

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet
„Obere Kehrweiesen II / Rehlinger“

We35bv399

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I., S. 2141).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I., S. 132).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzVO '90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991, S. 58).

2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Besondere Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Planungsgebiet ist festgesetzt als Gewerbegebiet (GE_{1,2,3}) § 8 BauNVO, mit Nutzungsbeschränkungen nach Betriebsarten. Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Im Gewerbegebiet (GE_{1,2,3}) werden die zulässigen Nutzungen im Sinne von § 1 (4) BauNVO nach dem Abstandserlaß NRW 1990 (Anlage 1) gegliedert:
 - GE₁ - Zulässig sind Betriebe der Abstandsklasse VII, Betriebe der Abstandsklassen I bis VI werden ausgeschlossen.
 - GE₂ - Zulässig sind Betriebe der Abstandsklassen VI und VII, Betriebe der Abstandsklassen I bis V werden ausgeschlossen.
 - GE₃ - Zulässig sind Betriebe der Abstandsklassen V bis VII, Betriebe der Abstandsklassen I bis IV werden ausgeschlossen.

§ 2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

- (1) Ausnahmsweise kann bei Betrieben der Abstand um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn nachgewiesen ist, daß die Emissionen die nach der Abstandsklasse zulässigen nicht überschreiten.
- (2) Im Gewerbegebiet (GE_{1, 2, 3}) sind von der Nutzung „Einzelhandelsbetriebe“ die Anlagearten Nahrungs- und Genußmittel, Drogerie, Reform- und Parfümeriewaren, Textil- und Bekleidungsartikel sowie Baumärkte gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (3) Im Gewerbegebiet (GE_{1,2,3}) ist die in § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO genannte Nutzungsart (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen sowie der Trauf- und Firsthöhen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, Plan 1.1, festgesetzt.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Im Bereich der Quartiere 4 und 5 ist eine Baugrenze mit besonderer Gebäudegliederung festgesetzt. Der B 3 neu zugewandte Baukörper-/ Fassadenflächen sind in ablesbare Abschnitte zu gliedern. Die max. Abschnittslänge beträgt 40 m. Zwischen den Abschnitten (Baukörperbreite) ist jeweils ein Rücksprung von mind. 8 m Breite und mind. 5 m Tiefe anzuordnen.

§ 5 Garagen und Stellplätze

- (1) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Stellplätze sind dann außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie in wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

§ 6 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe wird gemessen von der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche (Hinterkante Gehweg) bis Oberkante Erdgeschoß-Rohboden. Sie beträgt max. 0,80 m.

§ 7 Gebäudehöhen

Für die Obergrenzen der Trauf- und Firsthöhen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, verbindlich.

Die Traufhöhe wird von der Oberkante Erdgeschoß – Rohboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut (bei geneigten Dächern) bzw. bis zum oberen Abschluß der Wand (bei Flachdächern) gemessen (Anlage 2).

Die Firsthöhe wird von Oberkante Erdgeschoß – Rohboden bis zur Oberkante des Firstes gemessen (Anlage 2).

§ 8 Bauweise

- (1) Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und mit o gekennzeichnet.
- (2) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist eine besondere (abweichende) Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt mit der Maßgabe, daß Gebäude zulässig sind, die mit den Merkmalen der offenen Bauweise (seitliche Abstandsflächen) errichtet werden, deren Längenentwicklung jedoch 50,0 m übersteigt, mit b gekennzeichnet.

§ 9 Mit Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

- (1) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist auf den Grundstücken Flst. Nr. 14839 bis 14843 ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der unmittelbaren Anlieger und der Energieversorgung (Badenwerk) festgesetzt und mit fr / lr gekennzeichnet.
- (2) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist auf dem Grundstück Flst. Nr. 14860 ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der unmittelbaren Anlieger festgesetzt und mit fr / lr gekennzeichnet.

3.0 Grünordnerische Festsetzungen

§ 10 Grünordnungsplan

Die im zeichnerischen Teil mit Grünordnungsplan, Plan 1.1, für Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der Bepflanzungsbeschreibung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 11 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

- (1) Im öffentlichen und privaten Bereich sind Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für hochstämmige standortgerechte Laubbäume und Sträucher sowie Pflanzenerhaltungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.
- (2) Für die Neupflanzungen hat die Auswahl aus der Pflanzenauswahlliste des zeichnerischen Teils mit Grünordnungsplan (Plan 1.1) zu erfolgen. Die Bepflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage zu erfolgen.
- (3) Bei Pflanzungen auf den öffentlichen Grundstücken parallel zur Betriebsfläche der Deutschen Bahn AG ist die Pflanzenauswahl in Abstimmung mit der zuständigen Stelle der Deutschen Bahn AG vorzunehmen.

