

Fertigung:**3**.....

Anlage: 3

Blatt:1 - 8.....

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Kleinoberfeld I" – Neuaufstellung
der Gemeinde Kappel-Grafenhausen (Ortenaukreis)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet - GE

(§ 8 BauNVO)

Bei Nutzungen, die sich gliedern lassen in Verwaltung und Lagerung bzw. Produktion, ist die räumliche Zuordnung entsprechend der im zeichnerischen Teil festgesetzten Zonierung vorzunehmen:

GE 1 - Zentralzone (Verwaltung, Verkauf, Sozialeinrichtung etc.)

GE 2 - Lager- und Produktionszone

1.1.1 Gewerbegebiet – GE 1 – Zentrale Zone

Im GE 1 - Zentrale Zone - sind zulässig gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, wobei Lager- und Produktionsgebäude nur zulässig sind, wenn diese nicht separat im GE 2 angeordnet werden können
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Als Ausnahme können zugelassen werden gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.2 Gewerbegebiet – GE 2 – Produktions- und Lagerzone

Im GE 2 – Produktionszone - sind zulässig gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, wobei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nicht zulässig sind, wenn die Betriebsgebäude/-anlagen sich gliedern lassen in Verwaltung und Lagerung bzw. Produktion.

Nicht zulässig sind die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.1.3 Gewerbegebiet – GE 3

Im GE 3 – Südlich der Gewerbestraße - sind zulässig gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Im GE 3 können ausnahmsweise längs der Gewerbestraße im Norden in einem Geländestreifen von 30 m Tiefe ab Straßenkante zugelassen werden gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.4 Gewerbegebiet – GE 4 - Lagerplatz

Im GE 4 zulässig ist ausschließlich ein der angrenzenden gewerblichen Nutzung zugeordneter Lagerplatz oder entsprechende Nutzung.

1.1.5 Im gesamten Planungsgebiet nicht zulässig sind:

- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

2.1 Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone im Plan.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen (WH/FH) ist die untere Bezugshöhe jeweils die Oberkante der Gewerbestraße senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes maßgebend.

2.2.1 Wandhöhe WH

Die max. zulässige Wandhöhe wird mit 9,50 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen im Senkrechten an der Traufseite zwischen der unteren Bezugshöhe und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut.

2.2.2 Firsthöhe FH

Die max. zulässige Firsthöhe wird mit 11,0 m festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen im Senkrechten zwischen der unteren Bezugshöhe und der Unterkante der Dachhaut am First.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

a = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper
über 50 m Länge zulässig

4 Garagen, Carports und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen nur auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

5 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken in einem Geländestreifen von 0,50 m Breite Anlagen für die Stromversorgung (z.B. Kabelverteilerschränke) und Straßenbeleuchtung zu dulden.

6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Verkehrsgrün

Die straßenbegleitenden Grünflächen längs der Straßen und Wege werden gemäß Planeintrag als "Verkehrsgrün" festgesetzt. Die Anlage von erforderlichen Zufahrten über diese Flächen ist zulässig.

6.2 Private Grünflächen – Randeingrünung

Die als private "Grünflächen – Randeingrünung" ausgewiesenen Flächen im Bereich des GE 4 dienen der Sicherung von Anpflanzungen zur äußeren Eingrünung.

7 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7.1 Das GE 4 (Lagerplatz) wird als "hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich" ausgewiesen.

Änderungen können sich nach Erstellung der Hochwassergefahrenkarte für den Ettenbach ergeben.

7.2 Im GE 4 (Lagerplatz) müssen Neuanlagen und bei wesentlichen Änderungen auch bestehende Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 10 Abs. 4 der VAwS (Verordnung für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwasser, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es sind grundsätzlich standortgerechte, einheimische Gehölze gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.

8.1 Baumanpflanzungen

An den im Zeichnerischen Teil mit Pflanzgebot - Baum bezeichneten Stellen muss ein Laubbaum gepflanzt werden.

Zur Ein- bzw. Durchgrünung des Baugebietes sind an den im Zeichnerischen Teil dargestellten Standorten heimische Laubbäume (StU 12/14; 3xv.) aus der Artenliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Baumscheiben sind in einer Größe von 2 x 2 m anzulegen und mit Rasen/Wiese bzw. Bodendeckern zu bepflanzen. Bei Verlust sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Standortabweichungen durch die Berücksichtigung von Zufahrten etc. sind zulässig.

