

Festsetzungen zum Bebauungsplan

‘Zäunengewann - Hesslach’, Gemarkung Hainstadt

4. Änderung bzw. Ergänzung einschließlich örtlicher Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- | | |
|-------------------------------------|---|
| a) Baugesetzbuch (BauGB) | v. 27.08.1997 (BGBl S. 2141) |
| b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) | v. 23.01.1990 (BGBl S. 127ff) |
| c) Landesbauordnung (LBO) | v. 08.08.1995 (BGBl 1995 Nr. 24 S. 617) |
| d) Planzeichenverordnung(PlanzV 90) | v. 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) |

I. Schriftliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet erfährt bezüglich der flächenbezogenen Schallleistungspegel (zulässige Lärmemissionen) eine Gliederung.

1.11 GE 1 / GE 2

Zulässig sind:

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

Hiervon ausgenommen sind nach § 1 Abs.5 BauNVO sämtliche Einzelhandelsbetriebe, die für nicht zulässig erklärt werden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs.3 Nr.2 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind insoweit unzulässig.

1.12

Einschränkend sind bei den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und dem angrenzenden Mischgebiet (Gliederung nach den im Gebiet zulässigen Lärmemissionen gemäß § 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO) folgende flächenbezogene Schallleistungspegel einzuhalten:

Lärmkontingentierung:

Fläche	$L_{W^*,\max}$	
	tags	nachts
GE 1	60	45
Private Grünfläche inkl. Stellplatzfläche auf Flst.Nr.4646	60	45
GE 2	60	45
MI	59	44

Alle Pegelangaben in dB(A)/m²

$L_{W^*,\max}$: maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel

Außerdem ist für das Gewerbegebiet GE 1 folgende einschränkende Festsetzungen einzuhalten:

- Lärmemissionen, die auf die Wohnbebauung einwirken können, sind durch entsprechende Gestaltung der Bauteile (Wände, Dächer usw.) so zu vermindern, dass die Immissionsrichtwerte in der zu schützender Nachbarschaft eingehalten werden.
- Die Emmissionen luftverunreinigender und geruchstragender Stoffe sind so zu verringern, dass sie in der zu schützenden Nachbarschaft keine Belästigungen oder Störungen hervorrufen können.

Für GE 2 gilt zusätzlich noch folgende Festsetzung:

- Lärmemittierende Arbeiten und Anlagen sind im Freien nicht zulässig, sie sind in das Innere von Gebäuden zu verlegen.

Hinweis zu Ziffer 1.12:

Bei lärmrelevanten Betriebsansiedlungen, Anlageneinrichtungen oder Änderungen kann bei Bedarf durch die zuständige Genehmigungsbehörde für den Nachweis der Einhaltung des festgelegten Schallleistungspegel die Vorlage eines Lärmgutachten gefordert werden.

Neben dem Nachweis der Einhaltung flächenbezogener Schallleistungspegel bei baulichen und betrieblichen lärmrelevanten Änderungen kann zusätzlich beim Vorhandensein von Einzellärmquellen der Nachweis durch Schallpegelmessung am Einwirkungsort gefordert werden, dass die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft eingehalten werden, da sich auf Grund des geringen Abstandes zur Nachbarschaft bei am Rand des Planungsgebietes liegenden Einzelschallquellen eine ungünstigere Situation ergeben kann, als sie über den flächenbezogenen Schallleistungspegel nachweisbar ist, so dass dieser Nachweis allein nicht genügt.

MI

- 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 1.22 Zulässig sind:
Wohngebäude
- 1.23 Geschäft- und Bürogebäude
- 1.24 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 1.25 sonstige Gewerbebetriebe
- Die Nutzungen nach § 6 Abs.2 Nr.5 – 8 werden ausgeschlossen und für nicht zulässig erklärt.
Die Ausnahme nach § 6 Abs.3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Auf die Lärmkontingentierung unter Ziffer 1.12 wird besonders hingewiesen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

