

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Bauflächen werden festgesetzt als:

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe aller Art und Größe
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Das Wohngebäude muss mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden. Vom Betriebsgebäude baulich abgesetzte, eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.

Es ist maximal eine Wohneinheit pro Gewerbebetrieb zulässig, die jeweilige Wohnfläche darf jedoch maximal 150 m² betragen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 8 Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten aller Art auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ebenso Betriebe und Einrichtungen, die sich auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter beziehen und auf die Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind. Hierbei ist es gleichgültig, in

welcher rechtlichen Form (Gaststätte, Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, privater Club, Handelsgesellschaft, Verein o.ä.) sie betrieben werden.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Darstellung der überbaubaren Fläche (§ 23 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 2 BauGB), festgesetzt durch Baugrenzen, der Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen. Maßgebend ist der Planeinschrieb.

Gebäude und Gebäudeteile sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen/Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Im 43 m Abstandsbereich zwischen den östlichen Grundstücksgrenzen des Grundstückes Flst. Nr. 3008/21 und Flst. Nr. 3008/4 sowie der westlichen Baugrenze des Grundstückes Flst. Nr. 3008/11 sind Rampen als Nebenanlagen zur Anlieferung der Waren zulässig.

Stellplätze sind nur an den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Für die Höhe der baulichen Anlagen ist der Planeinschrieb maßgebend.

Die Höhen, gemessen im Mittel der jeweiligen Gebäudeseite (Fassadenebene), sind auf die Geländeoberfläche bezogen.

Dachaufbauten für technische Bauteile (z.B. Photovoltaikanlagen, technische Anlagen) dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 0,75 m überschreiten. Von der Gebäudetraufe haben sie einen Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO i.V.m § 9 (1) Nr 2 BauGB)

Die Bauweise ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt als abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO.

Bei der abweichenden Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das anfallende Regenwasser ist, vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Betreffend der Versickerung von Niederschlagswasser, die einer Abstimmung mit dem Landratsamt Lörrach, FB Umwelt, bedarf, ist insbesondere zu beachten: Die Versickerung muss über 30 cm des belebten und begrünten Oberbodens oder über geeignete Filtereinrichtungen (z.B. Spezialsubstrat) erfolgen.

Die Verwendung von Zink, Kupfer und Blei bei der Dachdeckung ist nur zulässig, soweit es sich um beschichtete Materialien handelt.

Wegeflächen, Stellplätze, Lager- und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden, sofern die Voraussetzungen (wasserrechtliche Erlaubnis) einer Versickerung gegeben sind. Alternativ kann eine wasserundurchlässige Oberflächenbefestigung gewählt werden, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück erfolgt.

Sofern die Voraussetzung (wasserrechtliche Erlaubnis) einer Versickerung nicht erlangt werden kann, ist eine Rückhaltung und eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorzusehen.

Die Rodung der vorhandenen Gehölze sowie der Abbruch der Gebäude dürfen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Sollte dies aus terminlichen Gründen nicht möglich sein, sind die Gehölze und Gebäude rechtzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten durch eine Fachkraft auf einen Brutvogelbesatz zu überprüfen. Rodung und Abbruch sind außerhalb der zulässigen Zeiten nur nach Freigabe der Arbeiten durch eine Fachkraft zulässig.

5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0-10°) sind fachgerecht extensiv oder intensiv zu begrünen und ordnungsgemäß zu unterhalten. Dachterrassen sind von einer Begrünung befreit.

Falls ausnahmsweise keine Dachbegrünung vorgesehen ist, muss eine Regenrückhaltung mit einer Abgabe von 0,2 l/sec. vorgesehen werden.

Fensterlose Fassadenteile mit einer Flächengröße über 100 m² sind zu begrünen. Sofern sich die Fassaden nicht für die Begrünung mit selbstklimmenden Pflanzen eignen, sind entsprechende Kletter- und Rankgerüste, Spanndrähte usw. vorzusehen. Die hierfür bautechnisch erforderlichen Vorkehrungen sind bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebote sind wie folgt zu realisieren:

Die Bäume sind pro Straßenabschnitt in gleichwertiger Größe und Güte zu pflanzen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25cm, mit Ballen. Die Größe der Pflanzgruben muss mindestens 12 m³ groß und 1,5 m tief sein, Verfüllung mit Baumsubstrat.

Die straßenbegleitenden Bäume können vom festgesetzten Standort um bis zu 2,50 m abweichen. Als Baumart ist der Spitzahorn (botanischer Name „Acer

platanoides") sowie die Winterlinde (botanischer Name „Tilia cordata“) vorzusehen.

Im Bereich der Stellplätze ist der Feldahorn („Acer campestre“) zu pflanzen, für die Wiesenfläche südlich der Stellplätze wird die Pflanzung von Streuobstbäumen vorgeschlagen (z.B. Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler, Österreicher Weinbirne, Champagner Bratbirne Esslinger Schnecken, Moserkirsche, Dolleseppler, Große Germerdorfer, Hedelfinger, Schneiders Späte, Glemser).

Das Pflanzen von Koniferen und nicht einheimischen Gehölzarten ist unzulässig

Die Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. sind im Hinblick auf die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen insbesondere im Hinblick auf die Bodenvorbereitung und die Pflanzquartiere zu berücksichtigen.

Die vorhandene Hainbuchenhecke entlang der „Alten Straße“ sowie der Karl-Wenk-Straße ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Abschnitte oder abgängige Einzelsträucher sind zu ersetzen. Die Höhe der Hecke darf 2,0 m nicht überschreiten. Das Lichtraumprofil zum Gehweg ist durch regelmäßige und fachgerechte Rückschnittmaßnahmen zu gewährleisten.

