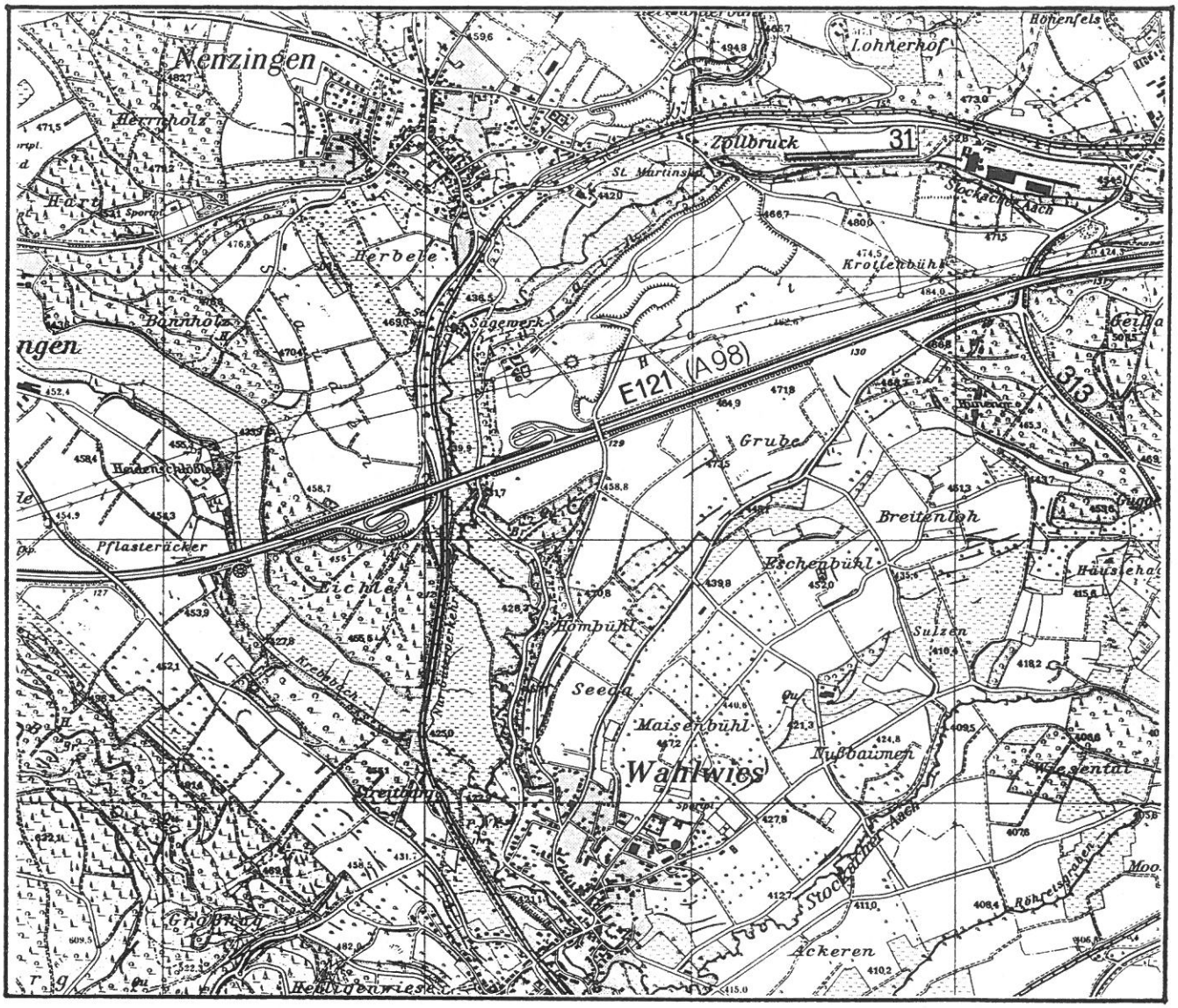
STADT STOCKACH
GEMEINDE ORSINGEN-NENZINGEN

"BEBAUUNGSPLAN INDUSTRIEGEBIET HARDT"
TEILE A UND B



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
UND
BEGRÜNDUNG

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Villinger Straße 35
7710 Donaueschingen
Telefon (07 71) 32 58

LANDSIEDLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH

AUSSENSTELLE: DONAUESCHINGEN

PROJEKTLEITER: Dipl.-Ing. Otto Körner
Dipl.-Ing. Wolfgang Karrer

Donaueschingen, 20.3.1990

STADT STOCKACH UND GEMEINDE ORSINGEN-NENZINGEN

BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIEGEBIET HARDT"

STAND: 3/90

DER BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIEGEBIET HARDT" DER STADT STOCKACH UND DER GEMEINDE ORSINGEN-NENZINGEN WURDE GEMÄSS FOLGENDER RECHTSGRUNDLAGEN AUSGEARBEITET

BAUGESETZBUCH (BAUGB) VOM 8. DEZEMBER 1986 (BGBL. I. S. 2254), GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 25. JULI 1988 (BGBL. S. 1093)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15. SEPTEMBER 1977 (BGBL. I. S. 1763, GEÄNDERT DURCH VERORDNUNG VOM 19. DEZEMBER 1986 (BGBL. I. S. 2665)

PLANZEICHENVERORDNUNG 1981 VOM 30. JULI 1981 (BGBL. I. S. 833)

LANDESBAUORDNUNG (LBO) IN DER FASSUNG VOM 28. SEPTEMBER 1983 (BGBL. S. 770, BER. 1984 S. 519) GEÄNDERT DURCH GESETZE VOM 1. APRIL 1985 (BGBL. S. 51, VOM 22. FEBRUAR 1988 (BGBL. S. 55).