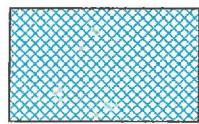
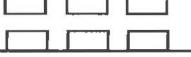
- 2.1 II, IV Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze), (§ 20 BauNVO)
- 2.2 0,6 0,8 1,0 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.3 1,2 1,6 4,0 Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- 2.4 Höhe der baulichen Anlage (§ 16 BauNVO)
- 2.41 Als Bezugspunkt der nachfolgenden Höhenfestsetzungen im GE-Gebiet wird das natürliche Gelände festgesetzt, gemessen an der tiefsten Stelle angrenzend am Gebäude.
Als Bezugspunkt im MI-Gebiet wird eine Höhe von 359,94 m ü NN festgesetzt.
- 2.42 TH Traufhöhe, max. 11,00 m bzw. 16,00 m zulässig für GE-Gebiet und max. 6,50 m bzw. 10,50 m zulässig für MI-Gebiet
- 2.43 FH Firsthöhe, max. 13,00 m bzw. 16,50 m zulässig für GE-Gebiet und max. 10,50 m bzw. 12,50 m zulässig für MI-Gebiet

3.0 Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. §§ 22 u. 23 BauNVO)

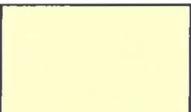
- 3.1 o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- 3.2 g geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 3.3 a 100 m / a 250 m Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, in der Baulängen bis 100 m bzw. 250 m für allgemein zulässig erklärt werden. Zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen ist der nach der Landesbauordnung vorgeschriebene Grenzabstand einzuhalten.
- 3.4  Baugrenze (§ 23 Abs.1 BauNVO)
- 3.5  Stellplatzbegrenzungslinie
- 3.6 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden nur Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätze zugelassen. Lagerplätze sind auf diesen Flächen ebenfalls unzulässig.
- 3.7 Die Gebäude und baulichen Anlagen sind nur senkrecht oder parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

- 4.1  Sichtwinkelflächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Die in den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) vorgegebenen Sichtfelder sind unabhängig von sonstigen Festsetzungen bei baulichen Maßnahmen oder ähnlichem zwingend zu beachten.
- 4.2  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde belastete Fläche (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- 5.1  Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- 5.2  Private Verkehrsfläche
- 5.3  Wegeflächen (öffentlicher Gehweg)
- 5.4 Bei der Anlage von Grundstücksein- und Ausfahrten ist darauf zu achten, dass ein Durchfahren von öffentlichen Parkplätzen, Pflanzungsflächen und Sichtwinkeln nicht gestattet ist.

6.0 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 und Abs.6 BauGB)

- 6.1  Elektrizität

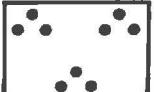
6.2 —♦—♦— Hauptversorgungsleitung - unterirdisch

7.0 **Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15, 25 und Abs.6 BauGB)**

7.1  Öffentliches Grün

7.12  Spielplatz

7.2  Private Grünflächen

7.21  Parkanlagen

22 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind innerhalb der Stellplatzbegrenzungslinie nicht überdachte Stellplätze zulässig.

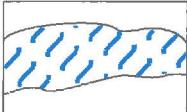
7.23 Einschränkend ist der bei privaten Grünfläche auf Grundstück Flst.Nr. 644 folgender flächenbezogener Schalleistungspegel einzuhalten.

Lärmkontingentierung:

Fläche	L _W „,max	
	tags	nachts
Grünfläche / Stellplatzfläche	50	35

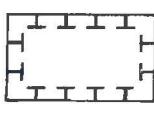
Alle Pegelangaben in dB(A)/m²L_W„,max: maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel

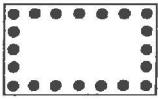
8.0 **Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)**

8.1  Wasserflächen

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Graben (Binziggraben) darf innerhalb des Geltungsbereiches nicht verdohlt werden.

9.0 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB)**

9.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- 9.2  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- 9.21  Erhaltung von Bäumen
- 9.22  Erhaltung von Sträuchern
- 9.23  Anpflanzen von Bäumen
- 9.24  Anpflanzen von Sträuchern

10.0 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft

0.1 Bodenschutz

- 10.11 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). Als Lager sollen Mieten vorgesehen werden, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütt Höhe maximal 2,0 m Schutz vor Vernässung). In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die vorhandene Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Der Erdaushub (mit Ausnahme des Mutterbodens) soll weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.
- 10.12 Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial ange troffen, so ist dieses Material von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und §§ 4 Abs. 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachdienst Umweltschutz, ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu unterrichten. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Landratsamt, Fachdienst Bauen und Umwelt abzustimmen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten in diesem Bereich bis zur Klärung des weiteren Vorhabens vorläufig zu unterbrechen.
- 10.13 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz und § 202 Bundesbaugesetz schonend zu behandeln (soweit die Böden keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten).