8.2 Äußere Eingrünung im Westen, Osten und Süden (private Pflanzgebote)

Auf dem ausgewiesenen breiten flächenhaften Pflanzgeboten im Westen, entlang der Gewerbestraße, im Osten und Süden des Planungsgebietes sind heimische Laubgehölze der Artenliste zu pflanzen mit einer Flächendeckung von 50 %. Die Gehölzstrukturen sind vom Eigentümer fachgerecht anzulegen.

Die Gehölze sind auf Dauer durch den privaten Eigentümer zu pflegen. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen. Zufahrten über diese Pflanzflächen sind zulässig.

Auf die übrigen Flächen ist eine extensive Gras-/ Kräutermischung einzusäen, die auf die Standortbedingungen (extensive Wiesen- / Rasenflächen) abgestimmt ist.

Eine extensive Wiesen- / Rasenpflege ist durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Es ist keine Düngung bzw. Ersatzdüngung durchzuführen.

8.3 Verkehrsgrün

Auf der als "Verkehrsgrün" ausgewiesenen Fläche sind heimische Laubgehölze der Artenliste in 3 Gruppen zu pflanzen mit einer Flächendeckung von 50 % der Fläche. Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Auf die Flächen ist eine extensive Gras-/ Kräutermischung einzusäen, die auf die Standortbedingungen (extensive Wiesen- / Rasenflächen) abgestimmt ist. Eine extensive Wiesen- / Rasenpflege ist durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Es ist keine Düngung bzw. Ersatzdüngung durchzuführen.

8.4 Randeingrünung beim GE 4 – private Grünfläche

Im Süden des Planungsgebietes sind angrenzend an das GE 4 in einem 5,0 m breiten Streifen standortgerechte, heimische Laubbäume (StU 12/14; 3xv.) oder Sträucher aus der Artenliste auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

8.5 Begrünung von Stellplatzanlagen

Im Bereich der privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Baumscheibe ist ausreichend zu dimensionieren.

8.6 Begrünung der unbebauten Flächen

Unbebaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Ausgenommen hiervon sind Stellflächen, Zugänge, Hof- und Lagerflächen.

9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der vorhandene Baumbestand ist, soweit er dem Bauvorhaben nicht entgegensteht, dauerhaft zu erhalten. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen.

Der vorhandene Baumbestand wird auf die Pflanzgebote angerechnet.

10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung im Süden von GE 3 gilt:

Das auf Dachflächen, Lagerflächen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser (sofern hier keine höhere Verschmutzung als in Wohngebieten zu erwarten ist) ist breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, sofern Dritte nicht beeinträchtigt werden.

Zulässig ist eine Ableitung in angrenzende Grünflächen oder hierfür eigens angelegte Rasenmulden usw., die einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation haben müssen. Sofern Dritte nicht beeinträchtigt werden, ist nach Möglichkeit auch eine Ableitung auf angrenzende unbebaute Flächen erlaubt.

Nicht zulässig sind wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Drainagen.

11 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 9 (1a) BauGB)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehene Festsetzung 8.1 innerhalb des Planungsgebietes ist den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Anpflanzungen im Straßenraum, Planungsrechtlichen Festsetzungen 8.2 – 8.6 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zuzuordnen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes, die im Rahmen des Ökokontos hergestellt werden, sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

12 Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Großkronige Bäume:

Acer platanoides ¹	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Buche
Juglans regia	Walnuss
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

Mittelgroße bis kleinkronige Bäume

Acer campestre 'Esrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Eurostar'	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus avium Plena	Zierkirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Heimische Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Frangula alnus	Faulbaum*
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball*

¹ außer Acer platanoides 'Faasens Black' und Acer platanoides 'Summershade'

Die mit * gekennzeichneten Sträucher / Bäume sind giftig.
Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Boskoop, Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Jakob Fischer, Roter Eiseraffel, James Grieve, Jakob Lebel

Birnsorten wie:

Conferencebirne, Köstliche von Charneu, Williams Christbirne, Klapps Liebling, Schweizer Wasserbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger Riesenkirsche, Fr. rote Meckenheimer, Regina, Sam, Van

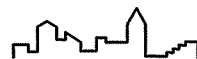
Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, The Czar, Von Nancy

Freiburg, den 21.07.2010 BU-ba
30.05.2011
28.11.2011
12.04.2012

Kappel-Grafenhausen, den *24.04.2012*

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbueroefischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbueroefischer.de

Planer

123Pla08.DOC

Pfeit, Bürgermeister