Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB, BAUNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL. I S. 58)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 **Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)** (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und daher im Hinblick auf Emissionen den Anforderungen des § 6 Abs. 1 BauNVO entsprechen.

1.1.1.2 Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) können gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden. Die Anzahl wird auf maximal zwei Wohnungen je Gebäude beschränkt. Die Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

1.1.1.3 Im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind die in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO als Ausnahmen aufgeführten Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 16-21BauNVO)

1.2.1 **Höhe der baulichen Anlagen** (§§ 16, 18 BauNVO)

1.2.2 Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk /Oberkante Dachhaut. Bei Häusern mit Pultdächern gilt der Pultfirst nicht als Traufe im Sinne dieser Festsetzung.

1.2.3 Im Plangebiet darf die Traufhöhe gemessen zwischen Oberkante Gelände in der Mitte der talseitigen Fassade zum Zeitpunkt vor Beginn der Baumaßnahme und Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut maximal 7,00 m betragen, d.h. die Gebäude dürfen auf allen Traufseiten maximal mit einer Wandhöhe von 7,00 m in Erscheinung treten.

1.2.4 Die Firsthöhe darf gemessen ab der zulässigen Traufhöhe des Gebäudes maximal 6,0 m betragen.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Als abweichende Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand), wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§§ 12,14 BauNVO)

1.4.1 Im Gewerbegebiet (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

1.4.2 Im Gewerbegebiet (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) und mit einem geringen Gefälle und ohne Schwelle zu angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden. Ausgenommen sind Flächen, die aus funktionalen Gründen (z.B. Lieferverkehr, Abstellflächen für LKW, KFZ-Wartungsflächen, Flächen, auf denen die Lagerung oder der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt) eine wasserundurchlässige Befestigung erfordern.

1.5.2 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

HINWEIS: Auf die nachfolgenden Regelungen Ziffer 1.6.1 und 1.6.2 betreffend die Bepflanzung der privaten Grünflächen wird verwiesen

1.6 Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nrn. 25a, 25b BauGB)

1.6.1 Im Gewerbegebiet ist auf den privaten Grundstücken pro angefangener 600 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Wahl des Standortes ist unter Berücksichtigung nachbarrechtlicher Belange frei wählbar.

Artenempfehlung: Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petrea), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Bergulme (Ulmus glabra), Obstbäume altbewährter Sorten. Größe: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

1.6.2 Auf der mit F 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind zur Eingrünung des Plangebiets nach Norden und Westen pro angefangener 20 m² Grünfläche mindestens 5 standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Grünfläche darf weder für bauliche Anlagen noch als Lagerfläche oder Stellplatzfläche in Anspruch genommen werden.

Artenempfehlung: Hasel (corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Weissdorn (Crateagus monogynna), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hundsrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonimus europäus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa).
Größe: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

1.6.3 Die im Plan mit F 2 gekennzeichnete private Grünfläche ist als solche zu erhalten und darf nur mit flachwurzelnden, standortheimischen Sträuchern bepflanzt werden. Pro angefangener 50 m² Grünfläche sind mindestens 5 Sträucher in Gruppen zu pflanzen. Die Grünfläche darf weder für bauliche Anlagen noch als Lagerfläche oder Stellplatzfläche in Anspruch genommen werden.

Artenempfehlung: Pfaffenhütchen (Euonimus europäus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).
Größe: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

1.6.4 Auf der mit F 3 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind pro angefangener 50 m² Grünfläche mindestens 1 standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum und mindestens 10 standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Hinweis: Bei Anpflanzungen innerhalb der Freileitungsschutzzone sollten kleinkronige Strauch- und Baumarten verwendet werden, damit später wegen des Mindestabstandes keine Rückschnitte vorgenommen werden müssen.

Artenempfehlung Bäume: Bäume 2. und 3. Ordnung wie z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Obstbäume altbewährter Sorten.
Größe: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Artenempfehlung Sträucher: Hasel (corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Weissdorn (Crateagus monogynna), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hundsrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonimus europäus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa).
Größe: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

1.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten, mit Leitungsrechten belegten Flächen sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind aus Gründen der Verkehrssicherheit zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die Dächer sind als Sattel- oder Pultdach mit Dachüberstand herzustellen. Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende Materialien sind im Plangebiet als Dacheindeckung nicht zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 20° - 45°. Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0-10° sind nur zulässig, wenn die Dächer begrünt werden.

2.1.2 Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) sind auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten sind im Plangebiet nur bis zu zwei Dritteln der Länge der zugehörigen Traufe zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig und dürfen die Firsthöhen der Gebäude nicht überschreiten.