Entlang der „Alten Straße“ ist ein 10 m breiter Streifen als „private Grünfläche“ (extra extensiv bewirtschaftete Grünfläche) festgesetzt. Für die Zufahrt des angrenzenden Betriebes kann dieser Grünstreifen auf eine Breite bis maximal 8 m, variabel auf 80 m, gemessen von der westlichen Grundstücksgrenze an der „Alten Straße“ unterbrochen werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Gestaltung der Gebäude

Grell getönte und reflektierende Bedachungs- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

Photovoltaikanlagen und thermische Solaranlagen auf den Dachflächen sind planeben mit der Dachfläche oder mit einem Abstand von maximal ca. 75 cm zu erstellen. Von der Gebäudetraufe haben sie einen Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

2. Grundstücksgestaltung / Freiflächen

Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die gegebenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt und die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

3. Einfriedigungen

Angrenzend zur öffentlichen Straße müssen Einfriedigungen einen Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze haben.

Die bestehende Hainbuchenhecke ist von dieser Regelung ausgenommen.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht als Dachaufsatz.

Werbeanlagen sind zurückhaltend zu gestalten und in die Fassadenflächen der Gebäude zu integrieren.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an den straßenseitigen Fassadenflächen bis maximal 2 % der entsprechenden straßenseitigen Wandfläche bzw. maximal 10 m² zulässig. Werbeanlagen, die über der Trauflinie (Schnittpunkt Dachhaut – Fassadenebene) des Gebäudes ragen, sind nicht zulässig. Zur Traufe müssen sie einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

Zur Fassade senkrecht angeordnete Werbeanlagen dürfen maximal 80 cm ausragen.

Pro Gewerbebetrieb ist eine selbständige Werbeanlage, die unabhängig vom Gebäude errichtet wird, bis maximal 8 m² zulässig. Sie ist dem Zu- oder Abfahrtsbereich zuzuordnen.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen muss zurückhaltend sein. Die Leuchtkraft der Werbeanlagen ist so einzurichten, dass der Straßenverkehr nicht beeinträchtigt wird und jegliche Blendgefahr ausgeschlossen ist.

Wechselnde Lichtstärken, Lichteffekte, bewegliche Anlagen (Laufbänder), Flachscheinwerfer sowie Lichtwerbung am Himmel sind nicht zulässig.

Pylone sind nur bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig.

III. HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Tel. 0761/208-3570, unverzüglich zu benachrichtigen. Eine Benachrichtigung hat auch zu erfolgen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches betroffen sein sollten.

Altlasten/Bodenschutz

Beim Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst - wurde für das Bebauungsplangebiet eine Luftbildauswertung durchgeführt. Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und gehen nicht darüber hinaus.

Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden.

Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen erforderlich. Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden müssen (siehe beiliegenden Plan Nr. LÖ 1222).

Der Planbereich befindet sich komplett in der schwermetallbelasteten Wiesentalau. Der östliche Teil (Flst. Nr. 3008/27) zudem auf dem Altstandort „AS Schöpflin – Dieseltankstelle / Lokschuppen“. Beide Flächen sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit dem Handlungsbedarf „B“ (= Belassen) und dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz eingetragen.

Aufgehobenes Bodenmaterial soll nach Möglichkeit innerhalb der Grundstücke wieder eingebaut werden. Falls Bodenmaterial abgefahren werden soll, ist es zu beproben und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen. Dazu ist vorab das Landratsamt Lörrach – Fachbereich Umwelt – zu informieren bzw. die Vorgehensweise abzusprechen.

Störfallbetrieb – Seveso II - Richtlinie

Ein an das Bebauungsplangebiet angrenzender Betrieb ist als Störfallbetrieb eingestuft.

Bei der Bauleitplanung in der Nähe von Betrieben, welche der Störfallverordnung unterliegen, sind die Vorgaben der europäischen „Seveso II Richtlinie“ zu beachten. Art. 12 der Seveso II Richtlinie gibt den Mitgliedsstaaten auf, bei der Flächenausweisung oder Flächennutzung das Ziel zu verfolgen, schwere Unfälle zu verhüten und ihre Folgen zu begrenzen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen (i.d.R. für Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Objekte) so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen schwerer Unfälle von sog. Störfallbetrieben so weit wie möglich vermieden werden. Insbesondere darf sich das Risiko im Umfeld von bestehenden Betriebsbereichen durch eine neue Planung und damit das Ausmaß des Störfalls nicht erhöhen. Um eine Orientierung zu geben, wann solche Konflikte auftreten können, wurde von der Fachbehörde für die Störfallbetriebe anlagen- und stoffspezifische Beteiligungsradien festgelegt.

Bei Planungen innerhalb dieser Radien sind zwingend die zuständigen Immissionsschutzbehörden zu beteiligen. Im Rahmen dieser Beteiligung wird in einer Einzelfallbetrachtung über die Zulässigkeit von Planungen entschieden.

Auch wenn die künftige Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt wird, sind die zuständigen Immissionsschutzbehörden zu beteiligen.

unitymedia kabel bw GmbH, 34020 Kassel

Beiliegende Kabelschutzanweisungen sind zu beachten.

Deutsche Telekom Technik GmbH, 79122 Freiburg i. Br.

Beiliegende Kabelschutzanweisungen sind zu beachten.