§ 12 Sichtfelder

Zur Sicherheit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Sträuchern freizuhalten. Einfriedigungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

Weingarten, 18.05.1999



Für den Gemeinderat:


Scholz
Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet
„Obere Kehrwiesen II / Rehlinger“

We35 örtl bauv 99

1.0 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden – Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617).

2.0 Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dächer

Im Gewerbegebiet sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind ab einer Flächengröße von 100 qm zu begrünen. Bei geneigten Dächern beträgt die Dachneigung:

Fertigungsgebäude	max. 25°
Büro- und Verwaltungsgebäude	
Wohngebäude	max. 38°

Von diesen Festsetzungen sind Sonderformen bei Fertigungsgebäuden, wie Sheddächer, verglaste Prismendächer, Halbschalen und Pultdächerkombinationen ausgenommen.

§ 2 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahmen zulässig.
- (2) Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen, die zu einer öffentlichen Verkehrsfläche oder öffentlichen Grünfläche gehören, sind zulässig. Als Beleuchtungskörper sind Natriumdampflampen zu verwenden.

- (4) Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser und Dachwasser kann in angrenzende oberirdische Gewässer eingeleitet werden oder ist auf dem jeweiligen Grundstück entweder flächenhaft zu versickern und / oder zu sammeln und einer Wiederverwertung zuzuführen.
- (5) Die Gehwegshinterkanten werden durch Saumsteine eingefasst. Die mittige Versetzung dieser Saumsteine auf der Grundstücksgrenze ist von den Angrenzern zu dulden, ebenso die Anordnung der notwendigen Betonrückenstützen innerhalb der Privatgrundstücke.

§ 6 Grundwasserschutz

- (1) Die Höhenlage neu zu errichtender Gebäude ist so zu treffen, daß die Oberkante der Fundamente über dem höchsten Grundwasserstand liegt.

Soweit Ausnahmen aus technischen Gründen zwingend erforderlich werden, bedürfen diese einer besonderen wasserrechtlichen Genehmigung im Bauordnungsverfahren. Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

§ 7 Einfriedigungen

- (1) Parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen (Hmax 2,0 m) erst in einem Mindestabstand von 5,0 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- (2) An der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenze sind Einfriedigungen (Hmax 2,0 m) entlang dieser Grundstücksgrenzen zulässig.
- (3) Als Einfriedigung sind zulässig:
 - Metallgeflecht
 - Holzzäune.
 - Heckenbepflanzung mit eingelegtem Metallgeflecht.
 - Heckenbepflanzung.
- (4) Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Gehweg / Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. festgelegte Geländeoberfläche im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

§ 8 Elektrische Anlagen

- (1) Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind, soweit möglich, in Erdkabeln zu verlegen.
- (2) Im öffentlichen Bereich sind vom jeweiligen Versorgungsträger die Kabelleitungen so zu planen und zu verlegen, daß der Wurzelbereich geplanter und bestehender Bäume nicht berührt wird oder es sind entsprechende Schutzmaßnahmen zwingend vorzusehen.

§ 3 Fassaden- und Gebäudegestaltung

- (1) Im GE – Gebiet sind Fassaden mit mehr als 30 m Länge durch Vor- und Zurücksetzen von Gebäudeteilen oder durch konstruktive Architekturglieder deutlich ablesbar in der Längsentwicklung zu gliedern.
- (2) An fensterlosen Wänden und Fassaden ab einer Fläche von 30 qm, sind die Wände mit Rankpflanzen zu begrünen.
- (3) Im Bereich der Quartiere 4 und 5 sind der B 3 neu zugewandte Baukörper-/ Fassadenflächen in ablesbare Abschnitte zu gliedern. Die max. Abschnittslänge beträgt 40 m. Zwischen den Abschnitten (Baukörperbreite) ist jeweils ein Rücksprung von mind. 8 m Breite und mind. 5 m Tiefe anzuordnen.