2.2.2 Die zulässige Größe der Werbeanlage richtet sich nach der entsprechenden jeweiligen Einzelfassadengröße, an der die Werbeanlage angebracht wird:

- Bis zu einer Einzelfassadenfläche von 100 m² ist eine Werbeanlage mit einer Größe bis zu 10 m² zulässig,
- ab einer Einzelfassadenfläche von 100 m² darf die Größe der Werbeanlage 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.

2.2.3 Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbeschildern dürfen eine Größe von max. 2 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen als Fahnenmasten oder Pylone dürfen die Höhe des Gebäudes nicht überschreiten.

2.2.4 Blinkende und blendende Werbung sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Sockel und Mauern sind nur bis 0,50 m zulässig. Zäune die ein transparentes Erscheinungsbild aufweisen und lebende Hecken sind bis max. 1,80 m über natürlichem Gelände bzw. Oberkante angrenzender Verkehrsflächen zulässig.

2.3.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

2.3.3 In Straßen ohne Gehwegen müssen Einfriedigungen einen Mindestabstand von 0,50 m zum Fahrbahnrand als Schrammbord einhalten.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Um die Hochwassersituation zu verbessern, ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Da eine Versickerung nicht möglich ist, muss das auf den Dachflächen und auf den PKW-Stellflächen anfallende Regenwasser in einer Retentionszisterne gesammelt und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Für die Bemessung des erforderlichen Retentionsraumes sind pro 100 m^2 befestigter Fläche (Dachfläche und PKW-Stellplätze multipliziert mit dem Abflussbeiwert) 2 m^3 Fassungsvermögen und ein Drosselabfluss von 0,2 l/s anzuordnen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

3 HINWEISE

3.1 20 kV-Freileitung

Es wird darauf hingewiesen, dass im westlichen Bereich des Plangebiets eine 20kV-Freileitung der EnBW verläuft und daher laut DIN VDE 0210 zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen Mindestabstände erforderlich sind, welche von der Ausführung und Lage der Bauwerke abhängig sind. Bei Bauvorhaben, bei denen die Grundstücke von der Schutzzone der Freileitung berührt werden ist die EnBW, Regionalzentrum Rheinhausen am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

3.2 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel. 0761/208-3570, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.3 Fernmeldeanlagen

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, der deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Rs PTI 31, Postfach 100364, 79122 Freiburg Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen so früh wie möglich mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn mitzuteilen.

3.4 Straßenbau

Durch die Lage an der L 113 sind die Belange der Straßenbauverwaltung betroffen. Vom Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die Landesstraße 113 ist der Straßenbauverwaltung rechtzeitig vor dem Baubeginn der RE-Entwurfsplan, sowie der Markierungs- und Beschilderungsplan zur Prüfung und technischen Genehmigung vorzulegen.

3.5 **Landwirtschaft**

Auf die in der Nähe des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Emissionen wie Gerüche, Abdrift von Pflanzenschutzmitteln, Staub und Lärm entstehen. Diese Emissionen sind, sofern sie nicht durch gute fachliche Praxis vermieden werden können hinzunehmen.

3.6 Bodenschutz

3.6.1 Anfallendes natürliches Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden (Mutterboden) und Unterboden schonend auszubauen und – soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme mögliche ist (Massenausgleich) – bis zu Wiederverwertung in Form von Mieten zischen zu lagern.

3.6.2 Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden (Mutterboden) hat in maximal 1,5 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen.

3.6.3 Es ist seitens der Gemeinde ein Verwertungskonzept (z. B. Zwischenlager, Sichtschutzwälle, Bodenverbesserungsmaßnahmen) für Überschussmassen zu erstellen.

3.6.4 Bei der Vergabe von Erdarbeiten, der Entsorgung von unbelasteten Böden (Oberboden, Unterbodenmaterial) ist darauf hinzuweisen, dass der Boden einer genehmigten Verwertung zuzuführen ist.

3.6.5 Außerhalb von Bauwerken darf zur Auffüllung nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden.

3.7 Abfall

3.7.1 Bei der Baumaßnahme anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder zu beseitigen.

3.7.2 Bei der Verwendung von mineralischen Materialien/Abfällen (Böden/ Recyclingbaustoffe) sind die Vorgaben der nachfolgend genannten Regelwerke zu beachten:

Boden: Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuften Bodenmaterial vom 14.03.2007

Recyclingstoffe: Erlass vom 13.04.2004 mit Az.: 25-8982.31/37 des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg (UVM) „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ inkl. Hinweisen zum Vermerk des UVM Baden-Württemberg vom 12.10.2004.

