

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Meßkircher Straße" in Mengen

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser
vom 22. März 1999, auf Grund von § 45b Abs.3 Satz 3 des Wasserschutzgesetzes (WG) für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 1. Januar 1999 (GBl. S. 1).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind alle Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig, Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 sind bis auf Spielhallen zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsgeschäfte nur mit folgenden Warengruppen zulässig:

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeeinrichtungen, -ausstattungen, Fliesen
- Werkzeuge, Maschinen, -zubehör (elektrisch und nicht elektrisch)
- Holz, Holzmaterial, Fenster, Türen, Platten, Kork, Korkplatten
- Elektrogroßgeräte (sogenannte weiße Ware, z. B. Öfen, Herde, einschl. Zubehör)
- Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik
- Beleuchtungskörper, Leuchten, Elektroinstallationsbedarf
- Pflanzen (einschl. Hydrokultur, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße,
Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser,
Naturhölzer, Campingartikel, Eisenwaren (größtenteils Beschläge u. a.)
- Kraftfahrzeuge, inkl. Motorräder, Mopeds u. ä., Fahrräder, Kfz-Zubehör (z. B. Ersatzteile,

Einbauprodukte, Ausstattungsartikel, Fahrrad- und Motorradzubehör)
- Farbe, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Zubehör, Rollläden, Rollos, Gitter
- großteilige Sportgeräte (z. B. Boote, Tauchsport, Fitnessgeräte)
- Kohle, Mineralölerzeugnisse
- andere, zentrumsrelevante Warengruppen, sind als ergänzende Randsortimente zulässig.

Sie dürfen höchstens 10 % der Gesamtfläche eines Betriebes, in keinem Fall aber mehr als 400 m² Verkaufsfläche je Betrieb, umfassen.

1.1.2 Diskotheken sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.3 Spielhallen sind gemäß § 1 Abs. 6 i. V. mit Abs. 9 BauNVO unzulässig

1.2 Einzelne Wohn- und Bürogebäude § 8 (3) BauNVO:

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) ist auf maximal 2 WE je Gewerbebetrieb festgelegt (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

1.3 Nebenanlagen § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenze) sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GRZ: 0,8	GRZ: 0,8
BMZ: 8,5	BMZ: 10,0
H = 20 m	H = 20 m

Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

abweichende Bauweise (a), entsprechend § 22 (4) BauNVO, offen jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in den gesondert im Plan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Stellplätze und Hofflächen müssen wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflastersteinen, Sickersteinen, wassergebundenen Decken.

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden, es muß auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

Weitergehende Festsetzungen unter Punkt 5.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

Möglichkeiten der Rückhaltung / Speicherung: Dachbegrünung, Tanks (z.B. in Halle unter Decke), Teich, Wechselbiotop u.ä.

Möglichkeiten der Weiterleitung des Niederschlagswassers: dezentrale Versickerung (nur für nicht verunreinigtes Niederschlagswasser) oder Reinigung. Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht zulassen ist das Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt nach Vorgabe und Genehmigung in die Kanalisation einzuleiten.

Die Dachentwässerung sowie die Entwässerung privater befestigter Flächen (außer Flächen, die nach Punkt 5.3 ausgeschlossen werden) hat durch breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenschicht (mindestens 30 cm stark) auf eigenem Grundstück zu erfolgen. Für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers sind daher auf jedem Grundstück ausreichend bemessene Versickerungsflächen herzustellen.

In die Versickerungsmulde darf kein Bauschutt eingebaut werden.

Auf befestigten wasserdurchlässigen oder an Versickerungsanlagen angeschlossenen Flächen ist das Waschen von Kraftfahrzeugen nicht zulässig. Ebenso ist der Winterdienst einzuschränken (möglichst keine Verwendung von Streusalz). Auf die Anwendung von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist zu verzichten.

Dachflächen sollen möglichst begrünt werden. Für Dachdeckungs- und Dachdichtungslagen sind grundsätzlich nur Materialien zulässig, die der Versickerung des Niederschlagswassers nicht entgegenstehen: unbeschichtete Kupfer, Zink oder Bleideckungen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können solche Eindeckungen zugelassen werden, wenn sie dauerhaft beschichtet werden und ein entsprechendes Prüfzeugnis vorliegt; ein vorgelegtes Prüfzeugnis führt jedoch nicht zwangsläufig zur Gewährung der Ausnahmeregelung.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist auf wasserdurchlässig befestigten Flächen oder auf Flächen, die an eine Versickerungsanlage angeschlossen sind, nicht zulässig.

Verunreinigtes Oberflächenwasser darf nicht versickert werden. Es muß entsprechend den anerkannten Regeln der Technik gereinigt werden und ist anschließend auf dem Baugrundstück über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

Die Entwässerung der öffentlichen Straßen- und Wegflächen erfolgt über begrünte Sickermulden (Rigolen) am Straßen- bzw. Wegrand (DTV < 15.000 Kfz). Überfahrten sind nach Erfordernis zulässig.
rec

Weitergehende Anforderungen gemäß Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale

Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 bleiben unberührt und sind einzuhalten.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind ausnahmsweise wegen Zufahrten, Zugängen oder unterirdischen Leitungen verschiebbar.

Die festgesetzten Flächen mit flächenhaftem Grün sind gärtnerisch anzulegen, pro 1000 m² Gesamtgrundstücksfläche ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum (Stammdurchmesser mind. 16-18 cm) zu pflanzen.

Mit Pflanzenerhaltungsgebot belegte Bäume / Pflanzgruppen sind auf Dauer zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten entsprechend der Artenliste des Grünordnungsplanes zu verwenden.

Zeitpunkt der Begrünungsmaßnahmen:

Die Begrünungsmaßnahme der Erschließungsstraße erfolgt im Zuge der Tiefbaumaßnahme durch die Stadt Mengen.

Die restlichen Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigstellung durch die Grundeigentümer zu vollziehen.

Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Detaillierte Festsetzungen siehe Grünordnungsplan.

Flächen für Sichtfelder § 9 (1) 10 BauGB

Sichtbereiche sind von Sichthindernissen über 0,80 m Höhe über Fahrbahn freizuhalten.

Hinweise:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die

Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind.