

Bebauungsplan „Entenbad Ost“ Teil II: Textliche Festsetzungen

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind unter folgenden Voraussetzungen

(§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO):

- Das Wohngebäude muss mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden. Vom Betriebsgebäude baulich abgesetzte, eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.
- Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gewerbebetrieb zulässig.
- Die Wohnfläche darf maximal 25% der Grundfläche der gewerblichen Nutzung aufweisen. Die gesamte Wohnfläche darf jedoch maximal 250 m² nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind (§ 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO).

- Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten aller Art
- Betriebe und Einrichtungen, die sich auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter beziehen und auf die Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind. Hierbei ist es gleichgültig, in welcher rechtlichen Form (Gaststätte, Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, privater Club, Handelsgesellschaft, Verein o.ä.) sie betrieben werden.
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO)

1.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ). Maßgebend ist der Planeinschrieb.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für die Höhe der baulichen Anlagen (GH) ist der Planeinschrieb maßgebend.

Die Höhen, gemessen im Mittel der Gebäudeseite (Fassadenebene), sind auf die nächstliegende öffentliche Erschließungsfläche (z.B. Fußweg, Straße) bezogen.

Dachaufbauten für technische Bauteile (z.B. Photovoltaikanlagen, technische Anlagen, Aufzugsschächte) dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1 Meter überschreiten. Sie müssen mindestens zwei Meter von der Dachkante zurücktreten.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO.)

Die Bauweise ist gemäß Planeinschrieb als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 Meter betragen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Gebäude und Gebäudeteile sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen/Carports dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

1.5 Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.

Im Plangebiet sind Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg oder als Wirtschaftsweg (W).

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr.12 BauGB)

Festgesetzt sind Flächen zur Versorgung des Gebietes mit Zweckbestimmung Elektrizität.

1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das anfallende Regenwasser ist, vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Für die wasserrechtliche Erlaubnis ist das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, als Untere Wasserbehörde zuständig.

Betreffend der Versickerung von Niederschlagswasser, die einer Abstimmung mit dem Landratsamt Lörrach, FB Umwelt, bedarf, ist insbesondere zu beachten: Versickerung muss über 30 cm des belebten und begrünten Oberbodens oder über geeignete Filtereinrichtung (z.B. Spezialsubstrat) erfolgen.

Bei der Beseitigung von Regenwasser über beschichtete Kupfer-, Zink- oder Titanzinkblechdächer in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese wird nur erteilt, sofern geeignete Vorbehandlungsanlagen erstellt werden.

Wegeflächen, Stellplätze, Lager- und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden, sofern die Voraussetzungen (wasserrechtliche Erlaubnis) einer Versickerung gegeben sind. Alternativ kann eine wasserundurchlässige Oberflächenbefestigung gewählt werden, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück erfolgt.

Sofern die Voraussetzung (wasserrechtliche Erlaubnis) einer Versickerung nicht erlangt werden kann, ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorzusehen.

Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen

F1	Aufwertung der Magerwiese durch extensive Pflege
F2	Aufwertung des bestehenden nitrophytischen Saumes
F3	Anlegen einer Hecke
F4	Die Versickerungsfläche im geplanten Grünzug ist naturnah mit wechselnden und möglichst flachen Böschungsneigungen zu gestalten
F5	Anlegen eines mageren Saumes

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

Für die durch das Plangebiet verlaufende Leitungstrasse ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Die festgesetzte Fläche ist von Gebäuden freizuhalten, sie ist jedoch überfahrbar. Die Fläche kann so genutzt werden, dass die Leitung ggfs. zügig erreichbar ist. Eine Bepflanzung mit Sträuchern ist zulässig.

1.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.9.1 Flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0-15°) sind fachgerecht extensiv oder intensiv zu begrünen und ordnungsgemäß zu unterhalten. Dachterrassen bis 25 m² pro Gebäude sind von einer Begrünung befreit. Auch bei größeren Dachneigungen ist eine Dachbegrünung zulässig.

1.9.2 In einem Abstand von ca. 15 Metern sind straßenbegleitende Bäume in gleichwertiger Größe und Güte zu pflanzen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, mit Ballen.

Als Baumart wird der Spitzahorn empfohlen (botanischer Name „Acer platanoides“). Der Spitzahorn ist ein einheimischer großkroniger Laubbaum.

