

Bebauungsplan "Belzwiese" im Ortsteil Riedböhringen

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- a) § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) mit den jeweiligen Änderungen.
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. 1 S.132) mit den jeweiligen Änderungen.
- c) Planzeichenverordnung (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

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

1.1 GE^E = eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten 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.

Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Vergnügungsstätten).

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

1.2 Nebenanlagen nach §14 BauNVO

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und §§ 19 und 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind entsprechend den Planeinschriften festgelegt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe (H_{max}) entsprechend dem Planeinschrieb zum Bebauungsplan.

Die fertige Fußbodenhöhe des Erdgeschosses richtet sich nach der Straßenhöhe der Alemannenstraße. Die fertige Fußbodenhöhe des Erdgeschosses wird auf 0,5 – 0,8 m, gemessen jeweils in der Mitte der Grundstückszufahrten über dem östlichen Fahrbahnrand der Alemannenstraße, festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe zwischen der Fußbodenhöhe des Erdgeschosses und dem höchsten Punkt des Daches wird festgesetzt auf $H_{max} = 7,0$ m bzw. 8,0 m.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a = abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO, es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung. (s. Planeinschrieb)

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

5. Fläche für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR = mit Leitungsrecht zu belastende Fläche für eine Kanalleitung der Stadt Blumberg.

6. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind Einzelbäume und Baumgruppen, sowie Sträucher anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen, einheimische Laubhölzer oder Obstgehölze sind zu verwenden.

Der Pflanzbereich ist verbindlich. Vom Standort kann dagegen aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen bis 5 m entgegen der Planzeichnung abgewichen werden. Die entsprechenden Grenzabstände sind einzuhalten.

pfg1 Pflanzgebot auf privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung

Bei flächenhaften Pflanzgeboten sind mindestens 70% der Fläche mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzenliste zu begrünen. Die Pflanzungen sind als Gehölzgruppen oder in Form von Heckenstrukturen unterschiedlicher Breite anzulegen. (Siehe Planeintrag pfg 1)

pfg 2: Pflanzgebot für das Regenrückhaltebecken

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan ist diese Fläche naturnah anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind heimische, standortgerechte Gehölze und/oder Streuobstbäume punktuell oder gruppenartig gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Pflanzenliste Bäume und Sträucher

Qualität der Bäume: Hochstamm, i.d.R. mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm

Qualität der Sträucher: mind. 60-100 cm, 2 x v

Bäume und Heister

Acer campestre

Carpinus betulus

Fraxinus excelsior

Prunus avium

Obstbäume

Feldahorn

Hainbuche

Gewöhnliche Esche

Vogelkirsche

Hochstämme von örtlicher Bedeutung
auch Wildobst

Sträucher

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Euonymus europaeus

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Roter Hartriegel

Haselnuss

Pfaffenhütchen

Liguster

Gewöhnliche Heckenkirsche

Schlehe

Pflanzgebot für Einzelbäume

Qualität der öffentlichen/privaten Bäume entlang der Straßen: StU mind. 18-20 cm
Qualität der Bäume auf privater Fläche: StU mind. 14-16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanooides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
Obstbäume vom örtlicher Bedeutung	

7. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind vorhandene Bäume zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs. 1 LBO

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

Begrünte Dächer und Sonnenkollektoren sind generell zulässig.

Dachform und Dachneigung (siehe Planeinschrieb)

Zulässig sind geneigte Dächer (GD):

- Satteldach
- Satteldach mit abgesetzten Dachflächen
- Pultdach
- Sheddach
- Walmdach

sowie Tonnendächer.

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

Auf den Dächern aufgeständerte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit beweglichem Licht sind unzulässig.

9. Gestaltung der Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die Park- und Abstellflächen für PKW mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden (z.B. Schotter, Rasengittersteine, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.).

