

Bebauungsvorschriften
zum
Bebauungsplan „Hundslache II“
der Gemeinde Reute (Landkreis Emmendingen)

Teil A Rechtsgrundlagen

Teil B Textliche Festsetzungen

Teil C Örtliche Bauvorschriften

A: RECHTSGRUNDLAGEN

- 1) §§ 1, 1a, 2, 8-10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB)
- 2) §§ 3 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
- 3) §§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO)
- 4) § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO)
- 5) §§ 1-25 c der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

alle in der derzeit geltenden Fassung

B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1
Baugebiet

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

§ 2
Abgrenzung

Die Abgrenzung ergibt sich aus dem „Zeichnerischen Teil“.

§ 3
Zulässige Nutzungen, Ausschlüsse und Beschränkungen

Gewerbegebiet: Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

Im Bereich „GE 1“: gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 1 und 4 BauNVO.

Im Bereich „GE 2“: gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 1 und 4, Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO.

Im Bereich „GE 3“: gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 1, 2 u. 4 u. Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO.

Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Ziffern 3 und Abs. 3 Ziff. 2 und 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Die nach § 8 Abs. 3 Ziffern 2 und 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

§ 4

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten im Gewerbegebiet (GE) wird pro Gewerbebetrieb für den Bereich auf max. 1 WE beschränkt. Die max. zulässige Wohnfläche beträgt 150 m².

Bezüglich der Nutzergruppe wird auf § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO verwiesen.

§ 5

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO können unter den dort genannten Voraussetzungen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 6

Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl und Festsetzungen der max. zulässigen Gebäudehöhen (GH) bestimmt und ergibt sich durch die Eintragung im „Zeichnerischen Teil“ in m + ü.N.N.

Im Gewerbegebiet kann die im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzte Grundflächenzahl unter der Voraussetzung der Erfüllung von § 8 Abs. 3.1 bzw. 3.2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 erhöht werden.

Die max. zulässigen Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil mit „Höhe ü.N.N.“ definiert, gegliedert und jeweils für die Bereiche „GE 1“, „GE 2“ und „GE 3“ einzeln festgesetzt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

1. Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO
2. Ausnahmsweise kann die Länge der Betriebsgebäude 50 m überschreiten, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist (Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB).

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im „Zeichnerischen Teil“.

2. Mindestens 20% der Gewerbegrundstücksflächen sind als Mindestbegrünungsanteil mit Anschluss an den gewachsenen Boden unversiegelt zu halten und als Grünfläche anzulegen.
3. Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf im Gewerbegebiet von 0,7 in Ausnahmefälle bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ausgenutzt werden (§ 17 BauNVO).
Der Überschreibungsbetrag ist wahlweise folgendermaßen auszugleichen:
 - 3.1 - als extensive Dachbegrünung in gleicher Flächengröße.
 - 3.2 - Als Fassadenbegrünung mit raschwüchsigen Kletterpflanzen und entsprechender Rankhilfe. Pro 10 m² Überschreitungsfläche ist eine Kletterpflanze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§ 9

Stellplätze, Garagen und Verkehrsanlagen

1. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Soweit entlang der Straße öffentliche Stellplätze geplant sind, sind dahinterliegende Stellplätze nicht gestattet, es sei denn, die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt ausschließlich über die Grundstückszufahrt und betriebseigene Fahrgassen. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Stellplätze nicht zulässig. Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen) herzustellen.
2. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
3. Verteilerschränke für die Elektrizitätsversorgung, Trafostationen, Fernsprechanlagen, sowie Straßenbeleuchtungsmasten dürfen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

§ 10

Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Im „Zeichnerischen Teil“ werden private Pflanzgebote für Einzelbäume und Strauchpflanzungen festgesetzt.
2. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.
3. Qualität und Größenbindung der Bäume:
Hochstämme mind. 16 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt
4. Bei allen Baumpflanzungen muss die Baumscheibe mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein.
5. Zu den unter Ziffer 1 festgesetzten Pflanzgeboten sind im Plangebiet mindestens 12 weitere standortgerechte, großkronige Laubbäume nachzuweisen (Mindestbepflanzung).
6. Bei mehr als 4 nicht überdachten Stellplätzen ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum pro angefangener 5 Stellplätze zu pflanzen. Dabei können außer den zwischen den Stellplätzen gepflanzten Bäumen auch die im unmittelbaren Randbereich gepflanzten Bäume angerechnet werden. Die Bäume sind zu 50% auf die Mindestbepflanzung anrechenbar.

