

Bebauungsplan „Gries“ 2. Änderung

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 30.04.2018 werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.3.1999 (GBl. Nr. 7, S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3.12.2013 (GBl. S. 389, 441)

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Abgrenzung im Bebauungsplan. Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1 Es wird ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Demnach sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Demnach können nach § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

1.2 Es wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Demnach sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3 Im gesamten Baugebiet sind nur Betriebe zulässig, bei denen der Lärmpegel tagsüber 55 dB und nachts 40 dB nicht übersteigt. Der Lärmpegel ist von dem nächsten gelegenen Wohnhaus aus zu messen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Höhe entsprechend dem Einschrieb in der Nutzungsschablone im Bebauungsplan.

Stellplatzflächen und Zufahrten, die wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise BauNVO festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

5 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Griesstraße sowie über die Kirchbühlstraße bzw. Flst. Nr. 3320/1. Die Fahrbahn wird durch eine Straßenbegrenzungslinie begrenzt.

7 Grünflächen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes sind gärtnerisch zu gestalten. Dazu sind je angefangener 1.000 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum aus der Pflanzliste (Artenliste 1 und 2) oder mindestens 5 Sträucher aus der Pflanzliste (Artenliste 3) zu bepflanzen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen (Pflanzliste 1 und 2) zu ersetzen.

7.2 Die ausgewiesene Grünfläche ist als Pflanzfläche mit den Bäumen aus der Pflanzliste 1 und 2 sowie Sträucher (Pflanzliste 3) zu anlegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.3 Die vorhandenen Bäume sind, nach Möglichkeit, dauerhaft zu erhalten und pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen in angemessener Qualität (Pflanzliste 1) zu ersetzen.

Hinweis:

Während der Bauzeit sind gemäß DIN 18920 wirkungsvolle Schutzmaßnahmen zu treffen. Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume ist das Befahren, die Ablagerung sowie die Entnahme von Boden zu unterlassen.

8 Hinweise

8.1 Niederschlagswasser

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 45b Abs. 3 (Beseitigung von Niederschlagswasser) des Wassergesetzes für Baden-Württemberg zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von

Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung anzuwenden.

8.2 Kulturdenkmale und archäologische Denkmale

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen bislang nicht erfasste Flurdenkmale (z. B. Feldkreuze, historische Grenzsteine) oder noch nicht bekannte archäologische Funde gefunden werden, ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg sofort zu benachrichtigen.

8.3 Archäologische Bodenfunde

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie alle weiteren Erd- und Ausbauarbeiten frühzeitig mit dem **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege** (per Post: **Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg, per Fax: 0761/208-3599** oder per **E-Mail: referat26@rpf.bwl.de**) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenveränderungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

8.4 Mineralische Rohstoffe

Das bei den Baumaßnahmen anfallende Material soll auf die Verwendbarkeit als Baustoff geprüft werden.

8.5 Pflanzliste

Die Grenzabstände gemäß dem Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg sind einzuhalten. Wichtig ist auch die Verwendung von autochthonem Pflanzgut aus der Herkunftsregion 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland oder 8 Schwäbische und Fränkische Alb.

Die durch Fettschrift hervorgehobenen Arten sind bei der Anpflanzung bevorzugt zu verwenden (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2002).

Artenliste 1: Großbäume (Hochstamm, 3 × verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm)

Wissenschaftlicher Name Deutscher Name

Betula pendula	Hängebirke
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus patraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fagus sylvatica	Rotbuche

Artenliste 2: Mittelgroße Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm)

<u>Wissenschaftlicher Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Alnus incana	Grauerle
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus glabra	Bergulme

Artenliste 3: Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm)

<u>Wissenschaftlicher Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hundsrose
Salix alba	Silberweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix rubens	Fahlweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix alba	Silberweide

Salix caprea

Salweide

Salix viminalis

Korbweide

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa

Traubenholunder

Mahlstetten, den

Helmut Götz
Bürgermeister

Bebauungsplan „Gries“ 2. Änderung

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 30.04.2018 werden folgende

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

B. Örtliche Bauvorschriften

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Für die Hauptgebäude sind die in der Planzeichnung durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

SD = Satteldach

FD = Flachdach

Dachneigung zwischen 0 und 16°.

Kniestöcke sind zulässig.

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine sowie Blech in matter Tönung und nur in den Farben rot bis braun, grau und schwarz zulässig. Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen sowie in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu unterhalten.

3 Garagen

Die Garagen sind, soweit nicht im Gebäude eingebaut, in massiver Bauweise, freistehend oder an das Gebäude angebaut, zu erstellen.

3.1 Dachform der Garagen

SD = Satteldach bis 12°

FD = Flachdach 0-3°

Dacheindeckung – wie Hauptgebäude

4 Einfriedungen

Die zulässige Einfriedungen höhe beträgt 2,00 m. Die Belange des Nachbarrechtes sind zu beachten.

Mahlstetten, den

Helmut Götz
Bürgermeister