INHALTSVERZEICHNIS

I. ZEICHNERICHE FESTSETZUNGEN

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

III. BEGRÜNDUNG

1. Planveranlassung

2. Planungsgebiet

3. Landschaftsökologische Rahmenbedingungen

4. Sozio- ökonomische Grundlagen
4.1 Vorbereitende Bauleitplanung
4.1.1 Belegung ausgewiesener Gewerbeflächen
4.1.2 Diversifizierung der standortlichen Wirtschaft
4.1.3 Arbeitsmarkt

5. Planerische Zielsetzungen
5.1 Landschaftsökologische Erfordernisse
5.2 Sozio-ökonomische Vorstellungen
5.2.1 Aus übergeordneter Sicht
5.2.2 Aus der Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung
5.2.3 Städtebauliche Zielsetzung und Planungskonzeption

6. Umsetzung städtebaulich-ökologischer Vorstellungen
6.1 Begründung der Festsetzungen
6.1.1 Zeichnerische Festsetzungen
6.1.2 Textliche Festsetzungen
6.2 Privatrechtliche Regelungen
6.3 Flächenbilanz
6.4 Kostenschätzung

IV. ANHANG

7. Anhang A - standortheimische Großlaubbaumarten für das Gewann Hardt

8. Anhang B - standortheimische Gehölzarten

9. Anhang C - Auszug aus dem Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 9.7.1982 - SMBl. NW 280 (Abstandserlaß)

10. Anhang D - Grünordnungsplan (Textteil)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt.

1.1.1 Auf den Teilflächen Nr. 1 bis 8 sind Anlagen der Abstandsklassen I, II, III, IV und V der Abstandliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 - SMBl. NW 280 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.2 Auf der Teilfläche Nr. 9 sind Anlagen der Abstandsklassen I, II, III und IV der Abstandliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 - SMBl. NW 280 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Nicht zulässig sind Betriebe, die erheblichen Verkehr verursachen wie Einzelhandelsgeschäfte, Verbrauchermärkte und Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Ausnahmsweise kann pro Industriebetrieb maximal 1 Wohnung zugelassen werden. Alle sonstigen Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind im Baugebiet nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl (BMZ) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3.2 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen ausnahmsweise zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

3.3 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO); dies gilt auch für Werbeanlagen.

4. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)

4.1 Der Bereich der Masten ist bezogen auf deren Maststeckstiele im Abstand von 6 m (110 kV) und 11 m (220 kV) von Hochbauten aller Art oder von unterirdischen leitfähigen Systemen, wie metallischen Behältern, Rohrleitungen, Niederspanungs- und Fernmeldekabelleitungen freizuhalten.

4.2 Im Freileitungsschutzstreifen sind nur Gehölze solcher kleinkronigen Strauch- und Baumarten zu pflanzen, die später wegen des einzuhaltenden Mindestabstandes nach DIN VDE 0210 von 2,5 m (110 kV und 20 kV) und 3,25 m (220 kV) nicht zurückgeschnitten werden müssen.

4.3 Bei den Bauvorhaben, bei denen das Grundstück von Freileitungsschutzstreifen berührt wird, ist die Badenwerk AG und die Kraftwerk AG Laufenburg am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. In den Schnitten der Antragspläne ist die Bauwerkshöhe bezogen auf m über NN anzugeben.

5. REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5.1 Wassermengen, die auf bestimmten teil- oder ganzversiegelten Flächen anfallen, müssen versickert oder über eine Rückhaltung zeitverzögernd an den Vorfluter abgegeben werden. Die Auswahl dieser Versiegelungsflächen wird von der Verwaltung der Stadt Stockach bzw. der Gemeinde Orsingen-Nenzingen in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Konstanz getroffen.

6. SUKZESSIONSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Die südliche Hangseite des Lärmschutzwalles ist als Fläche mit einer gelenkten Sukzession zu erhalten (max. Sukzessions-Stufe: Strauchstadium).

7. IMMISSIONSSCHUTZFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmte Immissionsschutzfläche wird als Lärmschutzwall festgesetzt. Sie umfaßt den derzeitigen Bestand.

8. BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)

8.1 An Planstraße A zwischen B 313 und der Abbiegung zur Planstraße C sind entlang ihrer nördlichen Seite heimische Großlaubbäume gemäß Anhang A in 10 m-Abständen zu pflanzen.

Dies gilt in Fortführung auch für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Planstraße C.

Für die Bepflanzung der sonstigen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gelten die Anhänge A und B.

Einschränkung:

- Die Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind:

  a) freizuhalten von jeglicher Strauch- und Baumbepflanzung: dies bedeutet Schenkellängen von 3 m in der untergeordneten Straße (Planstraßen D, E, G, H sowie die abgekröpfte Einmündung der Planstraße A in die Kreuzung an der Teilfläche 5) und 60 m auf der übergeordneten Straße (Planstraßen A und C).

  b) nur mit Hochstamm-Bäumen in 10 m Abstand zu bepflanzen: dies bedeutet Schenkellänge von 10 m in den untergeordneten Straßen (s.v.) und 60 m auf den übergeordneten Straßen (s.v.).

- Notwendige Grundstückseinfahrten entbinden auf der dafür erforderlichen Fläche von dem vorgenannten Pflanzgebot.

- In Schutzzonen der Hochspannungsleitungen sind die unter Punkt 4 getroffenen Festsetzungen maßgebend.

8.2 Auf Dachflächen unter 25° Dachneigung sowie auf Flachdächern und Dachterrassen sind extensive Dachbegrünungen vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a). Ausgenommen davon sind Dachkonstruktionen in Leichtbauweise.

Sofern begründet von einer Dachbegrünung abgesehen werden muß, sind folgende Ersatzmaßnahmen (nicht abschließende Aufzählung) alternativ zu verwirklichen:

- Eine flächenadäquate Rückhaltung mit Dauerstau in Form eines naturnahen Teiches oder

- eine Fassadenbegrünung, die mindestens in der Flächengröße der nicht begrünten Dachfläche entspricht.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 73 LBO)

9. DACHAUSBILDUNG (§ 73(Abs. 1 Nr. 1 LBO)

9.1 Es sind Dachneigungen bis 25° zulässig.

10. WERBEANLAGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

10.1 Anlagen der Außenwerbung sind nur bis zur festgelegten maximalen Firsthöhe zulässig.

11. EINFRIEDIGUNGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

11.1 Einfriedigungen sind zulässig in Form von Einzäunungen oder als Hecken. Ihr Verlauf hat einen Mindestabstand von 1 m zum Straßenrandstein einzuhalten.

11.2 Einzäunungen sind grundsätzlich zu begrünen, wobei Pflanzen gemäß der Anhänge A und B zu verwenden sind.

12. FLÄCHEN OHNE GEBÄUDE (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

12.1 Abstell- und Lagerplätze sowie Parkplätze u.ä., nicht mit Gebäuden bebaute Flächen sind in Abhängigkeit von der Art ihrer Nutzung und der Intensität ihrer Beanspruchung im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt mit Oberflächenbelägen zu gestalten, die eine maximale Versickerungsfähigkeit gewährleisten.

12.2 Nicht bebaute Flächen sind naturnah anzulegen und zu unterhalten; bei Gehölzanpflanzungen sind die Anhänge A und B zu beachten.

13. HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

13.1 Die maximalen Firsthöhen bemessen sich ab der Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Die Festsetzung der EFH muß in Anpassung an die Straße erfolgen und ist im Einvernehmen mit dem zuständigen Bauordnungsamt festzulegen.

13.2 In Teilfläche 2 sind ausnahmsweise Hochregallager bis 20 m Höhe zulässig.

13.3 Innerhalb der Schutzstreifen von Freileitungen sind nur bauliche Anlagen zulässig, bei denen die auf Gebäude bezogenen Mindestabstände bei Dachneigung $> 15°$ von 3 m (110 kV und 20 kV), 3,75 m (220 kV und bei flachem oder flachgeneigtem Dach $\leq 15°$) von 5 m (110 kV und 20 kV), 5,75 m (220 kV) zu den bei tiefstem Durchgang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten sind.

14. FARBGEBUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

14.1 Bei der Farbgebung der baulichen Anlagen sind gedeckte Farben in Abstimmung mit dem Stadtbauamt der Stadt Stockach bzw. mit der Gemeinde Orsingen-Nenzingen zu verwenden.

15. **WALDABSTAND (§ 4 ABS. 3 LBO)**

Auf der Teilfläche 5 gilt für den Abstand baulicher Anlagen, daß die Entfernung entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen vom Wald (nordöstliche Grenze des Bebauungsplanes) mindestens 10 m zu betragen hat.

16. **AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN (§ 31 Abs. 1 und 2 BauGB)**

16.1 Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können im Einvernehmen mit der Stadt Stockach bzw. der Gemeinde Orsingen-Nenzingen getroffen werden.

17. **ORDNUNGSWIRDRIGKEITEN (§ 213 BauGB, § 74 LBO)**

17.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 213 des Baugesetzbuches und des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt.

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Stockach, den 28. März 1990

STADT STOCKACH

(Bürgermeister)