

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Am Erlenbach "

der Stadt Zell am Harmersbach, OT Unterentersbach (Ortenaukreis)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet - "GE"

(§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.1 Nutzungseinschränkungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO für das Gewerbegebiet - "GE"

Die nachfolgend aufgeführten Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

- Lebensmittel (einschließlich Bäckereien und Metzgereien)
- Bekleidung und Schuhe (ausgenommen Fachkleidung in Zusammenhang mit dem Verkauf von Camping-, Freizeit- und Sportartikeln)
- Drogerien

Betriebe, die in Verbindung mit Ihren handwerklichen Dienstleistungen (Hauptnutzung) auch ein beschränktes darauf bezogenes Warenangebot führen, sind zulässig.

1.1.2 Innerhalb der als Gewerbegebiet - "GE" - ausgewiesenen Fläche sind Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Spielotheken, Spielcenter, Sexshops und Bordelle nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig. Diskotheken sind zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

2.2 Gebäudehöhe

2.3.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

2.3.2 Wandhöhe

Die Wandhöhe wird im Gewerbegebiet mit max. 7,50 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Straße, in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält, bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Bei Eckgrundstücken gilt bei der Annahme des Bezugspunktes die jeweils höhere Straßenhöhe.

Ausnahmsweise können für untergeordnete Gebäudeteile oder Bauteile, wie Aufzüge, Silos, Kräne etc. Wandhöhen bis zu 12,00 m zugelassen werden.

2.3.3 Firsthöhe

Die Firsthöhe wird im Gewerbegebiet mit max. 11,00 m festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Straße in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält bis OK First.

Bei Eckgrundstücken gilt bei der Annahme des Bezugspunktes die jeweils höhere Straßenhöhe.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Es wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Baukörperlängen von max. 100 m zulässig sind.

3.2 Entlang seitlicher Grundstücksgrenzen ist eine Grenzbebauung mit Garagen und Carports mit einer max. Länge von 15,0 m zulässig bei einer max. Gebäudehöhe von 3,0 m.

3.3 Entlang der Bahnlinie der SWEG dürfen die Baugrenzen nicht mit baulichen Anlagen, auch nicht mit untergeordneten Bauteilen, Dachüberständen o.ä. überschritten werden.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

5 Nebenanlagen

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind **nur** auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Sichtflächen – S 1

Entlang der Bahnlinie der SWEG sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche (S 1) keine baulichen Anlagen, Anpflanzungen, Lagermaterial, Zäune, andere Gegenstände oder Einrichtungen (z.B. Auslässe für Gase und Dämpfe) zulässig, die sich über der Sichtfläche in den Raum höher als 1,0 m über Schienenoberkante erstrecken oder in diesem Raum die Sicht behindern.

6.2 Sichtflächen – S 2

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichthinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1 Die straßen-/wegbegleitenden Grünflächen an der Süd- und Nordgrenze des Bebauungsplanes werden als "Verkehrsgrün" ausgewiesen.
- 7.2 Die öffentlichen Grünflächen längs des Grabens dienen der Sicherung eines Gewässerrandstreifens und der Eingrünung der Uferzone. Eine naturnahe Gestaltung des Grabens ist vorgesehen.

8 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 2 Nr. 25a BauGB)

8.1 Straßen- bzw. Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang der Straßen und Wirtschaftswege sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen gemäß Planeintrag standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm aus der Artenliste zu pflanzen (ca. 6 Stck.). Aus gestalterischen Gründen ist je Bereich nur eine Baumart zu verwenden. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

8.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die nicht überbauten und versiegelten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

8.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern – Pflanzgebot „Äußere Eingrünung Nord und Ost“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Planungsgebietsgrenzen sind gemäß Vorgabe mit einheimischen Sträuchern/Gehölzen anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste (Größe: Str, 2 x v., 100-150 cm bzw. verpfl. Heister, 150-200 cm) zu verwenden.

70 % der Grundstückslängen sind 3-reihig in einer Regelbreite von 5,00 m (3 mal 1,50 m + 0,50 m Randstreifen nach außen) mit Sträuchern der Artenliste zu bepflanzen. D.h. 1 Strauch / 3,00 m² oder 0,33 Sträucher / m² oder 15 Sträucher auf 10 m Grundstückslänge. Die restlichen Flächen (30 %) sind als extensive Wiesenflächen anzulegen (extensive Pflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr Ende Juni / September. Abtransport des Mähgutes. Keine Düngung). Der Nachweis für die Pflanzmaßnahmen ist vom Grundstückseigentümer gegenüber der Gemeinde im ersten Jahr nach Erwerb des Grundstückes zu erbringen.

8.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Pflanzgebot "Äußere Eingrünung Süd-West – Bahnlinie"

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang der Planungsgebietsgrenze sind auf der festgesetzten Fläche Trockenrasen, Gehölzflächen mit niedrig bleibenden Arten (bis 1,50 m) und Saumvegetationen zu entwickeln (z.B. Abmagerung, Einsaat bzw. Bepflanzung der Flächen). Die parallel zur Planungsgebietsgrenze verlaufende Trasse der SWEG ist im Hinblick auf die Sichtfunktionen bei der Pflanzenauswahl (Größe, Art etc.) zu berücksichtigen.

