

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Holderwäldele, Wissigfeld, Stampfelwörth"
im Stadtteil Bad Rotenfels der Großen Kreisstadt Gaggenau

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird das Plangebiet entsprechend der vorgesehenen Nutzung unterteilt in:

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) -§ 8 BauNVO-

1.1.2 Gewerbegebiet eingeschränkt
(GE eingeschränkt) -§ 8 (4) BauNVO-
Nutzung: ausschließlich als Lagerfläche

1.1.3 Industriegebiet (GI) -§ 9 BauNVO-

1.1.4 Desweiteren liegen innerhalb des Geltungsbereiches die
Verbandskläranlage und Flächen für die Landwirtschaft.

In den nach §§ 8 und 9 BauNVO festgelegten Gebieten sind Spielhallen sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 500 m² und einer Geschoßfläche von über 750 m² nicht zulässig. Baumärkte, Betriebe des Baustoff-, Eisenwaren- und Möbelhandels sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

Die nach der neuen TA-Luft zulässigen Emissionsgrenze dürfen in keinem Fall überschritten werden. Die Lärmschutzwerte nach BimG sind einzuhalten.

In den nach § 9 BauNVO festgelegten Gebieten sind Betriebe der Abstandsklassen I bis III entsprechend dem Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales von NRW vom 9.7.82 nicht zulässig. Im einzelnen handelt es sich um folgende Betriebe:

Klasse I

Kokereien, Betriebe zur elektrothermischen Herstellung von Chrom, Mangan, Karbiden, Korund u. a. sowie von Ferrolegierungen, Erdölraffinerien mit chemischer Weiterverarbeitung, Fabriken der chemischen Industrie mit mehr als 10 Produktanlagen, Anlagen zur Herstellung von Viskosekunstfasern



Klasse II

Hochofenwerke, Stahlwerke (ausgenommen Stahlwerke mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabschichtgewicht), Erdölraffinerien ohne chemische Weiterverarbeitung

Klasse III

Erzsinteranlagen, Fabriken zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen im Freien, Anlagen zur Kohlevergasung, Blei-, Zink- und Kupfererzhütten, Aluminiumhütten, Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen im Freien, Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern im Freien, Anlagen zum Bau von Schiffskörpern im Freien, Fabriken der chemischen Industrie mit höchstens 10 Produkthanlagen, Anlagen zur Herstellung von Schwefelkohlenstoff, Tierkörperverwertungsanlagen und Anlagen zur Verarbeitung von tierischen Abfällen.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO) - nach Einschrieb im Plan -, die überbaubare Grundstücksfläche - nach Einzeichnung im Plan -, die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), die Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) und die Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) - jeweils durch Einschrieb im Plan -.

1.2.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Baukörperbegrenzung festgelegt:

Länge max. 120 m
Breite max. 40 m
(Höhe siehe im Folgenden)

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist über den Planeintrag der Firstrichtungspfeile festgelegt.

Die Längsrichtung der Gebäude soll als Maßnahme der Klimaverbesserung gleichsinnig in Talrichtung erfolgen.

2.2 Im gesamten Planbereich wird eine offene Bauweise (D) - § 22 Abs. 2 BauNVO - festgelegt.



3. Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO, § 3 Abs. 1 und § 13 Abs. 2 LBO)

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur dann zulässig, wenn sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltet wirken.

3.3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.3.1 Stellplätze sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3.2 Garagen sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Entlang der Planstraße "A" (K 3737 neu) ist ein mindestens 20 m breiter Grundstücksstreifen beidseitig von jeglicher Bebauung freizuhalten (gemessen vom jeweiligen Fahrbahnrand). Die im zeichn. Teil eingetragenen Sichtfelder sind von allen sichtbehindernden Hindernissen höher als 0,70 m über den Fahrbahnen stets freizuhalten. (Größe der Sichtfelder 10/185 m).

5. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.1 Grundstück der Verbandskläranlage des "Abwasserverband Murg". Es handelt sich um eine bestehende Anlage. Es werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

6. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang des Stahlbaches, der Untergasse und des Hühnergrabens ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Eine großzügige Eingrünung des Stahlbaches soll eine deutliche Abgrenzung des neuen Gewerbegebietes zum bereits bestehenden bilden. Beidseitig der Planstraße "A" (K 3737) sind öffentliche Grünmaßnahmen vorgesehen. Weitere Grünstreifen sind entlang des gesamten Erschließungsgerüsts festgesetzt.

7. Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

7.1 Die nördlich des Hühnergrabens gelegene Restfläche wurde als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.



8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 8.1 L 1 Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Gaggenau
(Trasse der Hauptwasserförderleitung DN 400)
Ein insgesamt 6 m breiter Geländestreifen ist zugänglich zu halten, darf nicht überbaut werden und nicht mit tiefwurzelnden Bäumen bepflanzt werden.
- 8.2 L 2 Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Gaggenau
(Trasse der Trinkwasserversorgungsleitung DN 200 und Trasse für 20 kV -und 1 kV- sowie Steuerkabel)
Ein insgesamt 4 m breiter Geländestreifen ist zugänglich zu halten, darf nicht überbaut werden und nicht mit tiefwurzelnden Bäumen bepflanzt werden.
- 8.3 L 3 Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbands Murg
(Trasse Abwasserverbandssammler)
Ein insgesamt 5 m breiter Geländestreifen ist zugänglich zu halten, darf nicht überbaut werden und nicht mit tiefwurzelnden Bäumen bepflanzt werden.

9. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In dem als Bestandteil des Bebauungsplan geltenden Grünordnungsplan wurden bezüglich der Begrünung folgende Festsetzungen getroffen:

9. 1 Baumreihen an den Straßen

Acer Platanoides	Spitzahorn
Stammumfang 25-30 cm, Stammhöhe mind. 4,50 m	
Tilia Cordata 'Greenspire'	Winterlinde
Stammumfang 20-25 cm, Stammhöhe mind. 4,50 m	

9. 2 Einzelbäume als Stammbüsche in Wendepunkten, in Straßeneinmündungen und als Gruppe auf Geländeüberhöhungen

Quercus Robur 'Fastigiata'	Pyramideneiche
Solitär, Höhe 400-500 cm	

9. 3 Obsthochstämme als Ergänzungspflanzungen in den verbleibenden Obstwiesen

9. 4 Einzelbäume als Stammbüsche in Gruppen in den Abstandsflächen zwischen den Grundstücksgrenzen und im Verlauf der Feldhecke, Höhe mind. 300-350 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Steileiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Populus robusta	Holzpappel



9. 5 Gehölze für Feldhecken

- Bäume als Heister, Höhe 150-200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sargentii</i> (Sämlinge)	Zierapfel
<i>Prunus serotina</i>	Späte Traubenkirsche

- Sträucher, Höhe 100-125 cm

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguineum</i>	Roter Hartriegel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernellrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum lentana</i>	Wolliger Schneeball

9. 6 Schnitthecke 2-reihig

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
-------------------------	-----------

Höhe 150-175 cm, jährlicher Schnitt

9. 7 Pflanzungen an Bachufern

- Bäume als Heister 300-350 cm bzw. Stammbüsche 18-20 cm

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Populus Robusta</i>	Holzappel
<i>Salix alba</i>	Weißweide

- Sträucher: > 60-80 cm

<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rhamnus fragula</i>	Faulbaum
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide

- Krautschicht

<i>Achillea ptarmica</i>	Sumpfschafgarbe
<i>Caltha palustris</i>	Sumpfdotterblume
<i>Carex gracilllis</i>	Schlanksegge
<i>Filipendula ulmaria</i>	Mädesüß
<i>Iris pseudacorus</i>	Uferschwertlilie
<i>Mentha aquatica</i>	Wasserminze
<i>Lythrum salicaria</i>	Blutweiderich
<i>Polygonum bistorta</i>	Wiesenknöterich
<i>Symphytum grandiflora</i>	Beinwell
<i>Scirpus sylvaticus</i>	Flechtsimse

9. 8 Verkehrsgrün

Zusammenhängende Flächen entlang der Straßen sind vorrangig als Rasen- und Wiesenflächen anzulegen. Kleinere Flächen, z.B. in Verkehrsinseln, sind bodendeckend einheitlich zu bepflanzen.



9. 9 Private Freiflächen

Je höchstens 8 Kfz-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend auf Kosten des Eigentümers zu ersetzen.

Kfz-Stellplätze (Pkw) auf Privatgrundstücken sind mit durchlässigen Materialien zu befestigen, z.B. Rasengitterplatten, Rasenziegel, Schotterrasen.

Die nicht befestigten Freiflächen sind als Rasen oder Wiese anzulegen und mit großkronigen Bäumen entspr. der Auswahl nach II.4 zu bepflanzen. Bemessungszahl je 100 m² Freifläche 1 Baum.

9.10 Flächen für Leitungsrechte innerhalb der Grundstücke sind als Wiesenfläche mit unregelmäßig angeordneten Strauchgruppen in der Artenanzahl nach II.5 zu bepflanzen Bemessungszahl je 100 m² Fläche 3 Sträucher.

10. Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

10.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist der Eintrag in den als Bestandteil des Bebauungsplanes geltenden Schnittmaßgebend (Schnitt A-B, C-D, E-F).

10.2 Die maximalen Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberseite Dachhaut zu verstehen.

10.3 Die maximalen Traufhöhen sind nach jeweiliger Lage der Gebäude entweder auf Planungshöhen DF Verkehrsflächen oder auf bestehendes natürliches Gelände bezogen.

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 111 LBO)

11. Werbeanlagen

11.1 Alle Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig.

11.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Sie sind vorzugsweise als auf die Wand aufgesetzte Schriftzüge auszuführen.

11.3 Anschlagtafeln für Werbezwecke sind unzulässig.



12. Außenanlagen

12.1 Einfriedigungen sind genehmigungspflichtig.

12.2 Drahtgeflechte sind nur in Verbindung mit Bepflanzung zulässig.

12.3 Außerdem sind zulässig:

a) Mauern bis 0,60 m mit Gehölzhinterpflanzung

b) Offene Vorgärten, die mit Rasenkanten eingefasst wurden

c) Freie Gehölzpflanzungen mit eingewachsenem Spanndraht

13. Aufschüttungen und Abgrabungen

13.1 In Abweichung von § 89 Abs. 1 LBO sind Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,5 m gegenüber der bestehenden Geländeoberfläche genehmigungspflichtig.

14. Hinweise

14.1 Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Deshalb muß auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) hingewiesen werden.

14.2 Geologisches Landesamt B.W. Freiburg

In Anbetracht der wechselhaften geologischen Verhältnisse werden im Einzelfall Baugrunduntersuchungen empfohlen.

14.3 Deutscher Wetterdienst Stuttgart

Sofern von Anliegern ungünstige klimatologische Auswirkungen des Projekts geltend gemacht werden, wird die Erstellung entsprechender Gutachten, denen u.U. langwierige Beobachtungen, Messungen oder sonstige Untersuchungen vorausgehen können, empfohlen.

14.4 Südwestfunk Baden-Baden

Es wird darauf hingewiesen, daß die Versorgung mit Fernseh- und Rundfunkprogrammen durch bauliche Veränderungen beeinträchtigt werden kann. Im Falle von Abschattungen durch Hochbauten soll ein einwandfreier Empfang wieder ermöglicht werden.

14.5 Wasserwirtschaftsamt Karlsruhe

1. Um eine Verringerung der Regenwasserabflußspitzen in die Vorfluter zu erreichen, sind die Flächenversiegelungen im gesamten Baugebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.



2. Bei Parkierungsflächen und sonstigen untergeordneten Wegen sollten möglichst Rasengittersteine oder ähnliche Befestigungsarten vorgesehen werden.
3. Ein ordnungsgemäßer Anschluß an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz ist herzustellen.
4. Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Überwachung, Erkundung und ggf. Sanierung bleiben vorbehalten.
Bei der Festlegung der Gründungstiefen und Auffüllflächen ist wegen der begrenzten Abfalldeponievolumina auf eine Minimierung des abzufahrenden Erdaushubs o. ä. zu achten.
5. Anlagen zum Lagern und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nur oberirdisch bzw. Leitungen zum Transport wassergefährdender Stoffe sind nur doppelwandig und lecküberwacht zugelassen.

15. Nachweis der Höhenlage des Baukörpers im Baugesuch

15.1 Mit dem Baugesuch ist ein exakter Höhenschnitt durch das vorhandene Gelände vorzulegen. Hierin sind auch die Aufschüttungen und Abgrabungen - auch geringfügiger Art - kenntlich zu machen.

Die Baubehörde setzt auf der Grundlage der vorgelegten Höhenschnitte die für die Sockelhöhe (gem. Ziffer 9) verbindliche Bezugsebene fest.

16. Nachrichtliche Übernahme

Der Bebauungsplan sieht die Bedienung des künftigen Gewerbegebietes mit einem Industriestammgleis vor. Die mit der Bundesbahn abgestimmte Trasse wurde in den Plan nachrichtlich übernommen. Die Realisierung wird über ein getrenntes Planfeststellungsverfahren abgewickelt.

Gaggenau, den 22. Januar 1990

i. V.



Götzt, Bürgermeister

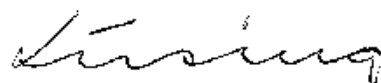
AZ 22-2571, 3-R/60

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

NICHT BEANSTANDET

(§ 11 ABS. 3 SATZ 2 BaUGB)

KARLSRUHE, DEN 18.03.1990



Lüsing

