

Gemeinde Bischweier
Kreis Rastatt
Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Nassenacker"
Textteil

Stand: Beschluß des Gemeinderates am 3.3.1997

Satzungsbeschluß

In Ergänzung der Planzeichnung werden
auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986
(BGBL. I S.2253) i.d.F. vom 22.4.1993 (BGBL. I S. 466)
und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.1.1990
(BGBL. I S. 132)
folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

- .1 Der Geltungsbereich ist in 2 Baugebiete gegliedert
(§ 1 Abs. 4 BauNVO).
Abgrenzung siehe Lageplan.

Beide Baugebiete werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
festgesetzt.

Sie dienen damit vorwiegend der Unterbringung von nicht
erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

- .2 Im GE 1 sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze
und Öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- .3 Das GE 2 wird gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO auf die in
einem Mischgebiet (MI; § 6 BauNVO) zulässigen
Gewerbebetriebe beschränkt.

Zulässig sind im GE 2:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe im Sinne § 6 BauNVO
(insbesondere auch "nicht wesentlich störende
Handwerksbetriebe")
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche,
kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche
Zwecke,
- Gartenbaubetriebe

Alle vorstehend nicht genannten Arten von Nutzungen, die
nach § 6 BauNVO allgemein zulässig wären, sind gem. § 1
Abs. 5 BauNVO nicht zulässig

- .4 Ausnahmsweise können in beiden Baugebieten zugelassen
werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem
Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in
Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Dies gilt nicht für den westlich der Erschließungsstraße
liegenden Teil des GE 1; d.h. für den dem Spanplattenwerk
zugewandten Teil des GE 1 wird ein "Wohnungsverbot"
festgesetzt.
- .5 Weitere Ausnahmen, die in den §§ 6 und 8 BauNVO vorgesehen
sind, sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses
Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) ist im Lageplan für beide Baugebiete mit 0,7 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück nur unterbaut wird, mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden.

.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

.3 Baumassenzahl (BMZ)

Für das Baugebiet GE 1 ist im Lageplan die BMZ 5,0 festgesetzt.

Die BMZ gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln.

Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

Bei baulichen Anlagen, bei denen eine Berechnung der Baumasse nach dieser Berechnungsart nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln.

Bauliche Anlagen und Gebäudeteile i.S. des § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Baumasse unberücksichtigt.

.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen, die im Lageplan eingezeichnet sind, nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

3. Bauweise

Es wird offene Bauweise i.S. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. Höhen (gem. § 18 BauNVO)

a) Gebäude

Die Gesamthöhe der Gebäude darf 10 Meter als Höchstgrenze betragen, gemessen von der Straßenoberkante (Fahrbahn) bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut.

b) Sonstige bauliche Anlagen

Die Höhenfestsetzung für Gebäude gelten analog für "sonstige bauliche Anlagen".

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S. § 14 Abs.1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen i.S. 14 Abs.2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

6. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Siehe Einzeichnung im Lageplan.
Diese Flächen sind insbesondere auch von einer Bebauung mit Garagen oder Stellplätzen freizuhalten. Sie sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Gehölze der Pflanzliste (siehe Anhang) sind zu pflanzen.

7. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden und Unterboden soll im Baugebiet verwendet werden.

Die Flächenversiegelung der Grundstücke ist auf das für die jeweils beantragte Gewerbenutzung erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Wasserdurchlässige Materialien sind zu verwenden, soweit Schutzbelange des Bodens und des Grundwassers (z.B. bei Gefährdung durch wassergefährdende Stoffe) nicht eine dichte Ausführung verlangen.

Das unverschmutzt anfallende Regenwasser der Dachflächen, mit Ausnahme von Blechdachflächen z.B. aus Kupfer oder Zink, kann auf dem Grundstück breitflächig über belebte Bodenschichten zur Versickerung gebracht werden.

