

Textteil
zum Bebauungsplan
Gewerbegebiet „ Am Salzgäble 2.BA “
Gemeinde Weidenstetten

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. S 466)
- Planzeichenverordnung (PlanV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

1.00 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.01 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)

Ausnahmen i.S.v. § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Schrottplätze sowie Abstellplätze für Autowracks sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

1.02 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO: 0,7

max. Traufhöhe gem. § 18 BauNVO: 8,00 m

Die Traufhöhe wird gemessen von Roh-EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Max. Zahl der Vollgeschosse: II

1.03 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 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.

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

PFG 2:

Freiwachsende Hecke mit Einzelbäumen in 20 m Abstand in den angegebenen Standorten zur Eingrünung des Gewerbegebietes zur L 1232 mit einer Mindestbreite von 10 m.

(von der L 1232 sind Bäume in einem Mindestsicherheitsabstand von 4,5 m und die Sträucher in einem Mindestabstand von 3,5 m vom Fahrbahnrand zu pflanzen).

Zum Beispiel:

Bäume

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

Spitzahorn (Acer platanoides)

Sträucher

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

PFG 4:

Entlang des Erschließungsringes Pflanzung von Hochstamm-bäumen im Abstand von 15 m.

zum Beispiel:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Linde (*Tilia platyphyllos*)

Unterpflanzung mit Landschaftsrasen und/oder Bodendeckern in den vorgesehenen Pflanzbereichen.

Zum Beispiel:

Fingerstrauch (*Potentilla fruticosa*)
Sommerspiere (*Spiraea bumalda*)
Rosen-Sorten (wie 'The Fairy', 'Max Graf', 'Dagmar Hastrup' ...)

PFG 5:

a) Laubbäume in den gewerblichen Grundstücken.

Pro 5 PKW-Parkplätze ist jeweils **1 Laubbaum** zu pflanzen. Die Bäume des Pflanzgebotes PFG 4 können angerechnet werden.

b) Je angefangene 500 m² ist 1 Laubbaum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden. Die Bäume sollten zum einen entlang der Pflanzstreifen der PFG 1, 2 und 3 gepflanzt werden, um den Ein- und Durchgrünungseffekt zu vergrößern, und zum anderen entlang der Grenze des I. Bauabschnittes.

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Linde (*Tilia platyphyllos*)

1.06 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.07 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Roh-EFH darf max. 50 cm über dem höchsten Punkt der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

2.00 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

2.01 Gebäudehöhen (§ 74 LBO)

siehe Ziffer 1.03

2.02 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 5 ° - 30 °.

2.03 Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Reflektierende und grellfarbige Materialien sowie unbeschichtete bzw. blanke Metalleindeckungen sind nicht zulässig.

2.04 Außenwandgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Reflektierende und spiegelnde Fassaden, Fassaden mit fluoreszierenden oder glänzenden Farben sowie glatte, farblich unbehandelte Sichtbetonfassaden sind nicht zugelassen.

2.05 Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sie sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen usw.). Sie müssen zu öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von mindestens 0,8 m einhalten.

2.06 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen müssen Einfriedigungen mindestens einen Abstand von 0,8 m aufweisen und sie dürfen hier max. 1,50 m hoch sein. Geschlossene Einfriedigungen sind nicht zulässig.

2.07 Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nichtüberdachte Stellplätze für Pkw sind wasserdurchlässig zu befestigen.

2.08 Entwässerung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser und das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser sind der Kanalisation zuzuführen. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über den Regenwasserkanal zur gemeinsamen Versickerungsfläche im Gewerbegebiet „Am Salzgäßle, 1.BA „ zu leiten.

3.00 HINWEISE:

3.01 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebiets. Auf die Regelungen des § 6 der Wasserschutzgebietsverordnung wird besonders hingewiesen.

3.02 Drainagewasser

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

3.03 Denkmalschutz

Sofern im Zuge der Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist unverzüglich das Landesdenkmalamt, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

3.04 Bodenschutz

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

3.05 Aufschüttungen und Abgrabungen

Diese sind möglichst gering zu halten. Hierbei ist zu beachten, daß das anfallende Niederschlagswasser aus dem Grundstück nicht auf das Nachbargrundstück geleitet wird.

3.06 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben. Geruchs- und Lärmbelästigungen sind deshalb in ortsüblichem Rahmen nicht auszuschließen.

3.07 Je nach elektrischem Leistungsbedarf sind evtl. kundeneigene Umspannstationen zu errichten.

3.08 Extensiv begrünte Dächer, Sonnenkollektoren und Solarzellen werden besonders empfohlen.

Verwaltungsverband Langenau

Langenau, den 12. März 2003 / 18. Juni 2003 / 14. Juli 2003