Kop

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Die Waide"

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grund des § 9 Abs. 1 bis 3 Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.1 S.2253) in Verbindung mit den §§ 1 bis 25c der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Januar 1990 (BGBl.1 S.127) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet - § 8 BauNVO

1.2 Anlagen nach
- § 8 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig

1.3 Planabschnitt A-B-K-A und C-E-E'-P-C (GEE)

Zulässig sind:

- nichtstörende Betriebe und Anlagen

- Anlagen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO

Unzulässig sind:

- Anlagen gem. § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO

1.4 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber. Die Wohnfläche nach DIN 283 wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO auf max. 250 qm begrenzt.

1.5 Neben- und Versorgungsanlagen

- gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind in vollem Umfang zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- siehe zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes (Anlage 2)

2.2 Max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe, bei FD. Traufhöhe, bezogen auf Straßenachse der zugehörigen Erschließungsstraße)

H_1 = 8,00 m

H_2 = 11,50 m

H_3 = 15,00 m

Die festgesetzten Höhen verstehen sich als Höchstwerte.

2.3 Grundflächenzahl - (GRZ) siehe Planeinschrieb

2.4 Geschoßflächenzahl - (GFZ) siehe Planeinschrieb

3. Bauweise

3.1 Im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes:

- besondere Bauweise (b) - siehe Planeinschrieb

  Die besondere Bauweise ist grundsätzlich offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß Gebäude bis max. 100 m Länge zulässig sind.

3.2 Planabschnitt A-B-K-A

- nur offene Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Stellplätze und Garagen

4.1 Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

5. Höhenlage und Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Die Höhenlage der Gebäude wird auf die zugehörige Erschließungsstraße bezogen.

5.2 Die max. zulässigen Gebäudegesamthöhen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Es bedeuten:

H_1 = 8,00 m

H_2 = 11,50 m

H_3 = 15,00 m

max. zulässige Gebäudegesamthöhe bezogen auf OK zugehörige Straßenachse der Erschließungsstraße.

5.3 Im Gewerbegebiet können gewerbliche Gebäude oder Gebäudeteile bis zu einer max. Höhe von 3,50 m an den Grundstücksgrenzen gestattet werden, sofern diese ein Flachdach oder ein flachgeneigtes Dach mit max. 20° Neigung erhalten. Im übrigen gelten die Abstände nach der LBO.

5.4 Versiegelungsgrad, Gestaltung der Grundstücke

- Der Versiegelungsgrad darf max. 0,8 betragen.

  Sofern dieser Grenzwert nicht eingehalten werden kann, muß der Anschlußnehmer für die über den Versiegelungsgrad liegende Fläche eine den öffentlichen Kanal nicht belastende Beseitigung des Oberflächenwassers nachweisen, z. B. durch:

- Versickerung von Dachabwässern

- Auffangen von Dachabwässern in geschlossenen Gruben und Wiederverwendung zu Verbrauchszwecken

- Begrünung von Flachdächern

  Die Versickerung von Niederschlagswasser aus Park- und Verkehrsflächen ist unzulässig.

6. Schutzflächen

6.1 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Schutzflächen sind von jeder Bebauung freizuhalten; Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

6.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Für Bepflanzungen sind die Vorschriften der jeweils zuständigen Versorgungsträger maßgebend.

6.3 Bei der Errichtung von Gebäuden und Anlagen im Bereich von Schutzflächen ist zu beachten:

a) Im Schutzbereich der Gasversorgungsleitung:

a1) Der 6,00 m breite Schutzstreifen der GVS-Anlagen (je 3,00 m beiderseits der Rohrachse) ist von jeglichen baulichen Anlagen und Baumanpflanzungen absolut freizuhalten.

Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung vor Ort ist deren Ausweisung bzw. Freilegung durch die GVS-Betriebsstelle Weier.

a2) Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die GVS.

a3) Die freie Zugänglichkeit zu den GVS-Anlagen muß für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Zaunanlagen im Schutzstreifenbereich sind in Parallelführung mit der Leitungsachse nicht zulässig.

a4) Pflanzmaßnahmen im Schutzstreifenbereich sind mit der GVS-Betriebsstelle Weier abzustimmen.

a5) Die technischen Bedingungen der GVS sind bei sämtlichen Maßnahmen im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten.

a6) Auf die neu zu bildenden Grundstücke ist eine Grunddienstbarkeit nach Ziffer a1 bis a6 im Grundbuch einzutragen.

a7) Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe bzw. im Schutzstreifenbereich der GVS-Leitung ist die

