

GEMEINDE NEURIED

ORTSTEIL SCHUTTERZELL

TEXTTEIL

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AM SPORTPLATZ"

## 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), geändert durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Plan zeichenverordnung 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) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

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

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

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

Gemäß § 1 Abs.4 BauNVO ist die Nutzung im Baugebiet eingeschränkt.

Im gesamten Gebiet sind Betriebe, die in der Abstandsliste 1990 (Anlage 1) unter der Abstandsklasse I-V aufgeführt sind, nicht zulässig. Betriebe der Abstandsklasse VI, die mit (\*) gekennzeichnet sind, sind zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, daß unzulässige Immissionen im benachbarten Wohngebiet nicht zu erwarten sind (GEE).

Auf einer Teilfläche ist die Nutzung dahingehend eingeschränkt, daß nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe oder Teile von Gewerbebetrieben bzw. Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal zulässig sind (GEE 1).

**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, §§ 16-21a 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

GEMEINDE NEURIED

ORTSTEIL SCHÜTTERZELL

TEXTTEIL

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AM SPORTPLATZ"

Erschließungsstraße bis Oberkante First. 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. 60 m Länge zulässig sind.

**1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 2 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 West- und Nordwestgrenze des Bebauungsplangebiets eine 5,0 m breiter Grüngürtel anzulegen.

Der Grüngürtel ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; im Abstand von maximal 30 m ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zum pflanzen.

GEMEINDE NEURIED

ORTSTEIL SCHUTTERZELL

TEXTTEIL

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AM SPORTPLATZ"

Auf jedem Baugrundstück sind zusätzlich drei heimische Laubbäume zu pflanzen.

Die Pflanzgebote sind durch die Grundstückseigentümer auszuführen.

Hinweis:

Die Abstandsbestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes sind einzuhalten.

## 1.8 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend dem Planinhalt in Fahrbahnen und Gehwege. Die Befestigung der Fahrbahnen und Gehwege ist in Asphaltbauweise vorgesehen.

## 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, wenn die Dachneigung 20° übersteigt.

### 2.2 Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedung

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

Sockel bis 0,30 m sind zulässig.

### 2.3 Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Tiefe des Garagenvorplatzes muß mindestens 5,50 m betragen.

GEMEINDE NEURIED

ORTSTEIL SCHUTTERZELL

TEXTTEIL

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AM SPORTPLATZ"

Stellplätze können auch auf den nichtüberbaubaren Flächen angelegt werden.

Erforderliche Stellplätze für Betriebsangehörige und Besucher müssen auf den Betriebsgrundstücken ausgewiesen werden.

#### 2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Leuchtkästen dürfen eine Fläche von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### 2.5 Grundstücksgestaltung

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

#### 2.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen muß mit der Gemeinde abgestimmt werden.

Bei Fassaden von über 30 m ist die Gebäudefront durch vor- und zurücksetzen von Gebäudeteilen, durch vorge-setzte konstruktive Architekturelemente, durch entsprechend abgesetzte Farbgebung oder Rankgerüste in der Längenentwicklung zu gliedern.

### 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

GEMEINDE NEURIED

ORTSTEIL SCHUTTERZELL

TEXTTEIL

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AM SPORTPLATZ"

wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz 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 Geländeniveau. 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)

GEMEINDE NEURIED

ORTSTEIL SCHUTTERZELL

TEXTTEIL

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AM SPORTPLATZ"

#### Bauen im Grundwasser

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

Der höchste bisher beobachtete Grundwasserstand in diesem Gebiet beträgt 150 m ü. NN.

Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 151 m ü. NN.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist möglichst so zu wählen, daß diese über dem mittleren Jahresmaximum des Grundwasserstandes liegt. Das mittlere

Jahresmaximum des Grundwasserstandes beträgt für das Plangebiet 149,20 m 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.

#### **Altlasten**

Im Bereich des Plangebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

#### **3.2 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg Außenstelle Freiburg**

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 7800 Freiburg / Brsg. (Telefon: 0761/205-2781) ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls

GEMEINDE NEURIED

ORTSTEIL SCHUTTERZELL

TEXTTEIL

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AM SPORTPLATZ"

bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### 3.3 Flugplatz Lehr

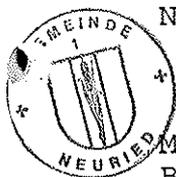
Das Plangebiet berührt den Bauschutzbereich des Flugplatzes Lehr.

Soweit im Einzelfall eine Bauhöhe von 168 m über NN überschritten wird, bedarf dies der Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung V. Dies gilt auch für die Aufstellung von Baukränen.

Die Wehrbereichsverwaltung V weist außerdem darauf hin, daß mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist, die Bauvorhaben in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt werden und somit Rechtsan-

sprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Neuried, den 30. November 1993



*Mild*  
Mild  
Bürgermeister