

Textteil
zum Bebauungsplanänderung
Gewerbegebiet „ Am Bahnhof „
in Rammingen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl.S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58)

1.01 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1Nr.1 BauGB i.V.m. §§1-15 BauNVO)
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Schrottplätze sowie Abstellplätze für Autowracks und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs.9 BauNVO).

1.02 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
Grünflächenzahl gem. § 17 BauNVO: 0,8
max.Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO: 14,00 m bzw.21,50 m
Die Gebäudehöhe wird gemessen von Roh-EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.03 Bauweise (§ 9 Abs.1Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.4 BauNVO)
abweichende Bauweise
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge wird nicht beschränkt.

1.04 Nebenanlagen (§ 23 Abs.5 i.V.m. § 14 BauNVO)
Nebenanlagen- soweit es sich um Gebäude handelt- sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.
In der an das Flst.1210 angrenzenden, nicht überbaubaren Fläche sind keinerlei bauliche Anlagen- ausgenommen Aufschüttungen- zulässig.

1.05 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1Nr.25 BauGB)

PFG 1:

Lockere Pflanzung von freiwachsenden Hecken und Sträuchern entlang der Westseite:

Sträucher:

Wildrosen (Rosa canina, rosa rubiginosa)

Eingr.Weißdorn (Drataegus monogyna)

Zweigr.Weißdorn (Crataegus laevigata)

Hasel (Corylus avellana)

Roter Hartriegel (Corpus sanguinea)

Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Schleedorn (Prunus spnosa)

Liguster (Ligustrum vulgare)

PFG 2:

Entlang der K 7306 Pflanzung von Hochstammbäumen im Abstand von 15 m.
zum Beispiel:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Spitzahorn (*Acer Platanoides*)

Linde (*Tilia platyphyllos*)

PFG 3:

Als Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf den Flst.Nrn. 1204, 1132 und 946 die Neugestaltung von Biotopflächen in Form von Hecken, Streuobstwiesen bzw. Feldgehölzen mit entsprechenden Krautsäumen.

PFB:

Die entlang des Rungrabens bestehende Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

1.06 Sichtfelder (§ 9 Abs.1Nr.10 BauGB)

Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnoberkante, freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

1.07 Schutzstreifen (§ 9 Abs.1Nr.21 BauGB)

Im Schutzstreifen der 20 KV-Freileitung sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur mit Zustimmung des Versorgungsunternehmens zulässig.

1.08 Hochwasserschutz (§ 9 Abs.1Nr.16 BauGB)

Zum Schutz der gewerblichen Bauflächen vor Hochwasser ist die Anlage eines Schutzwalles erforderlich. Die Dammkrone darf 462,50 m ü.NN nicht überschreiten. Auf den Schutzwall kann verzichtet werden, wenn eine andere gleichwertige Schutzmaßnahme (z.B. Mauer) durchgeführt wird.

Eine Bebauung des westlichen Teils des Plangebiets (Flst.1174/6 und 1174/5) ist erst möglich, wenn der erforderliche Hochwasserschutz gewährleistet ist.

1.09 Retentionsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.10 und 16 BauGB)

In dem als Retentionsfläche ausgewiesenen Teil des Flst. 1210 ist die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.

1.10 Fläche für Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.10 und 18a BauGB)

In dem als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Teil des Flst. 1210 ist die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.

2.00 Hinweise:**2.01 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebiets.

Auf die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung wird besonders hingewiesen.

2.02 Drainagewasser

Drainagewasser darf nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Es kann zur Versickerung gebracht oder aber an die Regenwasserleitung angeschlossen werden.

2.03 Denkmalschutz

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Erdbaumaßnahmen sind deshalb archäologisch zu überwachen. Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens 2 Wochen vorher der Archäologischen Denkmalpflege anzuzeigen. Gegebenenfalls ist die erforderliche Zeit für eine Dokumentation und Fundbergung einzuräumen (§ 20 DSchG).

2.04 Bodenschutz

Der anfallende Erdaushub ist soweit wie möglich im Plangebiet wieder zu verwenden.

2.05 Bepflanzung

Bei Anpflanzungen sind die Abstandsregelungen des NRG zu beachten.

Verwaltungsverband Langenau
Langenau, den 07.07.2003