3.7.3 Im Sinne einer Abfallvermeidung und –verwertung ist anzustreben, dass im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden. Oder sogfern ein Massenausgleich nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten, z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen oder in zugelassenen Auffüllungen.

3.7.4 Es ist nicht gestattet Straßenaufbruch, Ausbauasphalt und teerhaltigen Straßenaufbruch zu verwerten.

3.7.5 Eine Mischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

3.7.6 Der Einbau von Z 2-Materialien ist zu dokumentieren.

3.8 **Grundwasser- und Gewässerschutz**

3.8.1 Je nach Betriebsart und ausgeübter Nutzung sind auf den Grundstücken zusätzlich Maßnahmen für den „Erstverwurf“ des ersten, stark verschmutzten Ablaufwassers von Hofflächen zu treffen. Der „Erstverwurf“ ist z.B. über eine „Schmutzfangzelle“ der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen, während das später anfallende Wasser der Regenwasserkanalisation zugeführt werden kann. Dach- und PKW-Stellplätze können in der Regel unmittelbar an die Zisterne angeschlossen werden.

3.8.2 Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, sind zum Schutze des Grundwassers dazu verpflichtet, alle befestigten Flächen mit Aufkantungen ohne Bodeneinleitungen zu versehen oder mit Bodeneinlauf und Vorbehandlung des Abwassers in Abscheideanlagen, Schlammfängen, Neutralisations- oder Inaktivierungsanlagen zu reinigen. Der Nachweis über eine ordnungsgemäße Entsorgung wassergefährdender Stoffe ist im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnis- und Bewilligungsverfahrens zu führen.

3.8.2.1 Für Betriebe, bei denen nicht mit einer Verschmutzung des Hofraumes zu rechnen ist, können ausnahmsweise andere Verfahren der Vorreinigung des Hofflächenwassers z.B. Sedimentationsbecken zugelassen werden. Der Nachweis über die ausreichende Vorreinigung ist im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnis- und Bewilligungsverfahrens zu führen.

Gemeinde Freiamt, den - 2. Okt. 2007

fahlestadtplaner
Schwabentorring 14, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Die Bürgermeisterin

Der Planverfasser

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Freiamt hat Mitte der neunziger Jahre aufgrund des Bedarfs an Gewerbegrundstücken den Bebauungsplan "Hard IV / Eckle" östlich anschließend an die Siedlung Hard aufgestellt. Der Bedarf für dieses Gewerbegebiet ergab sich hauptsächlich aus dem Wunsch ortsansässiger Betriebe, die am Standort keine ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten hatten. Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet wurde am 07.03.1996 rechtskräftig. Seitdem haben sich im Gewerbegebiet zwei Betriebe angesiedelt. Alle anderen Grundstücke im Plangebiet werden bislang landwirtschaftlich oder als Grünfläche genutzt.

Nachdem zum damaligen Zeitpunkt eine Erschließung von der Landesstraße 113 nicht möglich war, musste die Erschließung über die Straße „An der Gumme“ erfolgen. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes sollte von einer kleineren 5,0 m breiten Stichstraße erfolgen, die aber bislang nicht gebaut wurde, da aufgrund der eher geringen Nachfrage keine Notwendigkeit bestand.

In jüngster Zeit sind jedoch Anfragen zum Erwerb von Gewerbegrundstücken an die Gemeinde herangetragen worden. Die Gemeinde hat die Anfragen auf ihre Ernsthaftigkeit geprüft und will nun entsprechende Angebote im Gewerbegebiet „Hard IV / Eckle“ unterbreiten.

Um den Bedarf an Gewerbegrundstücken decken zu können, soll das Gebiet "Hard IV / Eckle" daher qualitativ und quantitativ einer Neuordnung unter Berücksichtigung von ökologischen, städtebaulichen, gestalterischen und verkehrlichen Gesichtspunkten zugeführt werden.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist es, die städtebauliche Gesamtsituation planungsrechtlich zu sichern und Grundlagen für die städtebauliche Ordnung des neuen Gewerbegebiets zu schaffen um den Erhalt und die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, und damit von Arbeitsplätzen zu unterstützen. Insgesamt gilt es eine baulich-räumliche, verkehrliche, gestalterische und ökologisch verträgliche Siedlungsstruktur für den Geltungsbereich zu finden, welche ein in sich schlüssiges Gewerbe-Quartier darstellt.