Wird der humose Boden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z.B. Miete: Schütt Höhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50m, bei sandigem Boden mit Wenig Pflanzenresten max. 2,50m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

- 10.14 In nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (§ 4 Abs.1 BBodSchG).
- 10.15 Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.
- 10.16 Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen, Lagerplätzen (soweit nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird) und Grundstückszugängen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- 10.17 Kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. Lackierung) gegen Verwitterung und damit Auslösung von Metallbestandteilen zu behandeln.
- 10.18 Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksflächen / Verkehrsflächen darf nicht in das Gewässer eingeleitet werden.

10.19 Um dem Merkmal der Schadlosigkeit Rechnung zu tragen, ist das Niederschlagswasser über bewachsene Gräben (30 cm mächtiger Boden) oder Retentionsmulden / -bereiche einzuleiten.

10.2 Schutz des Wasserhaushaltes, des Grundwassers und von Oberflächengewässern

- 10.21 Unlackierte, metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen werden wegen der damit verbundenen Belastung des Wassers und des Bodens mit herausgelösten Schwermetallen nicht zugelassen.

10.3 Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften, Biotopen

- 10.31 Zu erhaltende Bäume und Sträucher dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei natürlichem Abgang oder sonstigem Verlust in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichend Schutz der zu erhaltenden Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe von Bäumen ist zu vermeiden.

- 10.32 Die Straßenbeleuchtung ist zum Schutz nachtaktiver Tiere mit Natriumdampf-Hochdrucklampen auszustatten.

- 10.33 *Private Außenbeleuchtungsanlagen sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. (Empfehlung !)*
Die Verwendung von Natriumdampfhochdrucklampen wäre zu bevorzugen. (Empfehlung !)

10.4 Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft

10.4.1 Maßnahmen zur Kompensation auf den Baugrundstücken bzw. sonstige Maßnahmen

- A Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm in einer Pflanzfläche von mindestens 10 m² zu pflanzen. Die Pflege bei Hecken soll durch auf-den-Stock-setzen alle 10 - 15 Jahre erfolgen. Grundsätzlich sind für Pflanzmaßnahmen innerhalb des Baugebiets nur die in der beigefügten Artenliste 1 - 4 aufgeführten Pflanzarten zu verwenden.

Der Einsatz von Fassadenbegrünung, insbesondere zur Gliederung von großen Fassadenflächen wird ebenso empfohlen wie die Begrünung von Dächern. (Empfehlung !)

B 1. Fläche im Bereich „Hangstraße / Bergstraße“

Der Bereich bleibt als Auewiese erhalten. Die planungsrechtlich ausgewiesenen Stellplätze entfallen und der freiwerdende Bereich wird in den Wiesenbereich eingegliedert. Die entlang des „Binziggrabens“ vorhandene Bepflanzung wird durch standortheimische Gehölze ergänzt.

2. Fläche „Bürgermeister-Schüssler-Straße / Talstraße“

Die Fläche wird als private Grünfläche ausgewiesen. Sie ist als zweischürige Wiese anzulegen.

Zur Vermeidung stoßförmiger Gewässerbelastungen aus der Regenwasserbehandlung ist ein Kolkbecken anzulegen und mit standortheimischen Gehölzen (vergl. Artenliste 1-4) zu bepflanzen. Die vorgesehene Fläche des Beckens muss mindestens 100 m² betragen.

3. Fläche „Zäunenweg / Bürgermeister-Schüssler-Straße“

Erhalt der bestehenden Hecken und Bäume. Zusätzlich sind entlang der Grundstücksgrenzen Heckenstreifen aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen (Artenliste 1-4).

