

Stadt Elzach

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Reißlersberg“

Textliche Festsetzung

19.03.2002

Planung :
Architekturbüro
Thomas Schindler
Kastelbergstraße 19
79183 Waldkirch

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rißlersberg“ in der Stadt Elzach

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58),

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zur Planzeichnung (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rißlersberg“) wird festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauBG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 GEWERBEGEBIET (GE) gem. § 8 BauNVO (2) 1.+2. und (3)

Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Reine Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Mischformen von gewerblich/handwerklichen Tätigkeiten mit Handel können zugelassen werden, wenn die Handelstätigkeit nicht die Hauptnutzung darstellt.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

1.2 EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (eGE) gem. § 8 BauNVO (2) 1.+2. und (3)

Zulässigkeit wie unter Ziffer 1.1

Es sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet Betriebe zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch besondere Baumaßnahmen, durch Betriebseinschränkung oder auf andere Weise die Immissionen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen sind.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL
GRZ - 0,8

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
GFZ - 2,4

2.3 Die oberste Gebäudehöhe sind in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung angegeben.

3. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
gem. § 9 (2) BauGB

3.1 Die oberste Gebäudehöhe darf, bezogen auf den Höhenpunkt der Kreisstraße in der Mitte des Gebäudes, bis obere Dachbegrenzungskante max 7 m betragen.
Sonstige bauliche Anlagen dürfen eine Höhe bezogen auf den Höhenpunkt der Kreisstraße von 10,0 m nicht überschreiten.

4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. BAUWEISE
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO

Als Bauweise wird die offene (o) Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

6. AUFSCHÜTTUNGEN 1
gem. §9 (1)Nr. 26 BauGB

Die in der Planzeichnung angegeben NN-Höhen sind für die als Gewerbefläche dargestellte Bereiche verbindlich.

6.1 AUFSCHÜTTUNGEN 2

Auf den Flächen für Landwirtschaft sind landwirtschaftliche Gebäude aller Art nicht zulässig.

7. EINFAHRTSBEREICH
gem. §9 (1) Nr. 11 BauGB

Entlang der Kreisstraße ist im markierten Bereich nur eine Zufahrt mit einer max. Breite von 9,0 m zulässig.

8. BEREICHE VON FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN
gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB

- 8.1 Die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks im Anhaltebereich von Ausfahrten auf die Kreisstraße sind von Bebauung und Stellplätzen freizuhalten. Bei Bepflanzung ist die Wuchshöhe von 1,00 m über Oberkante des angrenzenden Fahrbelages zu sichern.

II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG AUF
PRIVATFLÄCHEN

1. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT
gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.1 Gewässerschutzstreifen

Entlang des Bachs sind gemäß Wasserschutzgesetz Gewässerschutzstreifen mit einer Breite von min. 10,0 m anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Im Gewässerschutzstreifen dürfen keine Geländeaufschüttungen bzw. -abgrabungen erfolgen - ausgenommen im Bereich der Überquerung des Gewässers.

- 1.2 Im Gewässerschutzstreifen sind die Ge- und Verbote nach § 68 b Abs. 3 und 4 WG einzuhalten.

1.3 Stellplätze

Alle nicht überdachten Park- und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

- 1.3 Unterirdische Garagen, sofern sie nicht unter Gebäuden liegen, sind mit einer min. 50 cm belebte Oberbodenschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen.

- 1.4 Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser wird im Sinne eines kurzen Wasserkreislaufes auf den Grundstücken gesammelt und zur Böschung geleitet, um dies dort breitflächig über eine belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Überschußwasser bei starken Niederschlägen wird in einer Mulde am Böschungsfuß gesammelt und dort versickert.

2. PFLANZBINDUNGEN UND PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

- 2.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke je angefangene 400 qm Baulandfläche sind mit mind. 1 klein- bis mittelkroniger Baum oder 10 standortgerechte Sträuchern der Artenliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bepflanzungen zur Einfriedung sind mit Ausnahme von Nadelgehölzen und Nadelgehölzhecken zulässig.

- 2.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 10° von Büro- und Verwaltungsgebäuden sind zu begrünen.

2.3 Bäume bei Stellplätzen

Es ist je 3 Stellplätze ein kleinkroniger Baum oder je 6 Stellplätze ein

großkroniger Baum anzupflanzen und zu erhalten.

2.4 Ausgleichsflächen

Die Ausgleichflächen müssen, wie im Grünordnungsplan beschrieben, ausgeführt werden.

2.5 Entlang der Kreisstraße 5112 ist eine Gehölzhecke als Schutzpflanzung anzulegen.

C. HINWEISE

1. NIEDERSCHLAGSVERSICKERUNG

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.99 und das Arbeitsblatt 138 ATV (Abwassertechnische Vereinigung), Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nichtschädlichen Niederschlagswasser, sind zu beachten.

2. ABWASSERBESEITIGUNG

Um Bodenbelastungen durch Schwermetalle zu verhindern, sind keine unbeschichteten Metalldächer zulässig.

2.1 Niederschlagswasser muß über eine Regenwasserbehandlungsanlage geführt werden.

3. DENKMALSCHUTZ

wie im GOP (Grünordnungsplan) festgelegt

4. BODENSCHUTZ

wie im GOP (Grünordnungsplan) festgelegt

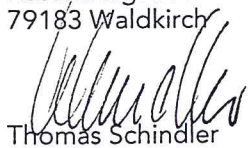
5. GRUNDWASSERSCHUTZ

wie im GOP (Grünordnungsplan) festgelegt

6. ABFALLWIRTSCHAFT


wie im GOP (Grünordnungsplan) festgelegt

Planverfasser:
Architekturbüro
Thomas Schindler
Kastelbergstraße 19
79183 Waldkirch



Thomas Schindler

Stadt Elzach



Michael Heitz, Bürgermeister
Elzach, den 19.03.2002