Die straßenbegleitenden Bäume können vom festgesetzten Standort um bis zu 2,50 Meter abweichen.

1.9.3 Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Nach Abgang oder notwendig gewordener Entfernung ist gleichwertiger und gleichartiger Ersatz, falls möglich in der Nähe zum alten Standort, zu leisten.

1.9.4 In den Gewerbeflächen sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangenen 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. 1 Baum und 10 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste.

2. Hinweise

2.1 Archäologische Denkmalpflege

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Tel. 0761/208-3570 (oder per Post, per Fax; 0761/208-3599 oder per E-Mail; referat26@rpf.bwl.de), unverzüglich zu benachrichtigen. Eine Benachrichtigung hat auch zu erfolgen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches betroffen sein sollten.

2.2 Altlasten/Bodenschutz

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich der schwermetallbelasteten Wiesentalau. Anfallender Erdaushub muss im Rahmen der Baumaßnahme untersucht und bei entsprechender Belastung fachgerecht entsorgt werden.

2.3 Kampfmittel-Verdachtsfläche

Im eingezeichneten Bereich liegen Blindgängerverdachtspunkte. Hier sind vor Bauarbeiten ggfs. weitere Maßnahmen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

2.4 Baugrunduntersuchung

Im Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Trotzdem werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

3.1 Gestaltung der Gebäude (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Grundsätzlich sind grell getönte und reflektierende Bedachungs- und Wandverkleidungsmaterialien nicht zulässig.

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

3.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Werbeanlagen sind zurückhaltend zu gestalten und in die Fassadenflächen der Gebäude zu integrieren.

Werbeanlagen sind nur entlang der im Gebiet verlaufenden Straße „Im Entenbad“ auf dieser gesamten straßenseitigen Fassadenfläche bis maximal 2% - maximal jedoch 10 m² - der entsprechenden straßenseitigen Wandfläche zulässig.

Werbeanlagen, die über der Trauflinie (Schnittpunkt Dachhaut – Fassadenebene) des Gebäudes liegen, sind nicht zulässig.

Zur Fassade senkrecht angeordnete Werbeanlagen dürfen maximal 80 cm auskragen.

Pro Gewerbebetrieb ist eine selbständige Werbeanlage, die unabhängig vom Gebäude errichtet wird, bis maximal 8 m² zulässig. Sie ist dem Zu- oder Abfahrtsbereich zuzuordnen.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen muss zurückhaltend und ohne Blendwirkung erfolgen. Wechselnde Lichtstärken, Lichteffekte, Lauftexte, Lichtwerbung am Himmel sowie akustisch wirksame Werbeanlagen (übertragene Innenraumgeräusche, Musik, Durchsagen) sind nicht zulässig.

3.3 Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt und die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke berücksichtigt sind.

3.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Einfriedungen müssen von Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,5 Metern einhalten. Eine Einfriedung aus Stacheldraht ist nicht zulässig.

Einfriedungen dürfen eine maximal zulässige Höhe von 2,50 Metern nicht überschreiten

und sind transparent zu gestalten.

4. Anlagen

4.1 Anlage 1:

Pflanzenliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktionen

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 16 - 18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzte, 60 - 100 cm
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.
- Bei der Einsaat von ökologischen Grünflächen ist Saatgut aus regionaler Herkunft zu verwenden.

Bäume 1. Ordnung und Obstbäume:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ulmus minor	Feld-Ulme
Salix alba	Silber-Weide

Bäume 2. Ordnung und Obstbäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Obstbäume:

Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Prunus avium- Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyrus pyraster- Sorten	Kulturbirne (Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
Malus sylvestris- Sorten	gebietsheimische Apfelsorten (Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	gebietsheimische Zwetschgen, Aprikosen, Pfirsiche, Mandeln

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

4.2 Anlage 2:**Pflanzenliste für Flächen mit allgemeine Festsetzungen**

Zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen zwischen befestigten Flächen ist die Pflanzgrube nach der FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen" herzustellen. Die Pflanzgrube muss mindestens 12 m³ groß und 1,5 m tief sein. Je Baum ist eine offen zu haltende und gegen Überfahren zu sichernde Baumscheibe von mindestens 4 m² anzulegen.

Beispielliste nicht abschließender Aufzählung.

Bäume für die Parkplatz- und Straßenbepflanzung:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus-Sorten	Kirsche