Darüber hinaus ist ein ordnungsgemäßer Anschluß an die öffentliche Kanalisation herzustellen.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

1. Die Flächen sind entsprechend ihrer Kennzeichnung im zeichnerischen Teil zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
Es sind Gehölze der Pflanzliste (siehe Anhang) zu verwenden.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen ist der vorhanden Baumbestand zu erhalten bzw. durch artgleiche Nachpflanzung zu ersetzen.
Wenn auf dem Grundstück ein Baum des vorhandenen Bestandes erhalten wird, so wird er auf die erforderliche Anzahl angerechnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
Die Begrünung von Wänden, z.B. durch Kletter- oder Rankpflanzen wird empfohlen.
2. Es ist entlang
 - der straßenabgewandten ("hinteren") Grundstücksgrenze pro angefangene 10 Meter Grundstücksbreite
 - der ("vorderen") Grundstücksgrenze zur Straße pro angefangene 40 Metermindestens 1 Baum zu pflanzen und zu erhalten.
3. Für je angefangene 500 qm überbaubare Grundstücksfläche (= qm Grundstück x GRZ 0,7)
ist je 1 Baum der Pflanzliste (siehe Anhang) zu pflanzen und zu erhalten.
4. In jedem Bauantrag ist darzustellen, wie die o.a. Festsetzungen erfüllt werden sollen.
Es wird empfohlen dazu einen Bepflanzungsplan vorzulegen.

9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen zu dulden.

10. Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 der Landesbauordnung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617) zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nassenacker"

1. Dachgestaltung

Energiedächer und begrünte Dächer werden empfohlen.

Flachdächer sind zwingend zu begrünen.

2. Aufschüttungen

Aufschüttungen für das Anlegen von Betriebshöfen, Zufahrten etc. sind im GE 1 und im GE 2 bis zu einer Höhe von +0.3 Meter über die Straßenoberkante (Fahrbahn) zulässig. Dabei ist Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück zu erfassen. Eine oberflächliche Ableitung auf die Straße ist nicht zulässig.

Ansonsten gelten für Aufschüttungen die Vorschriften der Landesbauordnung in der Fassung zur Zeit des in Kraft tretens dieses Bebauungsplanes.

Die Vorschriften des Nachbarrechtes sind einzuhalten.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

5. Hinweise

3.1 Planunterlage M 1:1000

Planunterlagen M 1:1000 des Ing. Büro King, Weber und Partner, Karlsruhe. Stand: Februar 1997.

3.2 Geländehöhe

Aufnahme der Geländehöhe durch Vermessungsbüro Ortmann, Bühl.
Stand: 3.3.1995.

3.3 Straßenhöhe

Die Festlegung der Straßenhöhe erfolgte durch das Ing. Büro King, Weber und Partner, Karlsruhe.

3.4 Entwässerung

Als Rückstauenebene wird die Oberkante der Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
Am 3.9.1985 hat das Landratsamt Rastatt unter dem Az. "5.121 Umweltschutzamt" die wasserrechtliche Genehmigung zum Bau und Betrieb dazu und die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Regenwasser in die Murg erteilt.
Eine "Reststrecke" der erforderlichen Kanalisation ist noch nicht gebaut. Falls für den Bau dieser "Reststrecke" nochmals ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich wird, so wird die Gemeinde dies beantragen.

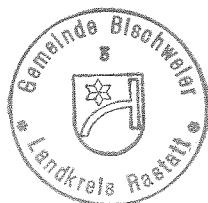
3.5 Stromversorgung

Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

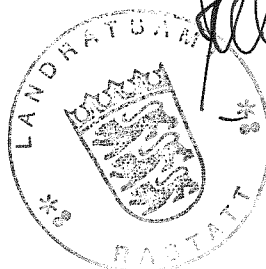
Ausgefertigt:

Bischweiler, den 4. März 1997

Wein
Bürgermeister



Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Rastatt den 13.03.97



I. A.
Seelmann
Seelmann -