

Anlage 1

GEMEINDE BISCHWEIER

Landkreis Rastatt

Bebauungsvorschriften

gemäß § 9 (1) BauGB
zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "STEINKOPF"

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997
(BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom
15. Dezember 1997 (BGBl. I. S. 2902).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -
BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert
durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom
22.04.1993 (BGBl. I. S.466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des
Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO '90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.
I. 1991, S. 58).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt als

- eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) § 8 BauNVO
- Sondergebiet für Freizeiteinrichtungen (SO) § 10 BauNVO

Die einzelnen Abgrenzungen erfolgen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe

(1) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind nur folgende Anlagen zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

(2) Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten

- Lebensmittel / Getränke
- Arzneimittel und Apothekerwaren
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Sportartikel, Spielwaren
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Uhren, Schmuck
- Foto, Optik

sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

(3) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen zugelassen.

(4) Weitere Ausnahmen, die in § 8 BauNVO vorgesehen sind, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.3 Sondergebiet für Freizeiteinrichtungen SO

(1) Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind folgende Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:

- Tennis
- Squash
- Kegeln
- Bowling
- Minigolf
- Kinderspielplatz.

- (2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zugelassen.
- (3) Alle vorstehend unter 1.3 (1) und 1.3.(2) nicht genannten Arten von Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- (4) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Freizeiteinrichtung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig.
- (5) Im Sondergebiet für Freizeiteinrichtungen besteht ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Sportartikel, Bekleidung, Schuhe. Eine Änderung der baulichen Anlage ist zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).
Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist um maximal 10 v.H. zulässig.
Nutzungsänderungen sind nur im Hinblick auf die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß den Absätzen (1), (2) und (4) zulässig.
Eine Erneuerung der baulichen Anlage ist zulässig.

1.4 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen sowie der Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 2.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE und im Sondergebiet für Freizeiteinrichtungen SO wird die maximale Höhe der Gebäude auf 10,0 m festgesetzt, gemessen von fertiger Straßenoberkante in der Achse des Hauptgebäudes. Dies gilt bei Sattel- und Walmdächern bis OK First, bei Pult- und Flachdächern bis OK Attika bzw. bis höchster Punkt des Gebäudes.

3. Bauweise

- 3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE und im Sondergebiet für Freizeiteinrichtungen SO wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4.2 Garagen und Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze zugelassen werden, soweit ihr Bedarf durch die zugelassene Nutzung verursacht wird und auf der überbaubaren Grundstücksfläche kein geeigneter Platz mehr zur Verfügung steht.
- 4.3 Im Bereich von flächigen Pflanzgebieten für Bäume und Sträucher gemäß Punkt 5 sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig.

5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im zeichnerischen Teil ist im südlichen Bereich entlang der Industriestraße und innerhalb der privaten Grünfläche sowie in Fortführung entlang der bestehenden gemeinsamen Grenze der Grundstücke Flst.Nr. 1114/7 und Flst.Nr. 1114/5 eine mit einem Leitungsrecht, zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger, belastete Fläche festgesetzt und mit Lr gekennzeichnet.

6. Grünordnerische Festsetzungen

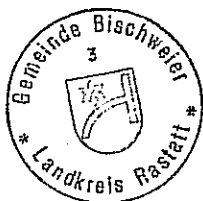
- 6.1 Im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die öffentlichen und privaten Grünflächen und Pflanzgebote festgesetzt.
Diese Flächen sind entsprechend zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 6.2 Für die Pflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind nur standortheimische Gehölze zulässig.
- 6.3 Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

- 6.4 Die Bepflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage zu erfolgen..

Bischweier, den 19. DEZ. 2002



Robert Wein
Bürgermeister



Karlsruhe, den 27.11.2002 Haupt/he



Planfertiger:
FUHR + MÜLLER, INGENIEURBÜRO



Anlage 2

GEMEINDE BISCHWEIER

Landkreis Rastatt

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO
zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "STEINKOPF"

A. Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl.S.617), geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl.S.760).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581).

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung der Gebäude

- 1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe und im Sondergebiet für Freizeiteinrichtungen SO sind alle Dachformen zulässig. Energiedächer und begrünte Dächer werden empfohlen. Flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10 ° sind zwingend zu begrünen.
- 1.2 Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in die Umwelt sind Dachmaterialien und Dachinstallationen aus Kupfer, Blei oder Zink nicht zulässig, es sei denn, die Freisetzung dieser Schadstoffe wird durch Beschichtungen oder ähnlichen Behandlungen ausgeschlossen.