§ 4 Werbeanlagen

- (1) Unzulässige Werbeanlagen sind:
 - Lichtwerbung in grellen Farben
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.
- (2) Werbeanlagen dürfen die Fassadenhöhe nicht überragen.

§ 5 Grundstücksgestaltung

- (1) Die 5 – 10 m breiten privaten Grundstücksflächen parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zu gestalten als:
 - Grünflächen, landschaftsgärtnerisch angelegt und bepflanzt (siehe Pflanzgebot nach § 11 Absatz 2 der Bebauungsvorschriften).
 - PKW – Stellplatzflächen. Neben dem Pflanzgebot nach § 11 (2) der Bebauungsvorschriften sind diese Flächen in einem Abstand von max. 12,50 m mit hochstämmigen, standortgerechten Laubbäumen zu überstellen. Die Aufstellfläche für PKWs ist als wassergebundene Decke, mit Rasengittersteinen oder in Sand verlegten Pflastersteinen auszuführen.

Die Nutzung als Lagerflächen ist nicht zulässig.

- (2) Die Flächen von Betriebshöfen sind, soweit es sich nicht um Fahrspuren oder Aufstellflächen handelt, in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Freiflächennutzungen und -gestaltung sind im Lageplan zum Bauantrag darzustellen.
- (3) Anfallender Erdaushub ist auf dem jeweiligen Grundstück wieder zu verwerten (Angleichen an die Höhenlage der Straße, Geländemodellierung). Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.

§ 9 Baugründung

Zur Klärung der Standsicherheit von Gebäuden und Anlagen ist grundsätzlich eine ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse und Betreuung der Gründungsmaßnahmen erforderlich.

§ 10 Bohrlöcher

Die im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, gekennzeichneten und verfüllten Bohrlöcher dürfen in einem Radius von 5 m nicht mit Gebäuden oder Anlagen überbaut werden, Abgrabungen sind unzulässig.

3.0 Hinweise

(1) Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Gemeinde Weingarten und des Landkreises Karlsruhe über Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

(2) Das Landesdenkmalamt BW, Außenstelle Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, 76133 Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o. ä. von Baumaßnahmen betroffen sind.

(3) Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang und Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§ 19g-I WHG) und des Landes Baden – Württemberg (§ 25 WG und VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

(4) Bodenschutz und altlastenrelevante Belange

Dem Wasser- und Abfallamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes keine Verunreinigungen durch Schadensfälle aus wasserwirtschaftlicher Sicht bekannt.

Werden im Planungsgebiet Rückbaumaßnahmen von Bauwerken notwendig, so ist dies dem Wasser- und Abfallamt schriftlich mitzuteilen.

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä.) entdeckt oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Umweltamt und das Wasser- und Abfallamt zu informieren. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung bleiben bei Bedarf vorbehalten und sind mit dem Wasser- und Abfallamt abzustimmen.

Falls die Verwertung bzw. Vermeidung der anfallenden Bodenmassen vor Ort nicht, oder nur zum Teil möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (technische Wiederverwertung, Erd-aushubbörse, etc.) zu prüfen.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, etc.) benutzt werden. Unbelasteter, mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht, möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen. Garagenzufahrten und Hauszugänge sind in ihrer Ausdehnung auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Bei der Baumaßnahme ist darauf zu achten, daß nur soviel humushaltiger Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baubereiches notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von humushaltigem Oberboden (Mutterboden) ist nicht zulässig.

Beim Abtrag von Boden ist auf die genaue Trennung von humushaltigem Oberboden und dem kulturfähigen Unterboden zu achten.

Der Mutterboden darf höchstens 2 m hoch zu Zwischenlagerzwecken geschüttet werden, um eine erforderliche Durchlüftung zu gewährleisten.

Vor Wiederauftrag des humushaltigen Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockern zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

Kulturfähiger Unterboden und der zur anschließenden Andeckung benötigte, humushaltige Oberboden ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen.

Bei Geländeaufschüttung innerhalb des Grundstücks, z. B. zum Zweck der Geländemodellierung etc. darf der humushaltige Oberboden des "Urgeländes" nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Aufschüttung ist ein ortseigenes Aushubmaterial (kulturfähiger Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockenem oder höchstens schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Die Andeckung mit humushaltigem Oberboden sollte bei Grünflächen 20 cm und bei Gärten 30 cm betragen.

Weingarten, 18.05.1999



Für den Gemeinderat:


Scholz
Bürgermeister