



GEMEINDE WEINGARTEN (BADEN)

03

**Planungsrechtliche Festsetzungen,
Hinweise**

zum

**Bebauungsplan
samt örtlicher Bauvorschriften**

„Gewerbegebiet Sandfeld“

VORENTWURF

06.03.2018
Projekt: 1024
Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. Walter

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1. Art der baulichen Nutzung	4
1.1 Gewerbegebiet (GE).....	4
1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)).....	5
2. Maß der baulichen Nutzung	6
3. Bauweise	6
4. Überbaubare Grundstücksfläche	6
5. Stellplätze, Garagen und Carports	6
6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen	7
7. Verkehrsflächen	7
8. Öffentliche Grünflächen	7
9. Wasserflächen	7
10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
10.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen	8
10.2 Intern Ausgleichsmaßnahmen	8
10.3 Aufschüttungen.....	8
10.4 Außenbeleuchtung und Werbeanlagen	8
10.5 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken	8
10.6 Sicherung des Oberbodens	8
10.7 Gebäudebestandteile aus Metall	8
10.8 Versiegelungsgrad.....	9
10.9 Anlage von Grünflächen	9
10.10 Dachbegrünung	9
11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
HINWEISE	10
1. Baustellennebenflächen	10
2. Gerätenutzung	10

3.	Beseitigung von Gehölzstrukturen	10
4.	Bodenaustausch im Falle eines Ölunfalls	10
5.	Vermeidung von Staubentwicklung	10
6.	Bodenfunde	10
7.	Immissionen der Deutschen Bahn	11

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.1 Gewerbegebiet (GE)

§ 8 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- selbständige Lagerplätze
- selbstständige Veranstaltungsräume
- Vergnügungsstätten
- Spielhallen
- Beherbergungsbetriebe
- Wohnungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Tankstellen für Gas und Strom
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von 300 m² Verkaufsfläche je Betrieb, soweit sie in direkter Verbindung mit Produktions-, Handwerks-, Reparatur-, Dienstleistungs- oder Veredelungsbetrieben stehen und dem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet sind. Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche für den Einzelhandel bei maximal 10 % der genehmigten Nutzfläche für die gewerbliche Nutzung liegen. Eine Einzelhandelsnutzung

ohne diesen funktionalen Bezug ist unzulässig; dies gilt auch für den Fall einer Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Die Einzelhandelsnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der sonstigen gewerblichen Nutzung erfolgen. Die Einzelhandelsnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e))

§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO

Die Betriebe, die hier erstellt werden, dürfen nach DIN 18005 die Höchstwerte der Lärmimmission von **X dB(A) tagsüber und X dB(A) [wird zur Offenlage ergänzt]** nachts nicht überschreiten.

Allgemein zulässig sind:

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Speditionsbetriebe
- selbstständige Lagerplätze und selbstständige Lagerhäuser
- selbstständige Veranstaltungsräume
- Vergnügungsstätten
- Spielhallen
- Beherbergungsbetriebe
- Wohnungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Tankstellen für Gas und Strom
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von 300 m² Verkaufsfläche je Betrieb, soweit sie in direkter Verbindung mit Produktions-, Handwerks-, Reparatur-, Dienstleistungs- oder Veredelungsbetrieben steht und dem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet ist. Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche für den Einzelhandel bei maximal 10 % der genehmigten Nutzfläche für die gewerbliche Nutzung liegen. Eine Einzelhandelsnutzung ohne diesen funktionalen Bezug ist unzulässig; dies gilt auch für den Fall einer

Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Die Einzelhandelsnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der sonstigen gewerblichen Nutzung erfolgen. Die Einzelhandelsnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und einer maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Hmax) dargestellt.

Die Gebäudehöhe wird gemessen bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bei Flachdächern bis Oberkante Attika. Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (Bordsteinoberkante) im Bereich der Grundstücksmitte. Bei Grundstücken, die von mehreren öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden gilt jene als maßgeblich, zu der die Grundstückszufahrt gewandt ist.