7. Die im Plan dargestellten Flächen am westlichen und nördlichen Gebietsrand sind mit heimischen Laubgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Wuchshöhe muss mindestens 3,0 m betragen. Pro 100 qm Fläche sind mindestens 30 Gehölze zu pflanzen.
8. Gebäude- bzw. Fassadenbegrünung, Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: In den Bereichen „GE 1“ und „GE 2“ sind fensterlose Gebäudeteile (Fassaden) nach Norden und nach Süden durch eine Fassadenbegrünung zu gestalten. Die Fassadenbegrünung ist durch Rankgerüste im Bauantrag nach zu weisen. Hinweis: Die Umsetzung des Pflanzgebotes ist im Bauantrag nachzuweisen.

C: Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)

§ 11 Gestaltung der Gebäude

1. Die Dachneigungen sind entsprechend den Eintragungen im „Zeichnerischen Teil“ auszubilden.

Die Dachneigungen im Gewerbegebiet (GE 1, GE 2 und GE 3) dürfen ausschließlich 0° bis 10° betragen. Dies gilt auch für Carports (auch überdachte Stellplätze) und Garagen.

§ 12 Einfriedigungen

Die Baugrundstücke können entlang der Grundstücksgrenze bis max. 2,00 m Höhe eingefriedigt werden. Die Einfriedigungen sind einzugrünen.

D: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes III B des Wasserversorgungsverbandes Mauracherberg.

E: Hinweise

1. Entwässerung und Beseitigung von Oberflächenwasser

Gem. § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes Baden-Württemberg sind die anfallenden Oberflächen- bzw. Regenwässer von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soweit mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich, auf dem Grundstück über eine belebte Bodenschicht zu versickern, oder durch ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer abzuleiten. Hierfür erforderliche bauliche Maßnahmen, die je nach örtlicher Gegebenheit noch festzulegen sind, sind durch die künftigen Grundstückseigentümer im Rahmen der geplanten Bebauung bzw. Befestigung der Grundstücke durchzuführen und zu tragen.

Für Flächen, von denen eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgehen kann, (z.B. Lager- und Umschlagflächen) ist gem. § 7a Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz eine Behandlung der abfließenden Oberflächenwässer erforderlich.

2. Grundwasserschutz

Im Bebauungsplangebiet ist mit einem mittleren Grundwasserhöchststand von 196,00 m+ NN zu rechnen, dieser darf von Gebäuden nicht unterschritten werden. Der Höchststand kann die derzeitige Geländehöhe erreichen. Untergeschosse sind daher als wasserdichte Wannen auszuführen.

3. Bodenschutz

Die Erdarbeiten sind nach Möglichkeit im Massenausgleich herzustellen. Der Baugrubenaushub soll auf den Baugrundstücken verbleiben und wieder eingebaut werden. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes z.B. zum Zwecke des Massenausgleiches oder Geländemodulierung usw. soll der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

Für Verfüllungen darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden, der die Vorsorgewerte der BodschV vom 12. Juli 1999 erfüllt.

Überschüssiger Erdaushub ist ordnungsgemäß in genehmigten Auffüllungen einzubauen oder bei Baumaßnahmen in gleichwertigen Nutzungsbereichen wieder zu verwenden (Verbot der Verschlechterung).

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

4. Natur- und Landschaftspflege

Die Pflege der Grünfläche sollte extensiv und schonend erfolgen, damit diese von dem heimischen Tieren als Lebensraum angenommen werden. Auf Spritzmittel sollte weitestgehend verzichtet werden.

Reute, 11.04.2002



Siegel

Michael Schlegel, Bürgermeister