

Bebauungsplan "Vogelherd"

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- a) § 9 Abs. 1 und 7 Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. 1, S.466).
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. 1 S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. 1, S.466).

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 -15 BauNVO)

- 1.1.1 **GE^E** = eingeschränktes Gewerbegebiet, (§8 BauNVO i.V. §1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten baulichen Nutzungen mit Ausnahme der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen, die im Anhang (Spalte 1 und 2) der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen 4. BImSchV) in der Fassung vom 15.07.1988 genannt sind.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§8 (3) Ziff.1 BauNVO) sofern sie unmittelbar im Zusammenhang mit dem Gewerbe erstellt werden.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Die als Ausnahme aufgeführten Nutzungen nach §8 (3) Nr.2 und 3 BauNVO sind allgemein zulässig (§1 (6) Nr.2 BauNVO).

1.1.2 **GIE** = Eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO i. V. m. §1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Zulässig sind Betriebe zum Zwecke der Fleischverarbeitung und Lagerung, sowie einschließlich räuchern.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig (§8 (3) Ziff.1 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe aller Art sind ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zugelassen werden kann der Verkauf von auf dem Grundstück produzierten Waren auf untergeordneter Fläche.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§16 Abs.2 u. 3 und § 17 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

1.2.2 Geschoßflächenzahl

1.2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen bemißt sich nach

- a) der Traufhöhe (TH) und
- b) der Firsthöhe (FH).

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der festgelegten Bezugsebene B (s. Planeintrag) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluß der Außenwand.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß der festgelegten Bezugsebene B (s. Planeintrag) bis zum Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit der Dachhaut.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise, es gilt die offene Bauweise ohne Längenschränkung;
im übrigen siehe Planeinschrieb

1.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO).

Oberirdische Stellplätze sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

Die in der Planzeichnung eingetragene Stellung der baulichen Anlage (Hauptfirst- und Hauptgebäuderichtung) ist einzuhalten. Nebenfirste sind bis zu 1/3 Länge des Hauptgebäudes zulässig.

1.6 Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- pfg 1 = großkronige Bäume (siehe Lageplan zum Bebauungsplan)
- pfg 2 = kleinkronige Bäume (im Nordosten) (siehe Lageplan zum Bebauungsplan)
- pfg 3 = Wiesenaussaat (siehe Lageplan zum Bebauungsplan)
- pfg 4 = Randeingrünung, heckenartig (siehe Lageplan zum Bebauungsplan)
- pfg 5 = Durchgrünung des Binnenraumes (steile Böschungen) heckenartig (siehe Lageplan zum Bebauungsplan)
- pfg 6 = Entwässerungsgraben (siehe Lageplan zum Bebauungsplan)
- pfg 7 = Natursteinmauer (Jurakalk) begrünt (siehe Lageplan zum Bebauungsplan)
- pfg 8 = flächige Bepflanzung der Verkehrsgrünbereiche (siehe Lageplan zum Bebauungsplan)
- pfg 9 = Waldsaum

(nähere Erläuterungen siehe Grünordnungsplan)

1.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind Einzelbäume und Baumgruppen, sowie Sträucher zu erhalten, soweit erforderlich zu ergänzen. Insbesondere sind die Obstbaumarten zu belassen und zu ergänzen.

1.8 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Flächen festgesetzt, in denen unterirdische Stützbauwerke, Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenze zu dulden sind.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 Abs. 6 LBO)

2.1 Dachform, Dachneigung (§ 73 Abs. 1 LBO)

Flachdach/ Satteldach 0° -10° und Shed: siehe Planeinschrieb.

2.2 Fassaden- und Wandgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

An fensterlosen Wänden und Fassaden außerhalb des GI^E und der Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB sind die Wände ab einer Fläche von 40 qm mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2.3 Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen dürfen nicht als Dachaufbauten angebracht werden. Werbeanlagen mit beweglichem Licht sind unzulässig.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.5 Stützmauern (§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO i.V. m. § 52 Abs. 1 Nr. 27 LBO)

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind - soweit nicht im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen - unzulässig.

2.6 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Siehe Eintragungen im Grünordnungsplan.

2.7 Stellplätze (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

LKW- Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen, andere Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

2.8 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 Abs. 1 5 LBO)

Siehe Eintragungen im Grünordnungsplan.

2.9 Hinweise

2.9.1 Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten.

2.9.2 Bei Bodenfunden haben die ausführenden Firmen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht.
Ferner sind der Beginn der Bau- bzw. Planierarbeiten drei Wochen vorher dem Landesdenkmalamt bekanntzugeben.

- 2.9.3 Auf die Bauhöhenbeschränkung unter den bestehenden Leitungen des Kraftwerkes Laufenburg wird hingewiesen. Außerdem sind alle Baugesuche im Bereich der Leitungen dem Kraftwerk Laufenburg zur Überprüfung vorzulegen.
- 2.9.4 Bei Baugesuchen ist das Merkblatt der DVGW Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 (Wasserversorgung, Rohrnetz/Löschwasser) zu beachten.
- 2.9.5 Für die im Lageplan gekennzeichneten Flächen ist bei Ausnutzung der zulässigen Bauhöhen die Wasserversorgung hinsichtlich des Versorgungsdruckes nicht ausreichend.
Der Grundstückseigentümer hat auf seine Kosten eine Druckerhöhungsanlage, abgestimmt auf seine Anforderungen zu erstellen.

2.10 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß	vom	15.10.1991
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	19.10.1991
Feststellung des Entwurfs	am	26.10.1993
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom bis	08.11.1993 10.12.1993
laut öffentlicher Bekanntmachung Feststellung des Entwurfs	vom am	30.10.1993 05.07.1994
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom bis	08.08.1994 09.09.1994
laut öffentlicher Bekanntmachung Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	vom am	28.07.1994 25.10.1994
Anzeige (§ 11 BauGB)	am	14. Dez. 1994
durch Öffentliche Bekanntmachung der Anzeige	am	16. März 1995
Rechtsverbindlich (§ 12 BauGB)	am	16. März 1995
Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen	am	31. Dez. 1998

Gefertigt: Blumberg, den 14.06.1994/13.10.1994
**PS -Gesellschaft für
 Baulanderschließung mbH**
 Uchbahnstr. 12, 78176 Blumberg
 Telefon 07702/4396-0
 Telefax 07702/4396-33

Blumberg, den 25.10.1994
 Für den Gemeinderat:


 S t a h l
 Bürgermeister