Die Überschreitung der max. Gebäudehöhe durch untergeordnete haustechnische Anlagen ist in allen Baugebieten um max. 3,0 m auf einer Fläche von bis zu 10% der Gebäudegrundfläche erlaubt.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen laut LBO jedoch ohne Längenbeschränkung der BauNVO.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 u. 3 BauNVO sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auf den Grundstücksflächen zulässig.

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentliche Verkehrsfläche, die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Pro Grundstück ist jeweils eine Zufahrt mit maximal 7,0 m Breite zulässig.

8. Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil festgesetzt:

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Ortseingang / Werbeanlage“

Zulässig sind Grünflächen inklusive Pflanzungen sowie eine Sammelwerbeanlage (vgl. örtliche Bauvorschriften - Punkt 2)

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Eingrünung“

Zulässig sind Grünflächen inklusive Pflanzungen.

9. Wasserflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Wasserflächen für den Weingartener Bach sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Wird zur Offenlage ergänzt

10.2 Intern Ausgleichsmaßnahmen

Wird zur Offenlage ergänzt

10.3 Aufschüttungen

Für Aufschüttungen sind autochtone Materialien (Boden aus der Umgebung) zu verwenden.

10.4 Außenbeleuchtung und Werbeanlagen

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung und für Werbeanlagen sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel und Lampengehäuse (z.B. Natriumdampflampen, LEDs) zulässig. Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend, gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

10.5 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken

Die Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken ist kleintier- und vogelsicher zu gestalten. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10 mm groß sein.

10.6 Sicherung des Oberbodens

Auf Abgrabungsflächen ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Aushub abzuschleppen und zu lagern. Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

10.7 Gebäudebestandteile aus Metall

Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z.B. Regenrinnen) aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

10.8 Versiegelungsgrad

Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen, ebenerdige PKW- Stellplätze sowie deren Fahrgassen sind wasserdurchlässig herzustellen. (Rasengitter, Schotterrasen, Fugenpflaster o.ä.).

10.9 Anlage von Grünflächen

Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

10.10 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Garagen sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen.

Die Dachflächen von Hauptgebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 15°) sind zu mindestens 70 % mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Auf privaten Grundstücken ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die im zeichnerischen festgesetzten anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind als hochstämmige kleinkronige einheimische Bäume bzw. einheimische Hecken anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,0 m verschoben werden.

HINWEISE

1. Baustellennebenflächen

Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung durch Bau, Anlage und Betrieb ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Baustellennebenflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs aber außerhalb von Maßnahmenflächen erlaubt.

Die Anlage von Baustellennebenflächen hat auf bereits versiegelten Bereichen (Wege, Parkflächen) bzw. auf Flächen, die später überbaut werden zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine Tiefenlockerung der verdichteten Böden nach Abschluss der Bauarbeiten erforderlich.

2. Gerätenutzung

Der Einsatz von technisch einwandfreien, lärmgedämmten Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß (technisch neuester Stand) ist erforderlich.

3. Beseitigung von Gehölzstrukturen

Die für die Fortpflanzung von Vögeln wichtigen Gehölzstrukturen dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit entfernt werden.

4. Bodenaustausch im Falle eines Ölunfalls

Im Falle eines Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten ist der Boden auszutauschen und fachgerecht zu entsorgen.

5. Vermeidung von Staubentwicklung

Bei trockener und windiger Witterung ist während des Baus der freiliegende Oberboden bei Bedarf zu befeuchten um Staubentwicklung zu vermeiden.

6. Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdbauarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen

betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keine Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

7. Immissionen der Deutschen Bahn

Die DB AG weist darauf hin, dass die sich aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Anlagen der DB Netz AG ergebenden Immissionen entschädigungslos zu dulden sind. Dazu gehören Lärm, Bremsstaub, Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder.

Im Falle der Einrichtung von Schutzmaßnahmen gegen diese Immissionen sind die entstehenden Kosten durch die Betroffenen zu tragen. Die DB Netz AG wird sich in keiner Form monetär an Schutzmaßnahmen gegen Immissionen, die sich aus dem Bahnbetrieb ergeben, beteiligen.

Gemeinde Weingarten,

.....

Eric Bänziger
Bürgermeister