Anlage 2

Stadt Lahr / Schwarzwald

Bebauungsplan: Gewerbegebiet "Langenwinkel Südlicher Teil"

Bebauungsvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

In Ergänzung der Planeinzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe oder Betriebsteile im Sinne von § 6. Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO zugelassen.

1.2. Im Bereich des mit GEE (A) bezeichneten eingeschränkten Gewerbegebietes ist als Ausnahme die Errichtung eines Verbrauchermarktes bis 700 qm Nettoverkaufsfläche zulässig.

1.3. In Gewerbegebieten (GE und GEE) sind ausnahmsweise gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter nur in den Obergeschossen zugelassen (§ 1 Abs. 7 Ziff 1 BauNVO).

1.4. Innerhalb des 20 m breiten beiderseits der Leitungsachse sich erstreckenden Schutzstreifens der 110-KV-Freileitung sind nur Bauwerke zulässig, bei denen der Mindestabstand nach DIN VDE 0210 von 3,0 m zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten ist.

Bei Gebäuden mit Flachdach oder einer Dachneigung < = 15 ist, da diese Dacharten begehbar sind, ein Mindestabstand von 5,0 m zu den ruhenden und ausschwingenden Leiterseilen einzuhalten.

Für die Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens sind die Bauwerkshöhen in den Schnitten der Antragspläne - bezogen auf m über NN - anzugeben.

Bei den Bauvorhaben, bei denen das Grundstück vom Freileitungsschutzstreifen berührt wird, ist der Leitungsträger am Genehmigungsverfahren zu beteiligen (siehe Hinweise zu Badenwerk AG).

2.0 Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB).

2.1. Entlang der Bahnlinie ist auf einem 10 m breiten, privaten Geländestreifen ein flächenhaftes Pflanzgebot i. S. v. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB ausgewiesen.

Hier sind die nachfolgenden Arten als Baum-, Busch- und Gehölzgruppen so anzupflanzen, daß eine dichte Eingrünung entsteht:

2.1.1 Großkronige Hochstämme (mind. 1 Stück/200qm)

- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Salix alba (Silberweide)
- Tilia cordata (Winterlinde)

2.1.2 Hochstämme oder Heister (als Heister artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück)

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Süßkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Salix purpurea (Purpurweide)

2.1.3 Sträucher (Pflanzung artenweise in Gruppen von mind. 5 Stück)

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

2.1.4 Pflanzung

Die Pflanzung ist in folgendem Flächenverhältnis herzustellen:

Heister (2.1.2)	20 %
Sträucher (2.1.3)	80 %

wobei jeweils eine Pflanzdichte von 1 Stück/qm zugrunde liegt. Die Pflanzung ist jeweils als Gruppenpflanzung nach Art auszuführen:

Heister mind.	3 Stück/Art
Sträucher mind.	5 Stück/Art

Arten aus der Gruppe 2.1.2, die als Hochstämme verwendet werden, können beliebig eingefügt werden.

Auf 200 qm ist mindestens ein großkroniger Hochstamm aus der Gruppe 2.1.1 anzupflanzen.

2.1.5 Sonstige Bestimmungen

Basis für die Pflanzenliste ist die potentielle natürliche Vegetation. Es handelt sich um eine naturnahe Landschaftspflanzung. Auf das Einbringen von fremdländischen Gehölzen muß daher verzichtet werden.

- 3 -

Es wird dennoch gestattet, ausnahmsweise 20 % der verwendeten Arten abweichend von der Liste zu pflanzen. Die Arten müssen sich jedoch in optischer Verträglichkeit mit den vorgeschlagenen Gehölzen befinden. Die Ausnahmeregelung gilt nicht für die Kategorie großkronige Hochstämme nach 2.1.1.

Koniferen sind grundsätzlich unzulässig.

Ein Mindestabstand von großkronigen Bäumen (2.1.1) zur geplanten Gleisachse von 15 m (= ca. 2,0 m vom Pflegeweg) ist einzuhalten.

