

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i. V. mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1) Es wird ein **eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e)** nach § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise kann Gewerbe- und Handwerksbetrieben der Verkauf an Endverbraucher gestattet werden, wenn

- es sich um Erzeugnisse des eigenen Schaffens, der eigenen Herstellung oder der eigenen Produktion handelt,
- das Sortiment bzw. die Erzeugnisse sowohl inhaltlich als auch räumlich in direkter Verbindung zur übrigen ausgeübten gewerblichen Tätigkeit auf dem Grundstück steht,
- die Größenordnung des Verkaufs, die Art der zu verkaufenden Waren und das Nutzungsverhältnis von Verkaufsflächen einschl. Lagerflächen zur Produktionsfläche je Gewerbeeinheit auf dem Grundstück untergeordnet bleibt. Untergeordnet ist eine Verkaufsfläche (einschl. Lager) zur Produktionsfläche dann, wenn sie einen Anteil von 1/4 oder max.400 qm Verkaufsfläche nicht übersteigt.

Gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Werbeanlagen nur im Rahmen der hierzu getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zulässig.

Gem. § 1 (5) BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.

Gem. § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 1-3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.



2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind festgesetzt:

- 2.1) Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Gebäudehöhe (GH) im zeichnerischen Teil.
- 2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im zeichnerischen Teil durch die zulässige Traufhöhe (TH, Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand) und Firsthöhe (höchstes Bauteil der Dachhaut) über Höhenbezugspunkt bestimmt. Die Höhenbezugspunkte werden für jedes Plangrundstück getrennt im zeichnerischen Teil eingetragen und auf NN (=Normal-Null) bezogen. Überschreitungen für betrieblich oder gebäudetechnisch bedingte technische Einzelbauteile oder Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig.

3) BAUWEISE

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil wird offene Bauweise (o) festgesetzt.

4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen gem. § 14 (1-3) BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5) NEBENANLAGEN

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

6) SCHUTZFLÄCHEN

Im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder sind von baulichen Anlagen und Einfriedungen über 0,8 m Höhe freizuhalten.

7) GEBOTE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

- 7.1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je angefangene 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sowie je 8 Pkw – Stellplätze je 1 standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum gemäß der beigefügten Pflanzliste (Anhang) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität = Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm). Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.



7.2) Im zeichnerischen Teil sind Gebote zum Anpflanzen von Bäumen eingetragen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und hochstämmige Laubbäume (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm) und standortgerechte Sträucher (Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm) gemäß der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden. Das Pflanzen von Koniferen ist unzulässig. In begründeten Fällen (z.B. Zufahrtsbehinderung, Funktionsbeeinträchtigung) kann im Einzelfall von den eingetragenen Standorten abgewichen werden. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen

9) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

9.1) Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

9.2) Die von Bebauung freizuhaltenen Flächen sind von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung – ausgenommen Einfriedungen – freizuhalten und als Grün- oder Gartenflächen zu gestalten.

II. PLANUNGSHINWEISE

Landratsamt Waldshut (Fachbereich Bodenschutz)

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in der Geologie der Niederterrassenschotter. In diesen Böden können geologisch bedingt erhöhte Arsengehalte auftreten, die eine uneingeschränkte Verwertung des anfallenden Erdaushubs nicht zulassen. Um die schädlichen Bodenveränderungen durch den Umgang mit dem im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Bodenmaterial zu vermeiden, sind folgende Hinweise zu beachten:

Der anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich). Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Planungsgebiet abgefahren werden, ist dies ohne vorherige Untersuchung des Bodens nur zulässig, wenn der Erdaushub auf die Erdaushubdeponie (DK0) des Landkreises Waldshut in Münchingen verbracht wird. Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Planungsgebiet abgefahren werden und soll nicht auf die Erdaushubdeponie (DK0) des Landkreises Waldshut in Münchingen verbracht werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.

Wehr, den 28. Juli 2020


Michael Thater
Bürgermeister



ANHANG: Pflanzenliste

Vorschläge für sonstige Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Acer platanoides</i>	Spitz – Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Malus communis</i>	Wildapfel
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne		
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere		
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde		
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde		
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme		

Sträucher

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cotoneaster integerrimus</i>	Gewöhnliche Zwergmispel
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Daphne mezereum</i>	Echter Seidelbast
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhut
<i>Frangulus alnus</i>	Faulbaum
<i>Hippocrepis emerus</i>	Strauchkronwicke
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier- Kreuzdorn
<i>Ribes uva- crista</i>	Stachelbeere
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz- Rose
<i>Rosa vosagiaca</i>	Voges- Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Virburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Einheimische, alte Obstbaumsorten (nur Hochstämme) wie z.B. :

Äpfel	Birnen	Kirschen	Nussbäume
Blauacher	Gute Luise	Burlat	Juglans regia
Kaiser Wilhelm	Sülibirne	Beutelsbacher	
Oldenburg	Gelbmöstler	Büttner's rote Knorpelkirsche	
Jakob Fischer	Conference		
Brettacher	Gellerts Butterbirne		
Boskoop	Alexander Lucas		
Gewürzluiken	Schweizer Wasserbirne		
Blenheim Goldrenette			
Trierer Weinapfel			
Ananasrenette			
Gravensteiner			
Danziger Kant			
Goldparmäne			
Berlepsch Goldrenette			
Bohnapfel			
Zuccalmaglio			