Dies gilt nicht für die direkten Zufahrten (zwischen der „Alemannenstraße“ und den Bauplatzgrenzen) und für Flächen nach der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über „Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen“ (§ 13 und § 14) sowie für LKW-Abstellplätze. Im weiteren ist die ATV A 138 vom November 1999 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen.

Hierzu bleiben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Auflagen hinsichtlich Abscheideanlagen vorbehalten.

Pro 6 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

10. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abstell- und Lagerplätze sind mit großkronigen, einheimischen Laubbäumen zu begrünen und mit einer Sichtschutzpflanzung zu umgeben. Auf 150 m² Fläche ist ein Baum zu pflanzen. Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Bäume werden angerechnet.

Bei der Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen sollten vor allem einheimische Pflanzenarten Verwendung finden. Vor allem lokal bedeutende Obstbaumsorten und Wildobst wird empfohlen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

11. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Bei Pflanzungen zu öffentlichen Flächen hin sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen Gehölze gemäß der entsprechenden Pflanzenliste zu verwenden.

Zur offenen Landschaft hin sind nur einfache Knüpfdrahtzäune oder Stahlmattenzäune zulässig. Die Zäune sind mit Arten der Pflanzenliste zu beranken. Stützmauern sind entweder als Natursteinmauer, mit Natursteinverkleidung oder als Betonmauer zulässig.

12. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

13. Einleiten von Regenwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Dach-, Hof- und Freiflächenentwässerung sind an den öffentlichen Entwässerungsgraben parallel zur Alemanenstraße anzuschließen.

Vorbelastetes Niederschlagswasser von LKW-Abstellplätzen oder Umschlagplätzen für wassergefährdende Stoffe darf nicht in das offene Grabensystem eingeleitet werden. Hierzu bleiben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Auflagen hinsichtlich Abscheideanlagen vorbehalten.

III. Hinweise

1.

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) sind einzuhalten:

- sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Minimierung von Bodenverdichtung und Belastungen
- separate Behandlung von Mutterboden
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländedemodellierung im Plangebiet.
- Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verunreinigt werden können (z.B. Rasengitter, Rasenfugenpflaster).
- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallenden Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

2.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. archäologische Fundstellen bekannt. Ergeben sich aufgrund der Anhörung der Träger öffentlicher Belange Bereiche in denen Altlasten und historische Fundstellen zu erwarten sind, so werden diese Flächen im Bebauungsplan ausgewiesen. Werden bei Bauarbeiten Altlasten oder archäologische Funde angetroffen, so sind diese bei den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen.

3.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Zum Auffangen und Sammeln von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen sind Zisternen und Teiche generell zulässig.

Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser, zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im häuslichen Bereich verwendet werden.

Für Planung und Bau sind die DIN-Normen sowie die Festsetzungen in der Abwasser-satzung der Stadt Blumberg einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist im Antrag für die Grundstücksentwässerung mit darzustellen.

Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 05.12.1990 (BGBl. i.S. 2612) nicht zulässig.

Punktuelle Versickerungen und lineare Versickerungen sind nur in Verbindung mit entsprechenden Filtern und Bodenpassagen zulässig. Ihre Funktionalität ist in den einzelnen Entwässerungsgesuchen nach zuweisen.

IV. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	am	26. September 2000
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	28. September 2000
Frühzeitige Beteiligung der Bürger	am	22. Januar 2001
Feststellung des Entwurfs	am	30. Januar 2001
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)	vom	12. Februar 2001
	bis	14. März 2001
laut öffentlicher Bekanntmachung	vom	01 Februar 2001
Behandlung der eingegangenen Anregungen und Feststellung des Entwurfs Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) für das Teilgebiet A	am	24. April 2001
	am	24. April 2001

Gefertigt: Blumberg, 22. März 2001



PS Planungsguppe Städtebau
Uchbahnst. 12, 78176 Blumberg
Tel. 07702/4396-0- Fax 07702/4396-33

Anerkannt: Blumberg,
24. April 2001

Clemens Stahl
Bürgermeister