

Bebauungsplan

"Gewerbezentrum Lauffenmühle"

1. Änderung (Stadteinfahrt Ost)

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- a) §9 Abs.1 und 7 Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2004.
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, BGBl. 1, S.132.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BauGB; §§ 1 -15 BauNVO)

1.1 MI¹ = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 – 6 BauNVO genannten baulichen Nutzungen.

Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 GE^{E3} = Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V. mit §1 Abs.4 und 9 BauNVO).

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO genannten Nutzungen.

Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm untergeordnet, sowie unmittelbar in baulichem Zusammenhang und zeitlich mit dem Gewerbe erstellt werden.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die im Anhang (Spalte 1 und 2) der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen 4. BImSchV) in der Fassung vom 06.01.2004 aufgeführt sind, ist nicht zulässig (§1 Abs.9 BauNVO).

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.3 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen bemißt sich nach
a) der Traufhöhe (TH) und
b) der maximalen Gebäudehöhe (Hmax).

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der festgelegten Bezugsebene B (s. Planeinschrieb) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluß der Außenwand.

Als maximale Gebäudehöhe (Hmax) gilt das Maß von der festgelegten Bezugsebene B (s. Planeinschrieb) bis zum Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit der Dachhaut.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB; § 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise, es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Ziff.4 BauGB); § 12 Abs.6 BauNVO).

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür zulässigen Flächen zulässig. Pro 10 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum mit einer Anpflanzhöhe von 2.5 m anzupflanzen. Tiefgaragen sind generell zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragene Stellung der baulichen Anlage (Hauptfirst- und Hauptgebäuderichtung) ist einzuhalten. Nebenfirste sind bis zu 1/3 Länge des Hauptgebäudes zulässig.

6. Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Ziff.25a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen für Baumpflanzungen sind einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Standort der festgesetzten Bäume darf aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen bis 1,50m entgegen der Planzeichnung abweichen.

Für das Pfg werden folgende Gattungen und Arten festgesetzt:

Bäume, Stammumfang 16 - 18 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus incana	Grauerle
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeerbaum
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Sträucher und Heister

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera alpigena	Alpen-Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa pendulina	Alpen-Heckenrose
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Salix elaeagnos	Lavendelweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

7. Pflanzbindung: Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Ziff. 25b BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind Einzelbäume und Baumgruppen, sowie Sträucher zu erhalten, soweit erforderlich zu ergänzen.

8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Ziff.26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 Abs.7 LBO)

1. Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs.1 LBO)

Pulldach, versetztes Pulldach, Tonnendach, versetztes Tonnendach, Satteldach, Walmdach und Flachdach: siehe Planeinschrieb.

2. Dachdeckung (§ 74 Abs.1 LBO)

Bei Flachdächern (0 bis 10°) sind die Dächer zu begrünen.

Pflanzenliste für begrünte Flachdächer:

Allium flavum	Gelber Lauch
Alyssum montanum	Steinkraut
Anthericum ramosum	Graslilie
Carex humilis	Erdsegge
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Festuca rupicola	Schwingel
Festuca vivipara	Lebendgebärender Schwingel
Geranium sanguineum	Storchschnabel
Helianthemum nummularium	Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Habichtskraut
Melica ciliata	Perlgras
Petrorhagia saxifraga	Steinnelke
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Prunella grandiflora	Brunnelle
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Saponaria ocymoides	Seifenkraut
Saxifraga Arten und Sorten	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum acre	Fetthenne
Sedum album	Schneepolster
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Walzensedum
Sempervivum tectorum	Dachwurz
Teucrium chamaedrys	Gamander
Thymus serpyllum	Thymian
Verbascum phoeniceum	Königskerze

3. Fassaden- und Wandgestaltung (§ 74 Abs.1 LBO)

An fensterlosen Wänden und Fassaden sind die Wände ab einer Fläche von 40 m² mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Pflanzenliste für Fassadenbegrünung:

Schling- und Kletterpflanzen über 10 m hoch:

Fallopia aubertii	Schlingknöterich
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

Schling- und Kletterpflanzen über 5 m hoch:

Actinidia arguta	Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Wisteria sinensis	Blauregen

Schling- und Kletterpflanzen bis 5 m hoch:

Euonymus fortunei	Spindelstrauch
	- verschiedene Sorten
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Rosa	Kletterrosen
	- verschiedene Sorten

4. Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Ziff.2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nicht als Dachaufbauten angebracht werden. Werbeanlagen mit beweglichem Licht sind unzulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs.1 Ziff.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

6. Stellplätze (§ 74 Abs.2 Ziff.3 LBO)

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

7. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Ziff.3 LBO)

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Laubbäume werden angerechnet.

8. Hinweise

8.1 Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes vom 24.06.1991 (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten.

- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende unbelasteter Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.
- Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden abzuschichten. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
- Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) minimiert werden. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Vermischungen mit dem Bodenmaterial auszuschließen sind.

8.2 Bei Bodenfunden haben die ausführenden Firmen gemäß §20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht.
Ferner sind der Beginn der Bau- bzw. Planierarbeiten drei Wochen vorher dem Landesdenkmalamt bekanntzugeben.

8.3 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten
Sofern bei der Nutzung der Flächen schädliche Bodenverunreinigungen vorgefunden werden und deren Sanierung erforderlich ist, gehen diese zu Lasten der betroffenen Investoren und Eigentümer. Die Stadt weist ausdrücklich darauf hin, daß sie sich für die auftretenden Altlasten und deren Beseitigung nicht verantwortlich zeichnet.

8.4 Das Plangebiet liegt in der oberen Übergangsfläche, unterhalb der An- und Abflugsfläche des Sonderlandeplatzes Blumberg. Die Bezugshöhe des Luftverkehrs liegt bei 766 m über NN. Wird diese Bezugshöhe durch die Aufstellung von Baukränen durchstoßen, ist mit der zivilen Luftfahrtbehörde dies unter Vorlage entsprechender Nachweise anzuzeigen, damit ggf. eine Luftaufsichtsverfügung nach § 29 LuftVG erlassen werden kann.

III. Verfahrensvermerke

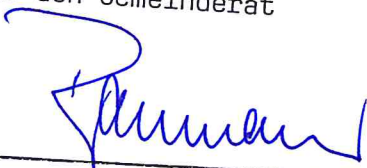
Aufstellungsbeschuß gem. § 2 (1) BauGB durch GR	am	12.08.2004
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt	am	26.08.2004
Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte	am	23.11.2004
Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4 BauGB	vom	24.11.2004 bis 31.12.2004
Entwurfsfeststellung und Auslegungbeschluss gem. § 3 (2) BauGB durch GR	am	22.03.2005
Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt	am	31.03.2005 vom 11.04.2005 bis 13.05.2005 (je einschließlich)
Auslegung	am	28.06.2005
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB durch GR	am	30.06.2005
Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB im Mitteilungsblatt	am	30.06.2005
In Kraft getreten		

Gefertigt: Blumberg 28.06.2005

PS – Planungsgruppe Städtebau
Uchbahnstraße 12, 78176 Blumberg
Tel. 0 77 02/43 96-0, Fax. 0 77 02/43 96-33

Blumberg, den 28.06.2005

Für den Gemeinderat



Matthias Baumann
Bürgermeister