

Stadt Elzach

1.Änderung nach § 13 - vereinfachtes Verfahren -

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Rißlersberg“

Textliche Festsetzung

19.03.2002

geändert: 20.11.2012

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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)

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Eros-Center und vergleichbare Dirnenunterkünfte, Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease und Filmvorführungen, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Vergnügungsstätten
- sonstige Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- unselbständige Verkaufsstätten, die einem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind, wenn das selbst hergestellte Sortiment nachweislich mindestens 75% der

Verkaufsfläche belegt und die unselbstständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 200 qm im Einzelfall nicht überschreitet.

- unselbstständige Verkaufsstätten, die einem Handwerksbetrieb zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn die angebotenen Sortimente von dem Handwerksbetrieb verarbeitet werden und die unselbstständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 200 qm im Einzelfall nicht überschreitet.
- Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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 0,80 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.

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

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. ABWASSERBESEITIGUNG

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

- 1.1 Eine ausreichende Niederschlagswasserbehandlung ist dezentral auf den privaten Grundstücken durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu gewährleisten.

2. DENKMALSCHUTZ

wie im GOP (Grünordnungsplan) festgelegt

3. BODENSCHUTZ

wie im GOP (Grünordnungsplan) festgelegt

4. GRUNDWASSERSCHUTZ

wie im GOP (Grünordnungsplan) festgelegt

5. ABFALLWIRTSCHAFT

wie im GOP (Grünordnungsplan) festgelegt

Planverfasser:

Stadt Elzach

Architekturbüro
Thomas Schindler
Kastelbergstraße 19
79183 Waldkirch

Waldkirch, den 20.11.2012

Thomas Schindler

Elzach, den 21.11.2012



Roland Tibi, Bürgermeister

Zusammenstellung und Übersicht der Änderung der Textlichen Festsetzungen

I 1.1 Alt

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 gewerbliche/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.

I 1.1 Neu

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

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Eros-Center und vergleichbare Dirnenunterkünfte, Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease und Filmvorführungen, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Vergnügungsstätten
- sonstige Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- unselbständige Verkaufsstätten, die einem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind, wenn das selbst hergestellte Sortiment nachweislich mindestens 75% der Verkaufsfläche belegt und die unselbständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 200 qm im Einzelfall nicht überschreitet.
- unselbständige Verkaufsstätten, die einem Handwerksbetrieb zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn die angebotenen Sortimente von oder in dem Handwerksbetrieb verarbeitet werden und die unselbständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 200 qm im Einzelfall nicht überschreitet.

- Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

II 1.4 Alt

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.

II 1.4 Neu

entfällt.

III C. 1. Alt

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.

III C. 1. Neu

entfällt

IV C 2. Alt ABWASSERBESEITIGUNG

IV C 1. Neu ABWASSERBESEITIGUNG

V C. 2.1 Alt

Niederschlagswasser muss über eine Regenwasserbehandlungsanlage geführt werden.

V C. 1.1 Neu

Eine ausreichende Niederschlagswasserbehandlung ist dezentral auf den privaten Grundstücken durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu gewährleisten.