GVS-Betriebsstelle Weier
Dorfstraße 200
7600 Offenburg-Weier
Tel. 0781-58858

zu informieren.

a8) Zu Einzelbaugesuchen ist die GVS gem. § 55 LBO gesondert zu hören.

b) Im Schutzbereich der Badenwerk AG:

b1) Innerhalb des Schutzstreifens der 380/220-kV-Leitung sind nur bauliche Anlagen zulässig, bei denen die Mindestabstände nach DIN VDE 0210, bezogen auf Gebäude mit einer Dachneigung von $> 15°$ von 4,80 m mit flachem oder flachgeneigtem Dach $\leq 15°$ - da diese Dacharten begehbar sind, von 6,80 m zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten sind.

b2) Bei den Bauvorhaben, wo das Grundstück vom Freileitungsschutzstreifen berührt wird, ist die Badenwerk AG am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Dabei sind in den Schnitten der Antragspläne die Bauwerkshöhen, bezogen auf m über NN, anzugeben.

b3) Im Freileitungsschutzstreifen sind nur Gehölze solcher kleinkronigen Strauch- und Baumarten zu pflanzen, die später wegen des einzuhaltenden Mindestabstandes nach DIN VDE 0210 von 4,30 m nicht zurückgeschnitten werden müssen.

b4) Bei den Detailplanungen ist zu beachten:

b4.1 Wegen der Standsicherheit der Maste darf in einem Radius von 18,00 m um deren Mittelpunkt, ohne die Badenwerk AG vorher zu verständigen, kein Erdreich abgetragen werden.

b4.2 Der Bereich der Maste ist im Abstand von 11,00 m zum nächstgelegenen Masteckstiel von unterirdisch zu verlegenden metallischen Behältern und Wasserleitungsrohren wegen der Masterdungsanlage freizuhalten.

b4.3 Falls das Gelände bei den Maststandorten aufgefüllt und dabei deren Fundamente mit Schüttmaterial überdeckt wird, müssen auf Kosten des Veranlassers die Fundamente entsprechend hochbetoniert und die Masterdungsanlagen geändert werden.

b4.4 An den Eisenteilen der Maste dürfen keine Drähte befestigt werden. Der Abstand zwischen Zäunen und Masteckstiel darf nicht kleiner als 2,00 m sein.

b4.5 Bei der Errichtung der Gebäude innerhalb der Leitungsschutzstreifen müssen Erschwernisse in Kauf genommen werden. Es sollte daher der Planer oder verantwortliche Bauleiter sich rechtzeitig an die Badenwerk AG, Betriebsleitung Höchst- und Hochspannungsnetz, Netzbetriebsstelle Offenburg-Weier, Tel. 0781-57540, wenden, damit festgelegt werden kann, welche Baumaschinen sowie sonstige Bauhilfsmittel eingesetzt werden können, und ob kurzzeitig Abschaltungen der Leitung möglich sind.

c) Im Bauschutzbereich des Flughafens Lahr:

c1) Das Planvorhaben berührt den Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr. Unter der Voraussetzung, daß die Bestimmungen der §§ 12 ff. LuftVG eingehalten werden, erhebt die Wehrbereichsverwaltung V keine Einwendungen. Zustimmungspflichtige Bauvorhaben sind der Wehrbereichsverwaltung V - militärische Luftfahrtbehörde - vorzulegen.

c2) Die Aufstellung von Baukränen ist nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig. Eine entspre-

chende Genehmigung ist gesondert mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des jeweiligen Baukranes vom Unternehmer bei der Wehrbereichsverwaltung V als militärische Luftfahrtbehörde zu beantragen. Das Merkblatt (Anlage zum Bebauungsplan) ist zu beachten.

c3) Es wird darauf hingewiesen, daß mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

7. Gebote zur Pflanzung und Pflanzerhaltung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanz- und Pflanzerhaltungsgebote sind durch den Grundstückseigentümer auszuführen.

Es dürfen nur standortgerechte Gehölze verwendet werden; maßgebend für die Abstände ist das "Nachbarrecht für Baden-Württemberg". Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht gestattet. Abgängige Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grund des § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.1 S.2253) in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1) Dachformen der Gebäude

1.1 Pultdach	-	mit einer Neigung bis 20°
1.2 Satteldach	-	mit einer Neigung von 10° - 35°
1.3 Flachdach	-	mit einer Neigung von 0° - 5°

2) Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:

- Tonziegel
- Betondachsteine
- Bleche
- Pappen
- Folien
- Wellplatten

Grasdächer sind zulässig.

Zur Dacheindeckung darf helles, glänzendes Material nicht verwendet werden.