Die Höhe der Bepflanzung wird auf 1,0 m über Schienenoberkante begrenzt.

Der Nachweis für die Entwicklungsmaßnahmen ist vom Grundstückseigentümer gegenüber der Gemeinde zu erbringen.

8.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Gewässerrandstreifen „Entwässerungsgraben“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Der Gewässerrandstreifen des umzulegenden Entwässerungsgrabens ist zur Randeingrünung zu 50 % wechselseitig mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen anzupflanzen (ca. 858 m²) und auf Dauer zu pflegen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste (Größe: Str, 2 x v., 100-150 cm bzw. verpfl. Heister, 150-200 cm) zu verwenden.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen (ca. 40 % - ca. 857 m²) ist eine extensive Wiesenpflege (Magerwiese) durchzuführen, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (1. Schnitt nach dem 20. Juni). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

8.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Verkehrsgrün

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang der Planungsgebietsgrenze und zum Teil auch entlang der Bahntrasse sind auf den festgesetzten Flächen Wiesen- und Gehölzflächen zu entwickeln. Die Flächen sind zur Randeingrünung zu 30 % mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu pflegen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste (Größe: Str, 2 x v., 100-150 cm bzw. verpfl. Heister, 150-200 cm) zu verwenden.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen (ca. 70 %) ist eine extensive Wiesenpflege (Magerwiese) durchzuführen, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (1. Schnitt nach dem 20. Juni). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

Die parallel zur Planungsgebietsgrenze verlaufende Trasse der SWEG ist im Hinblick auf die Sichtfunktionen bei der Pflanzenauswahl (Größe bis max. 1,50 m Höhe, Art etc.) zu berücksichtigen.

Der Nachweis für die Entwicklungsmaßnahmen ist vom Grundstückseigentümer gegenüber der Gemeinde zu erbringen.

8.7 Anpflanzung von Bäumen „Private Parkplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den privaten Grundstücken ist im Bereich der Stellplatzanlagen mindestens ein einheimischer Laubbaum in einer ausreichend dimensionierten Baumscheibe je 4 Stellplätze anzupflanzen und zu unterhalten (s. Artenliste).

9 Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

9.1 Im östlichen Teil des Planungsgebietes wird eine Fläche zur Anlage eines Mischwasser-Pufferbeckens ausgewiesen.

9.2 Im westlichen Teil des Planungsgebietes wird eine Fläche zur Anlage eines Regenklärbeckens ausgewiesen.

10 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

10.1 Südlich des Einmündungsbereiches der Erschließungsstraße 1 / Gemeindeverbindungsstraße ist eine Fläche zur Errichtung einer Trafostation und sonstiger Versorgungseinrichtungen ausgewiesen.

11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11.1 Nordöstlich des geplanten Regenklärbeckens ist ein Leitungsrecht – Ir 1 – (geplanter Regenwasserkanal) zugunsten der Stadt Zell a.H. ausgewiesen

11.2 Südlich des Wirtschaftsweges (Bereich des Betriebsgeländes Fa. Knäble, Flst.Nr. 1713 und Bereich Mischwasserpufferbecken, Flst.Nr. 1741) ist ein Leitungsrecht – Ir 2 – (Verbandssammler) zugunsten der Verwaltungsgemeinschaft Zell a.H. ausgewiesen.

11.3 Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Flst.Nr. 1713 ist ein Leitungsrecht – Ir 3 – (vorh. Mischwasserkanal) zugunsten der Verwaltungsgemeinschaft Zell a.H. ausgewiesen.

12 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

12.1 Es sind Aufschüttungen bis max. 0,50 m über OK Straße zulässig.

13 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 24 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

Durch die geplanten Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baum- bzw. Gehölzpflanzungen im Straßenraum Ziff. 8.1 und 8.6 werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die **Anlage der Verkehrsflächen** entstehen, zugeordnet.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Ziff. 8.2 bis 8.5 sowie 8.7 **innerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Als Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter sind externe Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes vorgesehen (s. detaillierte Erläuterung im Umweltbericht Ziff. 5.10).

Der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter wird so herbeigeführt.

Diese zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Maßnahmen **außerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

14 Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten müssen auf öffentlichen und privaten Grundstücken angepflanzt werden (s. Planungsrechtliche Festsetzungen 8.1 – 8.7):

Heimische Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Kastanie
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Zitterpappel
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix alba	- Silberweide
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

Heimische Sträucher:

Corylus avellana	- Haselnuss
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Frangula alnus	- Faulbaum
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Salix triandra	- Mandelweide
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

Freiburg, den 01.12.2006 LIF-ba
22.06.2007
17.07.2009
04.09.2009
22.10.2009
06.11.2009
16.11.2009
10.05.2010

Zell a.H., den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Moll, Bürgermeister

 186Pla11.doc