Aufgrund der Vielzahl von Anpassungserfordernissen hat sich die Gemeinde entschlossen den Bebauungsplan insgesamt zu überarbeiten und den Bebauungsplan in Form einer Neufassung aufzulegen.

Dabei sollen insbesondere folgende Punkte berücksichtigt werden.

- Verbesserung der inneren und äußeren Erschließung des Gewerbegebiets mit einer Erschließungsstraße von „An der Gumme“ mit Anschluss an die L113
- Sicherung eines Fußweges entlang der Landesstraße
- Möglichkeit zur einer kleinteiligeren Grundstücksparzellierung
- Überprüfung der zum Teil recht großzügigen Grünflächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Überarbeitung der Bebauungsvorschriften und rechtlich eindeutige Aufteilung in planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Freiamt und ist dem Ortsteil Ottoschwanden zuzurechnen. Die Entfernung vom Ortskern Ottoschwanden zum Plangebiet beträgt ca. 1,5 km. Das Gewerbegebiet liegt östlich angrenzend an das Wohngebiet Hard in Richtung Freihof.

Das Plangebiet ist im Süden durch die Landesstraße L 113 und im Nordosten durch die Straße „An der Gumme“ begrenzt. Westlich befindet sich der Ahornweg mit anschließender Wohnbebauung, während sich nordwestlich landwirtschaftlich genutzte Wiesen befinden. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet ist an der Einmündung der Straße „An der Gumme“ in die Landesstraße noch weitgehend eben, steigt aber ansonsten von der Landesstraße zum Plangebiet an um dann nach Überwindung der Kuppe in nördlicher Richtung zur Straße „An der Gumme“ wieder abzufallen.

1.3 Verfahren

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach der Begründung zur Gesetzesnovelle sollen Bebauungspläne der Innenentwicklung solche Planungen erfassen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen daher insbesondere innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Unstreitig handelt es sich im vorliegenden Fall um ein Gebiet mit einem Bebauungsplan der infolge notweniger Anpassungsmaßnahmen geändert bzw. abgelöst werden soll. Auch die Zugehörigkeit zum Siedlungsgebiet wurde, wenn dieser Fall sicher auch als Grenzfall betrachtet werden kann, von der Gemeinde bejaht. Aufgrund der besonderen Siedlungsstruktur der Gemeinde Freiamt mit den für den Schwarzwald typischen Streusiedlungsbereichen kommt die Gemeinde zum Ergebnis, dass das Gewerbegebiet „Hard IV / Eckle“ geprägt durch die bestehenden Gewerbebetriebe, die anschließende Wohnbebauung des Siedlungsplatzes Hard sowie den Sportplatz im Süden als innerhalb des Siedlungsbereichs gelegen angesehen werden kann und die Anwendung des beschleunigten Verfahrens damit prinzipiell zulässig ist.

Da es im vorliegenden Fall um die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Gewerbebetrieben geht, wird im vorliegenden beschleunigten Verfahren, wie vom Gesetzgeber gewünscht, dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechung getragen.

Weitere Vorraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Die Bebauungsplan-Neufassung setzt eine Fläche von aufgerundet 14.800 m² als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet bei einer GRZ von 0,8 fest. Die zulässige Grundfläche liegt daher mit 11.840 m² zulässiger Grundfläche weit unterhalb des im Gesetz angegebenen Schwellenwertes von 20.000 m².

Mit dem Bebauungsplan wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vor.

Da alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20 000 m² ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 auch eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