- 1.3 Aus den Produktionsbereichen dürfen keine Schadstoffe durch Diffusion (z.B. Lösungsmittel) oder Abluft auf die Dachflächen gelangen.
- 1.4 Fassaden mit mehr als 30 m Länge sind durch Vor- und Zurücksetzen von Gebäudeteilen, durch vorgesetzte konstruktive Architekturelemente oder Rankgerüste in der Längenentwicklung zu gliedern.
- 1.5 Die Sockelhöhe (Erdgeschossfußbodenoberkante FOK) darf in der Gebäudemitte das Maß von 1,0 m, von OK Straßenachse gemessen, nicht überschreiten. Im Einzelfall ist eine Überschreitung von 0,25 m als Ausnahme möglich.
- 1.6 Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind gestattet. Die Summe aller Dachaufbauten darf in der Draufsicht 10 % der einzelnen Dachfläche (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten.

2. Grundstücksgestaltung

- 2.1 Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.
- 2.2 Die Flächenversiegelung der Grundstücke ist auf das für die jeweils beantragte Nutzung erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- 2.3 Wasserdurchlässige Materialien sind zu verwenden, soweit Schutzvorkehrungen des Bodens und des Grundwassers nicht eine undurchlässige Ausführung verlangen.
- 2.4 Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen der Bebauungsvorschriften vorzulegen.

3. Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an den Stätten eigener Leistung und ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

C. Hinweise

4. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen und deren Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).
Für die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sind die Angaben der Straßenfächplanungen maßgebend.

Straßen- und sonstige Verkehrsflächen sind wasserundurchlässig auszuführen und an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

5. Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

5.1 Die Satzung der Stadt Kuppenheim über die Wasserversorgung ist zu beachten.

5.2 Für die Abwasserentsorgung ist die Satzung der Stadt Kuppenheim über die Abwasserbeseitigung zu beachten.
Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser sowie das nicht zur Versickerung zulässige Niederschlagswasser sind über das Schmutzwassersystem abzuleiten.
Für das auf den bebauten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser gilt neben der Abwassersatzung der Stadt Kuppenheim die Festsetzung zur dezentralen Versickerung. Dazu ist die wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen unteren Wasserbehörde erforderlich.
Entsprechend der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.3.1999 wird Niederschlagswasser schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert. Die hierfür erforderlichen Flächen sind auf den privaten Grundstücken bereitzustellen.

5.3 Für eine Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers ist die Genehmigung der Stadt Kuppenheim erforderlich.

5.4 Das Versickern von Kühlwasser ist nicht statthaft.

5.5 Die Gebäude sind so zu gründen, dass keine Grundwasserabsenkung erforderlich wird.

5.6 Für die Müllbeseitigung ist die Satzung des Landkreises Rastatt zu beachten.

6. Elektrische Anlagen

Im Planungsgebiet sind Frei- und Kabelleitungen zulässig.
Dabei sind die Sicherheitsbestimmungen der Netzbetreiber einzuhalten.

7. Bodenschutz

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich dem Landratsamt Rastatt, Umweltamt zu melden.

Anfallender Erdaushub im Baugebiet soll auf dem jeweiligen Grundstück wiederverwertet werden, so dass ein vollständiger Erdmassenausgleich entsteht.

Falls ein Bodenauftrag erfolgt, sind folgende Bedingungen maßgeblich:

Der Bodenauftrag hat nach den Grundsätzen des Bodenschutzes zu erfolgen:

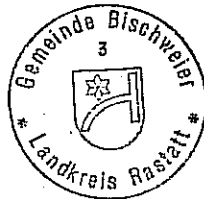
- Keine Einschränkung der Bodenfunktionen durch das Bodenmaterial und die technische Ausführung der Auffüllung,
- kein Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung.

Die Versickerung von Niederschlagswasser darf langfristig zu keiner schädlichen Bodenveränderung führen.

Bischweier, den 19. DEZ. 2002



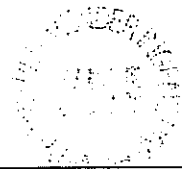
R. Wein
Bürgermeister



Karlsruhe, den 27.11.2002 Haupt/he



Planfertiger:
FUHR + MÜLLER, INGENIEURBÜRO



Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB
i.V. mit § 1 Abs. 1 DVO/BauGB
Rastatt, den 11. MAR. 2003
LANDRATSAMT RASTATT
Im Auftrag
Köstel