4. Fläche entlang der „Talstraße“ / Spielplatzfläche

Am östlichen Rand ist ein Heckenstreifen aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen (Artenliste 1-4).

Je 150 m² Grundfläche ist ergänzend ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Artenliste 1-4).

5. Fläche „Talstraße“ / private Parkfläche

Der bereits vorhandene Wall ist zu erhalten, die vorhandene Vegetation ist durch das ergänzende Einbringen artenreicher, standortheimischer Gehölze entsprechend der Artenliste 1-4 ökologisch aufzuwerten.

6. „Binziggraben“

Der vorhandene „Binziggraben“ ist in seiner gesamten Länge („Buchener Straße/ Bürgermeister-Schüssler-Straße“) zu erhalten.

Durch unregelmäßige Linienführung und unterschiedlich ausgebildete Querprofile mit wechselnden Sohlbreiten und Sohlenlängsdifferenzierungen soll ein reich strukturiertes Gewässer entstehen. Ziel ist eine Regenwasserpufferung infolge erhöhter Profilrauhigkeit. Im Ufer- / Randzonenbereich sind Ufergehölzsäume durch Anpflanzung oder natürliche Sukzession und deren Pflege auszubilden, um gewässer- und auentypische Strukturen zu erhalten.

7. Westliche Grenze

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des gewerblichen Bereichs sind mindestens 5 m breite Pflanzstreifen anzulegen. Ist der Geländestreifen zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze schmäler als 5 m, ist die Breite der Pflanzriegel entsprechend zu reduzieren. Verwendung finden dürfen nur Pflanzen aus der Artenliste 1-4.

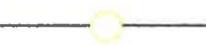
8. Fläche östlich der Gewerbegebietsfläche

Anlegen einer mindestens 250 m² großen Retentionsmulde mit einer ergänzenden Pflanzung aus standortheimischen Gehölzen (Artenliste 1-4).

10.42 Zuordnung der Ausgleichsflächen im Änderungsbereich

Die Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im sonstigen Änderungsbereich werden den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zäunengewann-Hesslach“ (Änderungsbereich), auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Fläche zugeordnet („Sammelzuordnung“).

11.0 Sonstige Planzeichen

- 11.1  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 11.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
(§9 Abs. 7 BauGB)
- 11.3  Grundstücksgrenze
- 11.4  Zaun u. Toranlage (Hinweis ohne Festsetzungscharakter)

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

12.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

- 12.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.
- 12.2 Die Außenwandflächen der Gebäude sind als Putz-, Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Holzverschalung, Metall oder Glasflächen sowie begrünt zulässig.

13.0 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

- 13.1 **DN 0°- 30°** Dachneigung 0° bis 30° zulässig im GE-Gebiet
- 13.2 **DN 0° - 40°** Dachneigung 0° bis 40° zulässig im MI-Gebiet

14.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

- 14.1 Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.
- 14.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 14.3 Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

15.0 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

- 15.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der zulässigen Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu gestalten.

16.0 Einfriedigungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

- 16.1 Einfriedigungen sind nur in offener Form bis zu einer Höhe von 2,00 m, gemessen ab Oberkante natürlichen Geländes, zulässig. Hiervon ausgenommen ist die östlich des Binziggrabens liegende private Grünfläche, die nicht mit einer Einfriedigung versehen werden darf.
- 16.2 Lebende Einfriedigungen in Form von Hecken o.ä. sind ebenfalls grundsätzlich zulässig.
- 16.3 Die Regelung bezüglich der Sichtwinkelflächen bleibt hiervon unberührt.

17.0 Niederspannungsleitungen (§74 Abs.1 Nr.5 LBO)

17.1 Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig.

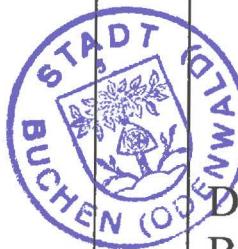
18.0 Ordnungswidrigkeiten (§75 LBO)

18.1 Ordnungswidrig i.S. von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Buchen, den 08.04.2005

Für die Planaufstellung:


Thor, Dipl.-Ing. (FH)
Fachbereich Bauen und
Stadtentwicklung



Für die Stadt Buchen:


Dr. Hauck
Beigeordneter