

Fertigung:2.....

Anlage: 3

Blatt:1 - 10

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Lichtenau I" (Änderung von Gewerbegebiet "Sommerfeld") der Stadt Lichtenau (Landkreis Rastatt)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet – GE

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) allgemein zulässigen Anlagen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente sind nicht zulässig (s. Anlage: Sortimentsliste). Ausnahmsweise ist der Verkauf in Verbindung mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m² je Betrieb zulässig.

Fremdkörperfestsetzung

Im GE⁶ sind auf dem Flst.Nr. 701 Erweiterungen und Erneuerungen der vorhandenen Nutzung (Bekleidung) allgemein zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Dabei wird die Verkaufsfläche für derartige Erweiterungen etc. begrenzt auf max. 100 m² (Bekleidung) im GE⁶ (Flst.Nr. 701).

1.2 Gewerbegebiet eingeschränkt – GEE

(§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Betriebe oder Anlagen nur zulässig, wenn sie "nicht wesentlich stören" i. S. eines Mischgebietes nach § 6 Abs. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) allgemein zulässigen Anlagen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente sind nicht zulässig (s. Anlage: Sortimentsliste). Ausnahmsweise ist der Verkauf in Verbindung mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m² je Betrieb zulässig.

1.3 Sonstige Sondergebiete – SO für großflächigen Einzelhandel

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, wobei die maximal zulässige Verkaufsfläche (VK) entsprechend dem jeweiligen Sondergebiet (Sortiment) begrenzt wird

SO1:	Nahrungs- und Genussmittel (Vollsortimenter):	VK max. 1.250 m ²
SO2.1:	Bekleidung:	VK max. 530 m ²
SO2.2:	Fachmarkt:	VK max. 450 m ²

SO2.3: weiterer Fachmarkt: VK max. 450 m²
zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente
sind nicht zulässig

SO3: Nahrungs- u. Genussmittel (Discounter): VK max. 1.000 m²

SO4: Baumarkt: VK max. 1.800 m²

- Branchenübliche Randsortimente
- Zugehörige Nebenanlagen, z.B. Stellplätze

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen (WH/FH) ist die untere Bezugshöhe jeweils die Straßenoberkante (Höhe der Fertigdecke) der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche. Zu messen ist in der Straßenmitte senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes.

2.2.1 Wandhöhe WH

Die max. zulässige Wandhöhe wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen im Senkrechten zwischen der unteren Bezugshöhe und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Dachaufkantung). Bei Versprüngen gilt jeweils das größte Maß.

2.2.2 Firsthöhe FH

Die max. zulässige Firsthöhe wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen im Senkrechten zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der Dachhaut (First).

2.2.3 Abweichend von Ziff. 2.2.1 darf die festgesetzte Wandhöhe durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile, wie Hochregallager, Aufzüge, Silos, Kräne etc. bis zu einer Höhe von maximal 16 m überschritten werden auf einer Fläche von max. 30 % der Grundfläche des Gebäudes.

2.2.4 Garagen sind bis zu einer Wandhöhe von 3,00 m zulässig, gemessen ab Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

a = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper über 50 m Länge zulässig.

4 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf den festgesetzten "Flächen mit Pflanzgeboten".

Stellplatzanlagen dürfen nicht direkt von der Straße aus, sondern nur über zentrale Grundstückszufahrten erschlossen werden.

6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Die Sichtfelder an Straßeneinmündungen sind von Sichtbehinderungen jeder Art (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigungen o.ä.) in einer Höhe ab 0,70 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Ausnahme: Hochstämme etc.).

6.2 Längs der klassifizierten Straßen B 36 und K 3744 sind gemäß Planeintrag 20 m bzw. 30 m breite Geländestreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

7 Zufahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Längs der klassifizierten Straßen B 36 und K 3744 wird gemäß Planeintrag ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

8 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken in einem Geländestreifen von 0,50 m breite Anlagen für Versorgungsanlagen (z.B. Kabelverteilerschränke) und Straßenbeleuchtung zu dulden.

9 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen.

10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Verkehrsgrün

Die straßenbegleitenden Grünflächen längs der Planstraßen werden gemäß Planeintrag als "Verkehrsgrün" festgesetzt. Die Anlage von erforderlichen Zufahrten über diese Flächen ist zulässig.

10.2 Öffentliche Grünanlage

Die als "öffentliche Grünfläche - Grünanlage" ausgewiesenen Flächen dienen der eingegrünzten Gestaltung der Randbereiche längs der K 3744.

11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11.1 Im Osten des Planungsgebietes wird zwischen der Ringstraße "Im Gewerbegebiet" und der B 36 ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers ausgewiesen. Es dient der Sicherung der vorhandenen Leitung (Kanalisation).

11.2 Im Norden des Planungsgebietes wird zwischen der Ringstraße "Im Gewerbegebiet" und der K 3744 ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers ausgewiesen. Es dient der Sicherung der vorhandenen Leitung (Kanalisation).

12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bei den geplanten Anpflanzungen sind generell die nachstehenden Punkte zu beachten:

Es sind standortgerechte, einheimische Gehölze gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.

12.1 Randeingrünung

Am nordwestlichen und südöstlichen Gebietsrand sind auf den "Flächen für Anpflanzungen" zur Randeingrünung standortgerechte, einheimische Sträucher und Laubbäume anzupflanzen.

12.2 Begrünung der unbebauten Flächen

Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellflächen, Zugänge, Hof- und Lagerflächen.

Je angefangene 600 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum oder 5 Sträucher anzupflanzen. Vorhandene Bäume sowie die anderweitig festgesetzten Gehölze werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

13 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der vorhandene Baumbestand ist, soweit er dem Bauvorhaben nicht entgegensteht, dauerhaft zu erhalten. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen durchzuführen.

14 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 9 (1a) BauGB)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 12.1 und 12.2 innerhalb des Planungsgebietes sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zuzuordnen.

15 Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Großkronige Bäume:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Schwarzerle ^o	<i>Alnus glutinosa</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> ¹
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>

Mittelgroße Bäume:

Baumhasel ^o	<i>Corylus corluna</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>

Gebietsheimische Sträucher

Fahlweide	<i>Salix rubens</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Haselnuss ^o	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder(^o 1)	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>

Bei den mit ^o gekennzeichneten Gehölzen handelt es sich um „allergene Pflanzen“.

Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

¹ außer *Acer platanoides* 'Faasens Black' und *Acer platanoides* 'Summershade'

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Tafeläpfel: Jakob Fischer, Roter Berlepsch, Boskoop, Brettacher, Zabergaurenette

Mostäpfel: Börtlinger Weinapfel, Hauxapfel, Bohnapfel, Maunzenapfel, Bitterfelder

Birnensorten wie:

Palmischbirne, Wilde Eierbirne, Karcherbirne, Metzger Bratbirne, Gellerts Butterbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Freiburg, den 15.09.2011 BU-ba
09.11.2011
04.04.2014
18.09.2014
30.06.2015
21.01.2016

Lichtenau, den 29. Jan. 2016

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de



Planer

113Pla06.DOC




Christian Greilach, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Planung sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Lichtenau übereinstimmen.

Ausgefertigt: Lichtenau, den 29. Jan. 2016




Christian Greilach, Bürgermeister

ANLAGE Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante, gleichzeitig auch zentrenrelevante Sortimente

- Lebensmittel
- Getränke
- Apotheken
- Tabakwaren

Sonstige zentrenrelevante Sortimente

Nahrungs- und Genussmittel

- s. nahversorgungsrelevante Sortimente

Gesundheit und Körperpflege

- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

- Blumen
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Bücher, Papier, Schreibwaren, Spielwaren

- Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
- Spielwaren

Bekleidung

- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Sportartikel (kleinteilig)

Hausrat, Einrichtung

- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe

Elektrowaren

- Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren (kleinteilig)

Sonstiger Einzelhandel

- Foto / Optik
- Kunst / Antiquitäten
- Musikalienhandel
- Uhren / Schmuck

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Pflanzen / Gartenbedarf / Zoo:

- Düngemittel
- Erde, Torf
- Gartenhäuser
- Pflanzen
- Pflanzengefäße
- „baumarkttypisches Sortiment“ mit sperrigen Gütern, u.a. Käfige, Katzenbäume usw. („Fressnapf-Sortiment“):

Elektrowaren

- Elektrogroßgeräte
- Herde, Öfen
- Installationsmaterial
- Beleuchtungskörper, Leuchten
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Elektrische Haushaltsgeräte (Haushaltsgroßgeräte wie Elektroöfen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke u.ä.), sowie auch anderweitig nicht genannte elektronische Erzeugnisse wie Fassungen, Abzweigdosen, Elektrorohre, Kabel und Leitungen, Elektromotoren u.ä.)

Möbel

- Büromöbel
- Badeeinrichtung
- Fliesen
- Küchen
- Möbel
- Teppiche, Auslegeware
- Auch: Antiquariate Möbel

Sonstiger Einzelhandel

- Bauelemente
- Baustoffe
- Beschläge
- Bodenbeläge
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe
- Campingartikel
- Eisenwaren
- Fahrräder
- Fenster
- Gitter
- Holz, Holzmaterialien
- Kfz und Zubehör
- Markisen
- Mineralölerzeugnisse
- Motorräder
- Naturhölzer
- Rasenmäher
- Rollläden, Rollos
- Sanitärerzeugnisse
- Sportgeräte (großteilige) in Ausnahmefällen, nach Prüfung
- Türen
- Werkzeuge
- Zäune
- Großteilige Baby- und Kinderartikel: Kinderwagen, Wippen, Autositze usw. (nicht: Bekleidung, Spielwaren)

Fertigung: ...2.....

Anlage: 4

Blatt:1 - 2

Schriftliche Festsetzungen

zum B-Plan Gewerbegebiet "Lichtenau I" (Änderung von Gewerbegebiet "Sommerfeld")

der Stadt Lichtenau (Landkreis Rastatt)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Als Dacheindeckung sind nichtglänzende Materialien zu verwenden (Ausnahme: Solaranlagen).

1.1.2 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä..

2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante bzw. den oberen Abschluss der Wand nicht überschreiten. Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.

2.2 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem, beweglichem, blinkendem oder laufendem Licht nicht zulässig.

3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten, Lagerplätze, Hofflächen und Stellplätze.

- 3.2 Stellplatzanlagen für Pkw und Lagerflächen sind, soweit dort nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist, in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflastersteine mit großen Fugen o.ä.) auszuführen.
- 3.3 Einfriedungen mit Stacheldraht sind unzulässig.
- 3.4 Einfriedungen sind nur als transparente Zäune (z.B. Drahtgitter) zulässig und zu begrünen, wenn dem keine sicherheitsrelevanten Aspekte entgegenstehen.

Freiburg, den 15.09.2011 BU-ba
09.11.2011
04.04.2014
30.06.2015
21.01.2016

Lichtenau, den 29. Jan. 2016

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbueroefischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbueroefischer.de



Planer

☒ 113Ört05.DOC




Christian Greilach, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Planung sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Lichtenau übereinstimmen.

Ausgefertigt: Lichtenau, den 29. Jan. 2016




Christian Greilach, Bürgermeister