

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

1. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

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

1.2) Nicht zulässig sind Einzelhandelsflächen mit Ausnahme von Einzelhandel aus eigener Produktion am Standort bzw. im Zusammenhang mit einem handwerklichen Betrieb am Standort. Die Einzelhandelsnutzung muss dann dem gewerblichen Betrieb in Fläche und Umfang deutlich untergeordnet sein.

1.3) Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen Wohnnutzungen auf den Flst.Nr. 5210, 5206/13, 5206/11, 5214 und 5206/10 sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

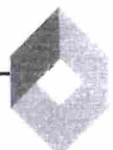
2. Private Grünflächen und öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**3. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**

- Elektrizität: Umspannwerk Wehr EnergieDienst AG
- Wasserversorgung: Stadt Wehr

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) im zeichnerischen Teil sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse als Höchstwerte.

2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im Plan durch die zulässige Traufhöhe bzw. Oberkantenhöhe festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über Erschließungsstraße im jeweiligen Grundstücksabschnitt. Gemessen wird jeweils im arithmetischen Mittel der der Straße zugewandten Gebäudeeckpunkte.



3) BAUWEISE

Im Plangebiet wird offene Bauweise (o) festgesetzt. In einem Teilbereich wird gemäß Planeintrag abweichende Bauweise mit max. 70 m Gebäudelänge festgesetzt.

4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die im Planteil eingetragenen First- bzw. Gebäudehaupttrichtungen sind generell einzuhalten. Geringfügige Abweichungen bis 10° zur Berücksichtigung einer besonderen Grundstückssituation sind zulässig.

6) STELLPLÄTZE UND GARAGEN

6.1) Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten.

6.2) Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6.3) Garagen, Carports und Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen sind zu einem Gebäude oder zu Gruppen zusammenzufassen.

7) SCHUTZFLÄCHEN

7.1) Bei Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke von jeglicher Anlage, Einfriedung und Bepflanzung mit mehr als 0,80 m und weniger als 2,50 m freizuhalten. Einzelne Hochstämme sind zulässig, wenn sie am Kronenansatz eine Mindesthöhe von 2,50 m über der Straße aufweisen.

7.2) Die im zeichnerischen Teil mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten eingetragenen Flächen sind von jeglicher Überbauung frei- und zugänglich zu halten. Die Befestigung durch Wege oder Straßenflächen ist möglich. Tief wurzelnde Gehölze dürfen nicht im Leitungsbereich gepflanzt werden. Eine Gefährdung von Leitungen durch Bepflanzung ist auszuschließen.



8) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

8.1) An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Abweichungen von den Standorten sind bis maximal 2,0 Meter (Richtwert) möglich.

8.2) Ein Anteil von mindestens 20 % (im GE bei GRZ 0,8) von der jeweiligen Baugrundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung freizuhalten und als Grünfläche oder gärtnerisch zu unterhalten. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grünflächen werden hierauf angerechnet. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger standortgerechter Laubbaum und zehn Gehölzpflanzen anzupflanzen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebote sind hierauf anzurechnen.

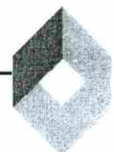
8.3) Als Kompensationsmaßnahme wird die Entwicklung und Strukturverbesserung des Gewässerrandstreifens gem. Gewässerentwicklungsplan Wehra und Hasel 09/2003 Plan 4.2 entlang der Erschließungsstraße festgesetzt. Die Fläche ist im zeichnerischen Teil näher bestimmt und in der Planbegründung beschrieben. Als weitere Kompensationsmaßnahme wird der naturnahe Umbau der Finsterbachmündung in die Wehra festgesetzt.

9) ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die unter Ziff. 8.3 beschriebene Kompensationsmaßnahme wird dem qualifiziert überplanten Teil des Plangebietes Finsterbach zugeordnet (siehe Anlage Flächenbilanz/Zuordnung von Ausgleichsflächen).

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

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



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMENLandratsamt Waldshut, Wasserrecht

Innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Gewässerrandstreifen sind die Vorschriften des § 68b Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) zu beachten, insbesondere die Absätze 3 und 4:

(3) In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher außerhalb von Wald zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Die Rückführung von Acker- in Grünlandflächen ist anzustreben.

(4) In den Gewässerrandstreifen sind verboten

1. der Umbruch von Dauergrünland,
2. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen deren Transport auf öffentlichen Straßen und, soweit erforderlich, der Umgang mit standortgebundenen Anlagen,
3. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

Wehr, den **16. Sep. 2004**



Thater, Bürgermeister