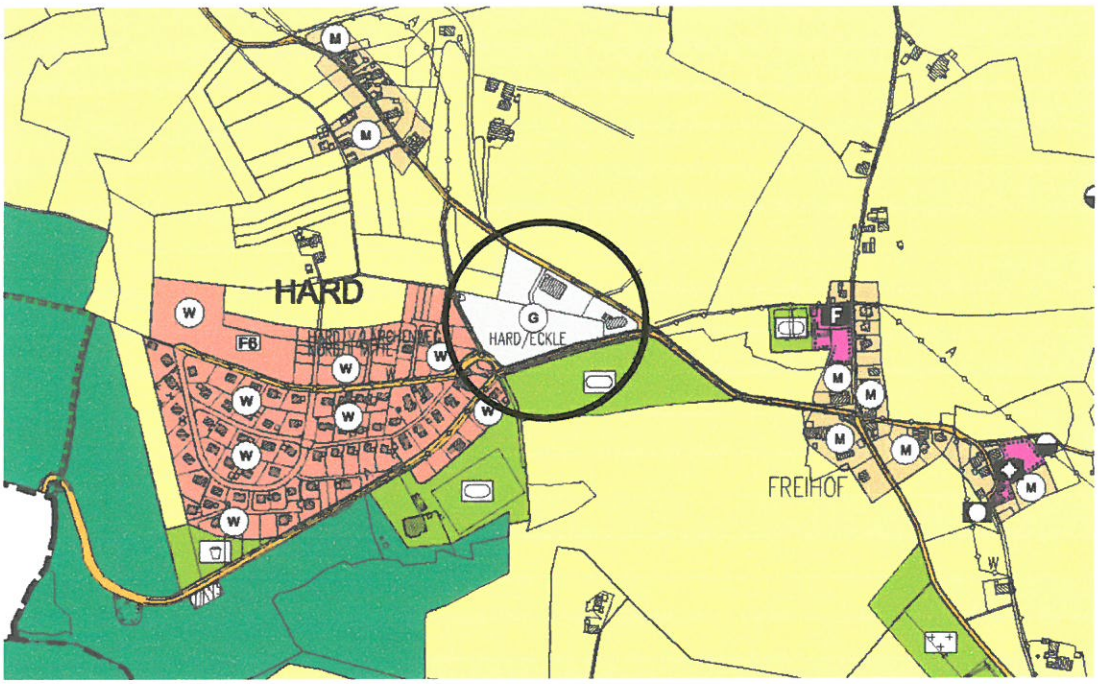
Aufgrund der Vielzahl von notwendigen Anpassungs- und Änderungsmaßnahmen hat sich die Gemeinde entschieden, anstatt einer Bebauungsplanänderung den Bebauungsplan insgesamt neu zu fassen. Durch die Bebauungsplan-Neufassung „Hard IV / Eckle“ wird daher der Gesamtbereich des Bebauungsplans „Hard IV / Eckle“ vom 07.03.1996 überlagert. Der alte Bebauungsplan „Hard IV / Eckle“ von 1996 tritt mit der Rechtsgültigkeit der Bebauungsplan-Neufassung außer Kraft.

05.06.2007	Der Gemeinderat der Gemeinde Freiamt beschließt die Aufstellung der Neufassung des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften „Hard IV / Eckle“ Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Bebauungsplan-Neufassung und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) i. V. m. § 13 (a) BauGB
12.07.2007 - 13.08.2007	Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung und Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.
02.10.2007	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die Bebauungsplan-Neufassung und die örtlichen Bauvorschriften „Hard IV / Eckle“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, genehmigt am 21.06.2006, ist das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die Bebauungsplan-Neufassung ist daher gem. § 8 Abs. 2 vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Flächennutzungsplanausschnitt - M. 1:10.000



2 PLANUNGSINHALTE

2.1 Erschließung, Verkehrsflächen

Wesentlicher Anlass der Überarbeitung des Bebauungsplans war die innere und äußere Erschließung des Gewerbegebietes. Aufgrund der bisher im Bebauungsplan enthaltenen Stichstraße, die aber noch nicht realisiert wurde und aufgrund der kleinteiligeren Parzellierungswünsche der Kaufinteressenten war eine Überprüfung bzw. eine Änderung der Erschließung notwendig.

Ein potentieller Investor würde gerne ein ca. 1300 m² große Grundstück im nordwestlichen Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 52/2 erwerben. Die Gemeinde hat die Anfrage geprüft und kommt zum Ergebnis das eine kleinere Parzellierung der gewerblichen Nachfrage in Freiamt eher entspricht. Es war daher zur Überlegen wie die Erschließung neu zu regeln ist, so dass den aktuellen Bauwünschen entsprochen werden kann.

Es wurde eine Lösung dahingehend entwickelt, dass die bisher im Bebauungsplan angedachte Stichstraße bis auf die Landesstraße durchgebunden werden sollte. Da das Grundstück für die Stichstraße mit einer Breite von 5,0 m bereits gebildet ist und sich die angrenzenden Flächen bereits in privater Hand befinden, wird in diesem Abschnitt die Breite übernommen, während im weiteren Verlauf in Richtung Landesstraße eine Straßenbreite von 5,5 m vorgehalten werden soll. Die bisherige Erschließung des Gewerbegebietes über die Straße „An der Gumme“ wird dadurch deutlich verbessert. Um Schleichverkehr von Hard kommend durch das Gewerbegebiet in Richtung Eckle zu vermeiden, wird außerdem darüber nachgedacht, ob die neue Straße als Einbahnstraße vorgesehen werden soll. Dies ist jedoch eine verkehrsrechtliche Anordnung, die mit der zuständigen Verkehrsbehörde zu diskutieren ist und muss nicht innerhalb des Bebauungsplans geregelt werden.

