandenen Mühlbaches sind Schwarzerlen, Weiden, Ebereschen, Haselsträucher u.a. als Pflanzbindung festgelegt. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

5.3 Auf den Baugrundstücken ist auf je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger hochstämmiger Baum heimischer Holzarten zu pflanzen.

5.4 Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Pflanzplan vorzulegen.

5.5 Abgängige Bäume und Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen.

5.6 Von der Grundstücksfläche sind mindestens 15 % als Grünfläche anzulegen. Die ausgewiesenen privaten Grünflächen sind auf die 15 % Grünfläche anrechenbar.

5.7 Parkplatzflächen dürfen nicht als geschlossene Beton- oder Asphaltflächen hergestellt werden.

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1, Nr. 26)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungs- und Abgrabungsflächen (Straßenböschungen) sind auf den Baugrundstücken zu dulden, ebenso Betonstützen hinter Randeinfassungssteinen.

7. Abfallbeseitigung und Lagern von wassergefährdenden Stoffen

7.1 Auffüllungen dürfen nur mit reinem Erdaushub oder Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist unzulässig. Dieser ist auf einer kreiseigenen Erd- und Bauschuttdeponie zu beseitigen.

7.2 Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen.

7.3 Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 52 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Baurichtung

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Gebäudefluchten bzw. Baurichtungen sind einzuhalten.

2. Dacheindeckung

2.1 Für die Dacheindeckung ist nichtglänzendes Material zu verwenden.

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:
Holzlatten, Maschendraht oder als Hecken

3.2 Maximale Höhe der Sockelmauern 0,5 m.

3.3 Maschendrahtzäune sind gegen den öffentlichen Bereich durch bodenständige Gehölze abzupflanzen.

3.4 Geschlossene Bretterzäune und Stacheldrähte sind nicht zulässig.

3.5 Auf dem Grundstück Lgb.Nr. 951/4 ist eine evtl. Einfriedigung mind. 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt zu errichten.

4. Stromversorgung

4.1 "Elektrizitätsversorgungseinrichtungen" wie Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, als auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, dürfen errichtet werden.

Seelbach, den 17. September 1990

GEMEINDE SEELBACH 4

Dilger, Bürgermeister

Lauf, den 10.03.1989

Der Planverfasser: Fri/ben

ZINK
Ingenieurbüro für Tief- und Wasserbau
Poststr. 1 · 7598 Lauf · ☎ 07841/3054

Zugehörig zur Satzung vom

17. Sep. 1990

Offenburg, den 22. NOV. 1990

Landratsamt Ortenaukreis