3) Einfriedigungen

3.1 Einfriedigungen sind aus folgenden Materialien

- Holzpfosten
- Maschendraht
- Mauerwerk
- Betonmauerwerk
- Holzplatten

oder

- als Hecken

zulässig.

- Unzulässig ist die Verwendung von Stacheldraht.

3.2 Die Höhe der Einfriedigungen darf höchstens betragen:

2,00 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen,

1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ,wenn die Einfriedigung direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet wird.

Sofern gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedigungen über 1,00 m Höhe errichtet werden, sind Abstände einzuhalten. Der Abstand beträgt:

Gesamthöhe der Einfriedigung - 1,00 m

Beispiel: Einfriedigung - Gesamthöhe = 1,70 m (- 1 m), somit Abstand 0,70 m.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen wird auf 1,80 m beschränkt.

Die Höhen von Einfriedigungen werden ab OK Gehweg oder Schrammbord gemessen.

Bei der Errichtung von Einfriedigungen gegenüber Nachbargrundstücken sind die Vorschriftendes Gesetzes über das "Nachbarrecht Baden-Württemberg" zu beachten.

4) Werbeanlagen

4.1 Werbeanlagen sind zulässig

- an der Stätte der Leistung
- an den durch die Gemeinde vorgesehenen gemeinsamen Werbeanlagen

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Schutterwald, den 10. Juli 1991

(Heuberger), Bürgermeister

Gebrauchsfertigung

Landratsamt Ortenaukreis · Postfach 19 60 · 7600 Offenburg

Landratsamt
Ortenaukreis

Bürgermeisteramt

7601 Schutterwald

Kreisbauamt

Bürgermeisteramt
7601 Schutterwald
Eing.: 17. JUN. 1992

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Sachbearbeiter/in	☎ (0781)	Datum
	SG 303	Herr Bruder	805-224	04.06.1992

Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Die Waide" der Gemeinde Schutterwald
Bezug: Schreiben vom 11.05.1992
Anl.: 1 Fertigung

Gemäß § 11 Abs. 3 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) wird festgestellt, daß der von Ihrem Gemeinderat mit Satzung vom 23.10.1991 beschlossene Bebauungsplan für das Gebiet "Gewerbegebiet Die Waide" Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches, den aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften nicht widerspricht.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan ist nach § 12 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Der Bebauungsplan ist mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

Im übrigen weisen wir auf § 214 BauGB und § 4 Abs. 4 GemO hin und bitten, einen entsprechenden Vermerk bei der öffentlichen Bekanntmachung beizufügen. Wir empfehlen folgenden Wortlaut:

"Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie in der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung bei diesem Bebauungsplan sind nach § 215 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres

und

- Mängel der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung sowie über die Bekanntmachung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches über die Geltendmachung von Planungsentschädigungsansprüchen durch Antrag an den Entschädigungspflichtigen (vgl. § 44 Abs. 1 und 2 BauGB) im Falle der in den §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile und auf das nach § 44 Abs. 4 BauGB mögliche Erlöschen der Ansprüche, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von 3 Jahren gestellt ist, wird hingewiesen".

Wir bitten, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes den Tag des Wirksamwerdens der Bekanntmachung mitzuteilen und ein Verkündungsblatt vorzulegen. Ferner bitten wir, den Tag des Wirksamwerdens der Bekanntmachung auf dem Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) einzutragen.

S e i s e r

Gemeinde: S c h u t t e r w a l d

Landkreis: O r t e n a u k r e i s

S A T Z U N G

über die Änderung des Bebauungsplanes
"Gewerbegebiet Die Waide"

Nach § 1o des Baugesetzbuches in der Fassung vom o8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 77o), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom o3. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Gemeinde Schutterwald die Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Die Waide" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan - zeichnerischer Teil zur Bebauungsplanänderung i.d. Fassung vom 1o. Juli 1991 - maßgebend.

§ 2

Inhalt der Änderung

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

a) Erweiterung des Plangebietes durch die Planabschnitte A-A`-K-A und C-E-D-C.

b) Der bisherige Textteil zum Bebauungsplan wird neu gefaßt und durch den Textteil i.d. Fassung vom 1o. Juli 1991 ersetzt.

c) Der bisherige Bebauungsplan i.d. Fassung vom 2o.5.1987, rechtskräftig seit 15. Jan. 1988, wird in allen Teilen aufgehoben und durch den geänderten Bebauungsplan i.d. Fassung vom 1o. Juli 1991 ersetzt.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

1. Übersichtsplan M 1 : 25ooo - Anlage 1

2. Bebauungsplan zeichnerischer Teil i.d. Fassung vom 1o. Juli 1991 - Anlage 2
   - Detaillageplan M 1 : 5oo - Entwässerungsgraben Planabschnitt B-C - Anlage 3

3. Textteil zum Bebauungsplan i.d. Fassung vom 1o. Juli 1991

4. Beigefügte Bestandteile sind:
   - Begründung i.d. Fassung vom 1o. Juli 1991.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

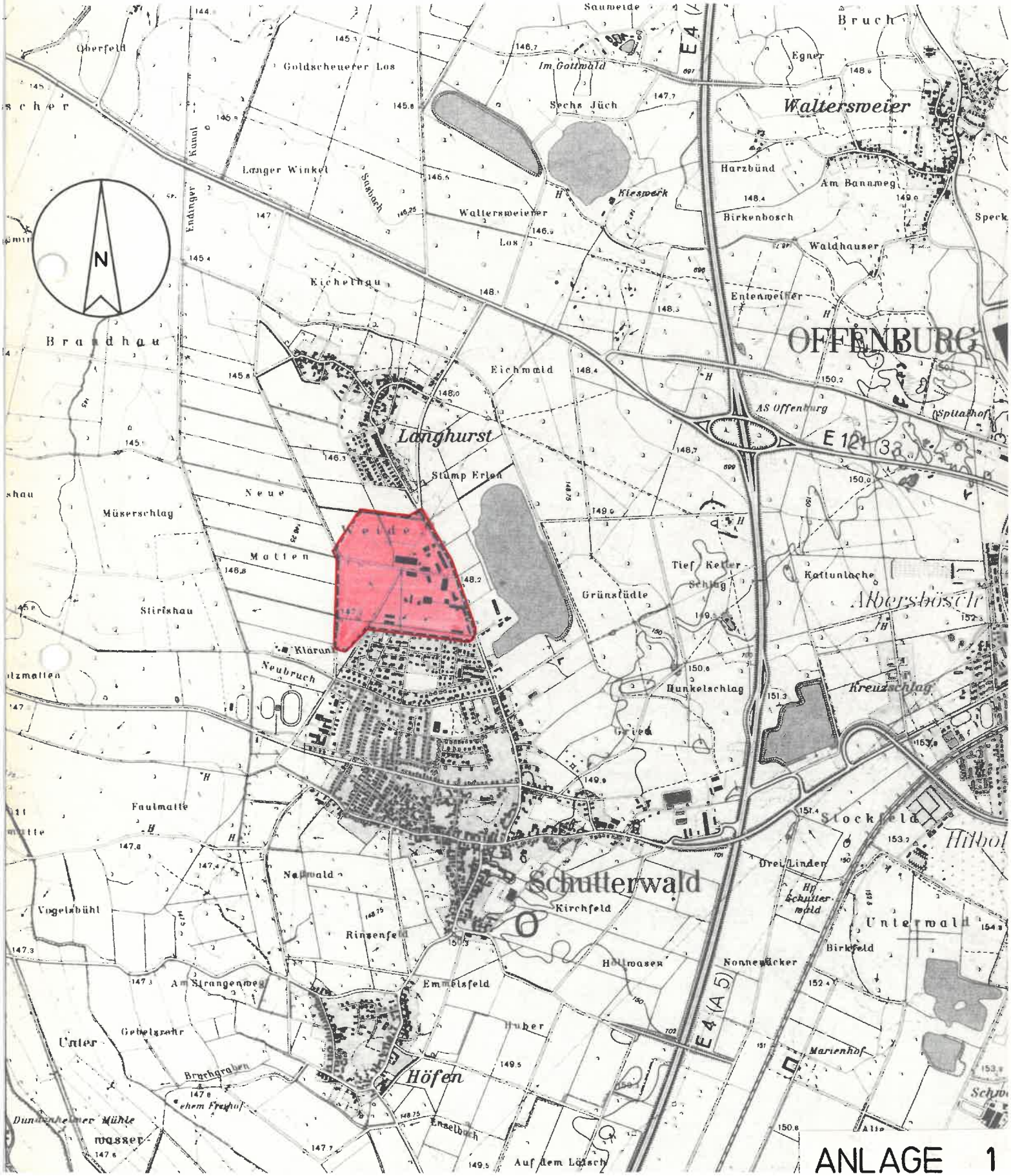
Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Schutterwald, den 23. Okt. 1991

Heuberger, Bürgermeister

GEMEINDE SCHUTTERWALD

GEMEINDE SCHUTTERWALD
ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET "DIE WAIDE"
ÜBERSICHT M. 1 : 25 000



ANLAGE 1