Von den Behörden wurde im Verfahren eine Straße mit mindestens durchgängig 5,50 m Breite gefordert. In der Abwägung wird eine 5 m breite Straße auf einem kurzen Teilstück im vorliegenden Fall als ausreichend angesehen, da es sich nur um ein kleines Gewerbegebiet in einer ländlich geprägten Gemeinde handelt und von dem betreffenden Straßenabschnitt maximal zwei Grundstücke erschlossen werden können, die beide aber auch direkten Zugang zu der Straße „An der Gumme“ haben. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass der Begegnungsfall LKW/LKW die Regel darstellt. Für den Begegnungsfall LKW/PKW der hier sehr viel wahrscheinlicher ist, reicht die Fahrbahnbreite von 5,0 m aus.

Damit das Lichtraumprofil und die tatsächlich Breite der Fahrbahn durch direkt an der Straßengrenze errichtete Einfriedigungen nicht weiter eingeschränkt wird, wurde die Anregung des Landratsamtes aufgenommen und festgesetzt, dass an Straßen, die keine Gehwege aufweisen, die Einfriedigungen einen Mindestabstand von 0,50 m zum Fahrbahnrand als Schrammbord einhalten müssen.

In Vorgesprächen mit der zuständigen Stelle im Landratsamt wurde die prinzipielle Machbarkeit eines Straßenanschlusses an die Landesstraße 113 erörtert und aufgrund der örtlichen Situation die sich heute als Verknüpfungsbereich darstellt für möglich erachtet. Das bereits im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Zufahrtsverbot entlang der Landesstraße bleibt ansonsten erhalten.

Durch diese neue Erschließungsstraße kann das Gewerbegebiet in idealer Weise in seiner ganzen Tiefe erschlossen werden. Für das vorgesehene kleinere Grundstück im Westen des Plangebietes neben der vorhandenen Trafostation war abzuwägen ob eine Erschließung über einen von der neuen Erschließungsstraße abzweigenden Stichweg aus dem Gewerbegebiet heraus notwendig ist, oder ob für dieses eine Grundstück eine Erschließung über den bestehenden Ahornweg möglich ist. Dabei wurde berücksichtigt, dass eine Zufahrt in das Gewerbegebiet vom Ahornweg, bzw. Lärchenweg aus im Grünordnungsplan von 1996 bereits vorgesehen war. Da es sich nur um ein Grundstück handelt auf dem ohnehin nur mischgebietsverträgliches Gewerbe zulässig ist, und auch aufgrund der Größe des Grundstücks nur mit wenig Verkehr zu rechnen ist, andererseits der Bau einer Stichstraße einen unverhältnismäßig hohen Aufwand bedeutet hätte, hat sich die Gemeinde für die Erschließung über den Ahornweg entschlossen. Die Anwohner am Ahornweg wurden im Vorfeld von der Verwaltung informiert und würden diese Lösung mittragen.

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans will die Gemeinde auch Vorsorge für die Verbesserung des Fußwegenetzes treffen. Entlang der Landesstraße 113 soll daher auf der Nordseite zunächst eine 1,0 m breiter Grünstreifen und daran anschließend ein 2,0 m breiter Fußweg vorgesehen werden.

2.2 Baugebiet, Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) wird unverändert aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und damit im Hinblick auf Emissionen den Anforderungen eines Mischgebietes gem. § 6 Abs. 1 BauNVO entsprechen, erfolgt mit Rücksicht auf die im Ahornweg vorhandene Wohnbebauung

Da sich die Wohnnutzung im allgemeinen mit der Zweckbestimmung des Gewerbegebietes nicht vereinbaren lässt, sind Wohnungen nur als Ausnahme und nur für betriebsbezogenes Personal (Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und

Bereitschaftspersonal) zulässig. Um keine spürbare Prägung durch Wohnnutzung entstehen zu lassen und da im angrenzenden Wohngebiet Hard ausreichend baureife Grundstücke für Wohnnutzung zur Verfügung stehen, wurde zusätzlich der Umfang der betriebsbezogenen Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 begrenzt.

Da entsprechend der Planungsabsicht die Bauflächen für Gewerbebetriebe gesichert werden sollen, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die knapp bemessenen Gewerbeflächen sollen für die vorgesehenen produzierenden und Dienstleistung erbringenden Betriebe und die geplante Nutzungsstruktur gesichert werden. Darüber hinaus soll übermäßiger Ziel- und Quellverkehr und die damit verbundenen Verkehrserschließungs- und Emissionsprobleme verhindert werden.

2.3 Grünflächen

Die Überarbeitung des Bebauungsplans wurde auch zum Anlass genommen die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten und aus heutiger Sicht teilweise sehr großzügig wirkenden Grünflächen zu überprüfen.

Entlang der Straße „An der Gumme“ war im ursprünglichen Bebauungsplan eine 5,0 m breite Grünfläche mit dem Einschrieb „Böschung (Aufschüttung)“ enthalten, die aus heutiger Sicht entbehrlich erscheint. Tatsächlich ist diese Böschung in der vorgesehenen Ausformung nicht entstanden und zum anderen können die Betriebe nur über diese Fläche Zufahrten zum Betrieb und zu den Stellplätzen herstellen, so dass diese Grünfläche nur in Teilabschnitten existiert.

Der 5,0 m breite Grünstreifen am nordwestlichen Plangebietsrand wird dagegen als Ortsrandeingrünung für sinnvoll erachtet und daher in die Neufassung übernommen (Fläche F1).

Zwischen der Straßenbegrenzung der Landestraße und dem festgesetzten Gewerbegebiet war im bisherigen Bebauungsplan eine Grünfläche in einer Breite von 10,0 m vorgesehen. Die Gemeinde hält auch in der Neufassung an diesem Abstand zwischen Straße und gewerblicher Baufläche fest, will aber zur Ergänzung des Fußwegenetzes innerhalb der Grünfläche einen 2,0 m breiten Fußweg unterbringen (Fläche F 2).

Am westlichen Plangebietsrand am Ahornweg war bisher im Bebauungsplan eine Schutzpflanzung auf einer 20,0 m breiten Grünfläche vorgesehen, die aber tatsächlich nie realisiert wurde und sich heute als landwirtschaftlich genutzte Fläche darstellt. Dieser Abstand erscheint aus heutiger Sicht sehr großzügig und soll im Rahmen der Neufassung auf ein immer noch ausreichend erscheinendes Maß von 10,0 m reduziert werden (Fläche F 3). Dem Schutz der Wohnbebauung am Ahornweg ist durch einen 10,0 m breiten Grünstreifen der mit entsprechenden Pflanzgeboten versehen wird sowie mit der Festsetzung eines nur eingeschränkten Gewerbegebietes in dem nur mischgebietsverträgliche Gewerbenutzungen erlaubt sind in hohem Maße Rechnung getragen. Darüber hinaus ist vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine bessere Ausnutzung bestehender Siedlungsgebiete auch ökologisch sinnvoll, da dadurch zumindest ein Beitrag zur Eindämmung des Flächenverbrauchs an den Ortsrändern geleistet werden kann.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Maße der baulichen Nutzung werden unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Die Nutzungsziffern mit einer Grundflächenzahl von GRZ von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,4 liegen dabei an der durch § 17 der

BauNVO vorgegebenen Obergrenze für ein Gewerbegebiet, berücksichtigten damit aber gleichzeitig den vom Gesetz geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da eine angemessene bauliche Nutzung der Grundstücke dazu beiträgt den Bedarf an neuen Bauflächen zu reduzieren.

Auf die bisher enthaltene Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Geschosse von Z = III wird im Rahmen der Überarbeitung verzichtet, da die Geschossigkeit kein geeignetes Instrument für die Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude darstellt, und durch die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe der Gebäude ein ausreichender Rahmen für das Bauvolumen vorgegeben ist.

Als maximale Traufhöhe gemessen zwischen Oberkante Gelände in der Mitte der talseitigen Fassade zum Zeitpunkt vor Beginn der Baumaßnahme und Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut wurden maximal 7,00 m festgesetzt. Der Bezug auf Geländeoberkante war notwendig, da es sich um ein teilweise ebenes, teilweise bewegtes Gelände handelt. Damit aufgrund der Hanglage keine Missverständnisse entstehen wurde zusätzlich festgesetzt, dass die Gebäude auf allen Traufseiten maximal mit einer Wandhöhe von 7,00 m in Erscheinung treten dürfen. Die maximale Firsthöhe wird mit 6,0 m gemessen ab der maximal zulässigen Traufe festgesetzt, so dass die maximal erreichbare Höhe eines Gebäudes 13,0 m beträgt.

2.5 Bauweise

Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, und da bereits einer der bestehenden Betriebe entsprechende Maße aufweist, wird im Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der wie bei der offenen Bauweise Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch auch Baukörper über 50 m Länge errichtet werden können.

