

GEMEINDE NEURIED

ORTSTEIL ICHENHEIM

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET ALM II"

(Erweiterung)

T E X T T E I L

I. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung aufgrund des Artikels 3 des Gesetzes über das BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 - Einigungsvertragsgesetz - (BGBl. I S. 885).
2. Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 25. August 1987 (GBl. S. 329).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
5. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22.02.1988 (GBl. S. 55), vom 08.01.1990 (GBl. S. 1), vom 17.12.1990 (GBl. S. 426).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 BauNVO)

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Gebäude und Anlagen.

1.1.1 Ausnahmen

1.1.1.1 Zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 (3) Nr. 2 BauNVO).

1.1.1.2 Nicht zulässig sind

- Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO).

1.1.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 17-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und die Höhe der Gebäude bezogen auf Oberkante fertige Straßendecke (Mitte) der zugehörigen Erschließungsstraße. Maßgeblich sind die Eintragungen im Plan. Die Festsetzungen sind Höchstwerte.

1.3 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet ist abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Die abweichende Bauweise ist grundsätzlich offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß Gebäude bis max. 150 m Länge zulässig sind.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen im Bebauungsplan bestimmt.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung der Gebäude und baulichen Anlagen ist freigestellt.

1.6 Abstandsflächen

Die Grenzabstände und die Abstände der Gebäude und Anlagen zueinander richten sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung (§§ 6,7 und 8 LBO), soweit der Bebauungsplan keine größeren Abstände festsetzt.

1.7 Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Zur Abgrenzung des Gewerbegebietes zur offenen Landschaft hin ist an der

- westlichen Bebauungsplangrenze ein 7,5 m,
- nördlichen und südlichen Bebauungsplangrenze ein 15 m breiter Grüngürtel anzulegen.

Der Grüngürtel ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Die Abstandsbestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes sind einzuhalten.

Die Pflanzgebote sind durch den Grundstückseigentümer auszuführen.

Im Bereich des Sichtdreiecks darf die Bepflanzung 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Bäume, deren Kronenunterkante 2 m lichte Höhe unterschreitet, sind nicht zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 73 (1) und(6) LBO i. V. mit § 9 (4) BauGB)

2.1 Dachform der Gebäude/Dachdeckung

Zulässige Dachneigungen: 0° - 42°

Für die Dachdeckung dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden.

2.2 Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedung

Um die Grundstücke ist ein maximal 2 m hoher Maschendrahtzaun zulässig.

Sockel sind nicht zulässig.

2.4 Garagen und Stellplätze

2.3 Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze können auch auf den nichtüberbaubaren Flächen angelegt werden.

(2.5)2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Leuchtkästen dürfen eine Fläche von 1 m² nicht überschreiten.

(2.6)2.5 Grundstücksgestaltung

Die natürlichen Geländebeziehungen dürfen nicht wesentlich verändert werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

3.1 Grundwasserschutz

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Rechtsgrundlagen:

§§ 19a, 19f, 19g Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§ 25 Wassergesetz (WG)

VLwF, VVLwF

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländehöhe. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Rechtsgrundlage:

Technische Bestimmungen zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten (TVLwF)

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen ist nicht zulässig.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für die Baumaßnahme bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushub-

und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber, etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Rechtsgrundlagen:

§§ 22 und 34 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§§ 1, 2, 3, 4 Abfallgesetz (AbfG)

§ 1 Landesabfallgesetz (LAbfG)

Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Der höchste bisher beobachtete Grundwasserstand in diesem Gebiet beträgt 147,30 m ü. NN.

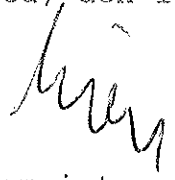
Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 146,60 m ü. NN.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist möglichst so zu wählen, daß diese über den mittleren Jahresmaximum des Grundwasserstandes liegt. Das mittlere Jahresmaximum des Grundwasserstandes beträgt für das südliche Plangebiet 146,30 m ü. NN, für das nördliche Plangebiet 146,00m ü. NN.

Bauteile, die tiefer als der höchste bisher beobachtete maximale Grundwasserstand liegen, sind in wasserdichter Bauweise zu erstellen.

In begründeten Ausnahmefällen kann das Bauen im Grundwasser gestattet werden. Über die Zulässigkeit ist in einem Wasserrechtsverfahren zu entscheiden.

Neuried, den 18. März 1992


Mild
Bürgermeister