

B-Plan Gewerbegebiet „Malsert“, Bettingen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den überbaubaren Bereich festgesetzt:

Ordnungsziffer 1:	eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
Ordnungsziffer 2 (2a/2b):	Gewerbegebiet (GE)
Ordnungsziffer 3:	Industriegebiet (GI)

Zu Ordnungsziffer 1:

Zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe mit einem maximalen Lärmpegel von 60 dB tags und 45 dB nachts, wie z. B. Bauhöfe, Bürogebäude, Tischlereien/Schreinereien, Schlossereien, geschlossene Anlagen für sportl. Zwecke, Lagerhäuser u. a. mit ähnlichem Emissionsgrad.

Nicht zulässig sind offene Lagerplätze, Schrottplätze, Autohöfe u.ä. Betriebe.

Zu Ordnungsziffer 2 a/b:

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art. Für den Bereich 2 a sind Gewerbebetriebe mit einem maximalen Lärmpegel von 65 dB tags und 45 dB nachts zugelassen.

Zu Ordnungsziffer 3:

Zulässig sind Einrichtungen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen, Herstellung von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen, Aufbereitungsanlagen für Straßenbaustoffe, offene Anlagen zum Be- und Entladen von verwertbaren Schüttgütern, Lagerplätze und Abstellplätze von Baumaschinen und den damit in Verbindung stehenden Einrichtungen.

Ein Lärmpegel von 50 dB nachts darf nicht überschritten werden.

Allgemein:

Einzelhandelsbetriebe gem. § 8, Abs. 2 Nr. 2 BauNVO mit ortskernrelevanten Warengruppen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen.

Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Geschossigkeit

Als Höchstgrenze wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

GRZ (Grundflächenzahl): 0,7

GFZ (Geschoßflächenzahl): 1,4

Höhenlage der Baukörper

Bereich Ordnungsziffer 1:

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10 m zum Ursprungsgelände, gemessen in Firstmitte.

Bereich Ordnungsziffer 2a, 2b und 3:

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12 m zum Ursprungsgelände, gemessen in Firstmitte.

Für Gebäudeteile und Anlagen, die aus betriebstechnischen Gründen höher sein müssen, wie Silos, Aufzugschächte, Schornsteinanlagen, Betonmischanlagen etc., können Ausnahmen zugelassen werden. Die Erforderlichkeit ist nachzuweisen.

Bauliche Anlagen, außer Zufahrten, sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Dies gilt auch für Stellplätze von Betriebsfahrzeugen, Fahrzeuge von Beschäftigten/Bewohnern etc.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Äußere Gestaltung

Bei der Gestaltung der Außenwandflächen sind grellbunte Farben nicht zulässig.

Dächer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigungen sind wie folgt festgelegt: 18 bis 33 Grad alte Teilung.

Flachdächer oder andere Dachformen können in besonders begründeten Fällen zugelassen werden, wenn dafür beispielsweise betriebstechnische Gründe vorliegen.

Flachdächer müssen begrünt werden; geneigte Dächer können begrünt werden.

Für den Bereich, der Ordnungsziffer 1 ist auf der Talseite eine maximale Traufhöhe von 6,00 m zulässig, bezogen auf das anschließende Neugelände, gemessen in Wandmitte. Die Traufhöhe/-kante ist der Schnittpunkt zwischen Fassade und Dachhaut.

Stützmauern sind in Natursteinmaterial zu verkleiden oder immergrün zu bepflanzen.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Die Befestigung von privaten und öffentlichen Grünflächen mit versickerungsfähigem Material zur Anlage von Zufahrten und Zugängen ist zulässig.

LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

Erhalten von Bäumen und Hecken

Die vorhandenen Hecken sind nachhaltig zu schützen und zu erhalten. Ein eventuell erforderlicher Durchlaß für Zufahrtsmöglichkeiten darf 10 m Breite nicht überschreiten. Neuanpflanzungen als Anschluß und Schutz des Bestandes sind dann vorzunehmen.

Bepflanzung nicht überbauter Flächen

Die Flächen innerhalb der Baugrenzen, die nicht überbaut werden, sind wie folgt auszuführen:

- a) Je 150 qm nicht mit Gebäuden überbauter Flächen innerhalb der Baugrenzen ist ein Baum I. oder II. Ordnung vorzusehen. an den Grundstücksgrenzen ist

- eine Rahmenpflanzung aus landschaftstypischen Gehölzen entsprechend nachstehender Liste vorzunehmen.
- b) Zusätzlich ist je 4 Stellplätze ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Der Baum ist gegen Anfahren und Überfahren des Wurzelbereiches und Stammes zu sichern. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.
 - c) Alle restlichen Flächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen sind mit landschaftsgerechten Gehölzen entsprechend nachstehender Liste zu bepflanzen.