2.2 Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ist in Teilbereichen ein 2 m breiter, öffentlicher Grünstreifen ausgewiesen. Hier pflanzt die Stadt in Abstimmung auf die privaten Grundstückszufahrten hochstämmige Straßenbäume.
Generell sind hier Zufahrten der Grundstücke gemäß den Bestimmungen aus Ziff. 4. in Abstimmung mit der Stadt Lahr zulässig.

3.0 Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

3.2. Besondere (abweichende) Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- b1
zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m.

- b2
bei der mit b2 festgesetzten Bauweise sind zulässig:

Für Gebäude mit maximal 7 m Höhe:
a) Bebauung mit Grenzabständen nach LBO
b) Grenzbebauung innerhalb der Baugrenze

Für höhere Gebäude und Gebäudeteile gelten die Abstände der offenen Bauweise, wobei auch Baukörper von mehr als 50 m Länge oder Tiefe zugelassen sind. Grenzbebauung ist zugelassen, wenn beidseitig angebaut wird.

Generell gilt als Bezugsgröße für die Höhen die geplante Straßenhöhe.

4.0 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)
Bei Grundstücken bis 3000 qm sind grundsätzlich nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig. Die Zufahrtsbreite ist generell auf eine maximale Breite von 10 m begrenzt.

5.0 Aufschüttungen (§ 9 Abs 1 Ziff. 17 BauGB)

5.1. Die öffentlichen Straßen im Plangebiet werden gegenüber dem jetzt vorhandenen Gelände um ca. 1,0 - 1,5 m angehoben. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

5.2. Generell sind die Baulandflächen an die geplante Straßenhöhe durch Aufschüttung anzugleichen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(örtliche Bauvorschriften § 73 LBO)

1.0 Gestaltung der Freiflächen:

1.1. Auf den nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sind Stellplätze nicht zugelassen.

1.2. Die 4 m bzw. 6 m breiten Vorzonen zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sind als Grünbereiche gärtnerisch zu gestalten.

1.3. Auf den nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke mit Ausnahme im Bereich des Schutzstreifens der 110 KV-Freileitung ist je 200 qm Grundstücksfläche 1 großkroniger Laubbaum in folgender Anordnung zu pflanzen:

a) in den Vorzonen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze je 40 qm in Gruppen großkronige Laubbäume.

b) die restlichen Bäume auf den nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrenzen verteilt.

1.4. Befestigung der Stellplätze
Zur Ausführung der Stellplatzflächen dürfen nur wasserdurchlässige Oberflächen verwendet werden, um eine weitgehende Rückführung des Oberflächenwassers in das Grundwasser zu gewährleisten.

1.5. Mit jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan beim Rechts- und Ordnungsamt einzureichen, aus dem Lage, Umfang und Größe der vorgesehenen Bepflanzung und ggf. die Geländemodellierung zu ersehen ist. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

2.0 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)
Zaunanlagen zur Eingrenzung der privaten Grundstücke sind innerhalb der 4 m bzw. 6 m breiten Vorzonen, nicht erlaubt.

3.0 Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1. Ziff 7 LBO)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen sind Höchstgrenzen. Sie beziehen sich auf die fertiggestellten Gehwegoberkanten.

4.0 Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 2 LBO)
Werbeanlagen sind an den Gebäuden anzubringen. Freistehende Reklametafeln und Werbeanlagen oberhalb der Gebäude sind unzulässig.

C. Hinweise

1.0 Wasserwirtschaftamt

1.1. Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge der Baumaßnahmen dürfen nur durchgeführt werden mit:

- Erdaushub bzw. Kiesmaterial

- Aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

1.2. Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als 2 m unter vorhandenem Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

1.3. Es wird empfohlen, das Bauen im Grundwasser zu vermeiden. In solchen Fällen wo es aus betriebstechnischen Gründen notwendig wird, ist eine wasserdichte Wanne einzuplanen. Auf entsprechende Mehraufwendungen hinsichtlich der Wasserhaltung während der Bauzeit wird hingewiesen.

2.0 Badenwerk AG

2.1. Innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung sind nur bauliche Anlagen zulässig, bei denen die auf Gebäude bezogenen Mindestabstände bei Dachneigung > 15 von 3 m bei flachem oder flachgeneigtem Dach < = 15 von 5 m zu den bei tiefstem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten sind.

2.2. Bei den Bauvorhaben, bei denen das Grundsück vom Freileitungsschutzstreifen berührt wird, ist die Badenwerk AG am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. In den Schnitten der Antragspläne ist die Bauwerkshöhe bezogen auf m über NN anzugeben.

2.3 Der Bereich der Maste ist bezogen auf deren Masteckstiele im Abstand von 6 m von Hochbauten aller Art und von unterirdischen leitfähigen Systemen, wie metallische Behälter, Rohrleitungen, Niederspannungs- und Fernmeldekabelleitungen, freizuhalten.

2.4. Im Freileitungsschutzstreifen sind nur Gehölze solcher kleinkronigen Strauch- und Baumarten zu pflanzen, die später wegen des einzuhaltenden Mindestabstandes nach DIN VDE 0210 von 2,5 m nicht zurückgeschnitten werden müssen.

Bei den Detailplanungen und Erschließungsmaßnahmen ist zu beachten:

a) Wegen der Standsicherheit der Maste darf in einem Radius von 10 m um deren Mittelpunkt, ohne die Badenwerk AG vorher zu verständigen, kein Erdreich abgetragen werden.

b) Falls das Gelände bei einem Maststandort aufgefüllt und dabei dessen Fundament mit Schüttmaterial überdeckt wird, muß auf Kosten des Veranlassers das Mastfundament entsprechend hochbetoniert und die Masterdungsanlage geändert werden. Der Maststandort sollte bei Bodenauffüllungen auch nicht muldenförmig ausgespart werden, da erfahrungsgemäß dessen Innenraum dann als Abfallgrube benutzt wird.

c) Die Straßen und Parkplätze sind in der Nähe der Maste so anzulegen, daß zwischen der Begrenzung der Fahrfläche und den Masteckstielen ein Abstand von 3 m eingehalten ist. An Stellen, an denen möglicherweise Fahrzeuge gegen Eisenteile des Mastes prallen können, ist an der Fahrflächenbegrenzung eine Leitplanke anzubringen. Nach DIN VDE 0210 darf zwischen Fahrfläche und den Leiterseilen der Mindestabstand von 7 m nicht unterschritten werden.

d) An den Eisenteilen der Maste dürfen keine Drähte befestigt und Zäune nicht mehr als 2,0 m zum Masteckstiel entfernt, errichtet werden.

e) Bei der Errichtung der Gebäude in Leitungsnähe müssen Erschwernisse in Kauf genommen werden. Es sollte daher der Planer oder verantwortliche Bauleiter sich rechtzeitig an die Badenwerk AG wenden, damit festgelegt werden kann, welche Baumaschinen sowie sonstige Bauhilfsmittel eingesetzt werden können und ob kurzzeitig Abschaltungen der Leitungen möglich sind.

f) Falls Firmen, die hochempfindliche elektronische Geräte herstellen oder betreiben, beabsichtigen, sich im Bereich der 110-kV-Leitung anzusiedeln, gibt das Badenwerk auf Anfrage jeweils auf das Baugrundstück bezogen die Werte des durch die Freileitung hervorgerufen elektrischen und magnetischen Feldes an.

3. Wehrbereichsverwaltung

Es wird darauf hingewiesen, das die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist. Eine entsprechende Genehmigung ist mind. 4 Wochen vor Aufstellen des Kranes bei der oben bezeichneten Behörde zu beantragen.

4. Bodenfunde bei Erdarbeiten

Treten bei Erdarbeiten zufällige Bodenfunde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz auf, ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Abteilung in 7800 Freiburg, Marienstr. 10a zu benachrichtigen und hinzuzuziehen.

Freiburg, den 13. August 1991

Der Planer

(Siegel)

STADT 52 LAHR/SCHWARZWALD

Stadtplanungsamt

(Kasch)

Der Bebauungsplan wurde am 21. März 1992 rechtsverbindlich.

Lahr/Schwarzwald, den 23. März 1992
Stadtplanungsamt

(Kasch)