Gebäudeeingrünung

Gebäudefassaden müssen aus Gründen landschaftsgerechter Einbindung mit Bäumen I. oder II. Ordnung entsprechend nachstehender Liste vorgepflanzt werden. Dies gilt auch für den bereits bestehenden Gewerbebetrieb. Hierbei ist ein Pflanzabstand von 7,50 m zum Gebäude einzuhalten. Ein geringerer Abstand auf der Planstraße "B" entlang bestehendem Gebäude ist zulässig, wobei hier bevorzugt Sträucher und Heister zur Anpflanzung kommen. Mauern und große Fassaden sind möglichst mit Rankgewächsen zu begrünen.

Öffentliche Grünflächen - Oberflächenentwässerung

- a) Öffentliche Grünstreifen entlang Planstraßen
Die öffentlichen Grünstreifen entlang der Planstraßen sind einseitig mindestens 2,50 m breit von Bepflanzungen freizuhalten: Planstraße A - südöstlich, Planstraße B - südwestlich, Planstraße C - nordöstlich. Sie sind vorrangig für die Ableitung/Versickerung des aus der Dach- und Straßenentwässerung anstehenden Oberflächenwassers in offenen Gräben vorgesehen. Die offenen Gräben werden an einen entlang der Talstraße verlaufenden Vorfluter herangeführt.
- b) Das innerhalb der Betriebs- und Lagerflächen anfallende Oberflächenwasser ist großflächig zur Versickerung zu bringen. Eine Einleitung in den Kanal bzw. in die offenen Gräben ist nicht zulässig. Diese Flächen sind vorrangig mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen z.B. wassergebundene Decke, Betonpflaster mit Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen oder sonstigem wasserdurchlässigen Material.

Private Grundstücke.

Zur Gliederung der privaten Grundstücke sind im hängigen Gelände Böschungen zulässig. Ihre Lage ist entlang der jeweiligen noch zu bildenden Grundstücksgrenzen vorzusehen. Die Böschung ist dem jeweilig tiefer gelegenen Grundstück zuzuordnen. Die Böschungen sind mit landschaftsgerechten Gehölzen gem. nachstehender Liste zu bepflanzen.

Böschungsf Flächen

Alle neu entstehenden Böschungsf lächen sind auf ein Neigungsverhältnis von 1:2 und flacher anzulegen und mit mindestens 10 Sträuchern und Heistern je 15 qm aus nachstehender Liste zu bepflanzen. Je 25 lfdm ist ein Baum I. oder II. Ordnung zum Strauchbewuchs hinzu zu pflanzen. Die Böschungspflanzungen sind nicht auf die Anpflanzungen unter 4.2 anzurechnen.

Artenauswahl von Bäumen und Sträuchern

Auf den vorgenannten Flächen von Punkt 2 - 6 ist je nach Standortbedingung eine Auswahl an Pflanzen aus nachstehender Liste vorzunehmen:

Bäume I. Ordnung:

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Fraxinus excelsior (Esche)
Fagus sylvatica (Buche)
Quercus (Eiche)

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre (Feldahorn)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus torminalis (Elsbeerbaum)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphylus (Sommerlinde)

Sträucher:

Carpinus betulae (Hainbuche)
Clematis vitalba (Waldrebe)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Sambucus (Holunder)
Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

OBSTGEHÖLZE

Kirsche, Apfel, Pflaume, Birne,
alle als Hochstamm, 3x verpflanzt, Pflanzverband 12 x 12 m

Entlang der Pflanzstraßen B und C sind die straßenbegleitenden Baumanpflanzungen in der auf die Fertigstellung der Erschließungsstraßen folgenden Pflanzperiode auszuführen.

Entlang Planstraße A erfolgen die straßenbegleitenden Baumanpflanzungen in der auf die Verlegung der vorhandenen Versorgungsleitung folgenden Pflanzperiode.

Mit den jeweiligen Bauanträgen ist ein Nutzungs- und Gestaltungsplan der Freiflächen und deren Bepflanzung zur Genehmigung vorzulegen.