2.6 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Aufgrund der sehr großzügigen Baufenster, sollen die Grundstücksflächen außerhalb der Baufenster weitgehend von Hochbauten und Versiegelung frei bleiben. Deshalb wurde festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Stellplätze, die hochbaulich nicht in Erscheinung treten und laut Festsetzung in weitgehend wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden müssen, sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, deren Standort zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung noch nicht genau bekannt sind, sollen ebenfalls außerhalb der Baufenster zulässig sein.

2.7 Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte

Die Entsorgung des Plangebietes ist durch einen Anschluss an das bereits vorhandene Trennsystem gesichert. Sowohl im Ahornweg, im Plangebiet nördlich parallel zur L 113 als auch in der neu geplanten Erschließungsstraße sind bereits Schmutz- und Regenwasserkanalisation vorhanden. Die Schmutzwasserleitung führt in die Pumpstation Hard von wo es in die zentrale Sammelkläranlage in Freiamt-Keppenbach abgeleitet wird. Die Regenwasserleitung entwässert das unbelastete Niederschlagswasser in den nächstgelegenen Vorfluter (Langenaubach/Kirnbach).

Wasserversorgungsleitungen sind im Ahornweg, entlang der L 113 und in der Straße „An der Gumme“ vorhanden. Die bestehenden Leitungen, die nicht im öf-

fentlichen Verkehrsraum liegen, wurden entsprechend mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgung der Gemeinde gesichert.

Nach Aussage des seit vielen Jahren für die Gemeinde tätigen Tiefbaubüros wie auch aus Kenntnis der Gemeindeverwaltung über die örtlichen Verhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse nicht möglich. Um dennoch einen Beitrag zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser zu leisten, sind auf dem Baugrundstück abflussdrosselnde Maßnahmen vorzusehen. Da eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich ist, muss das auf befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in einer Retentionszisterne gesammelt und gedrosselt abgeleitet werden. Für die Bemessung des erforderlichen Retentionsraumes sind pro 100 m^2 befestigte Fläche 2 m^3 Fassungsvermögen und ein Drosselabfluss von 0,2 l/s anzuordnen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälterraum um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern. Eine entsprechende Regelung wurde verbindlich in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Je nach Nutzung bzw. Gefährdungspotential der Gewerbebetriebe können im Rahmen des Entwässerungsgesuchs bzw. eines wasserrechtlichen Erlaubnis- und Bewilligungsverfahrens weitere Maßnahmen zum Schutz des Grundwasser oder Oberirdischer Gewässer notwenig werden (z.B. Schmutzfangzelle, Abscheideanlagen etc.) Das Ingenieurbüro Tellgmann hat diesbezüglich Vorschläge gemacht, die als Hinweise in die Bebauungsvorschriften aufgenommen wurde.

Innerhalb des Plangebietes liegt eine Hochstation des Energieversorgers EnBW. Das Grundstück wurde als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stromversorgung“ festgesetzt. Von dieser Hochstation verlaufen mehrere 20 kV-Freileitungen. Die im Plangebiet innerhalb der öffentlichen Grünfläche F 3 verlaufende Freileitung wurde im Plan mit einem Schutzstreifen von beidseits 3 m eingetragen. Vorsorglich wurde ein Hinweis aufgenommen, dass gemäß DIN VDE 0210 zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen Mindestabstände erforderlich sind. Aufgrund des Abstandes von Schutzstreifen und überbaubaren Flächen ist mit einer Beeinträchtigung von Gebäuden nicht zu rechnen.

2.8 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Um einerseits dem Bauherren eine Wahlmöglichkeit zu lassen, andererseits aber auch die Anforderungen an eine ortsgerechte Gestaltung der Dachlandschaft zu berücksichtigen werden im Plangebiet nur Sattel- und Pultdächer mit Dachüberstand zugelassen. Die Dachneigung von 20°-45° wurde aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Zusätzlich sollen auch Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer von 0 bis 10° Dachneigung zulässig sein, allerdings nur, wenn die Dächer mit einer Dachbegrünung hergestellt werden.

Dächer sind in hohem Maße gestaltwirksam, weshalb ortsuntypische Dacheindeckungsmaterialien wie z.B. Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende Materialien ausgeschlossen werden.

Um die Harmonie und die Proportionen in der Dachlandschaft nicht zu beeinträchtigen wurde die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf max. 2/3 der zugehörigen Traufläge beschränkt.

Zur Klarstellung und zum Anreiz Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zu errichten, wurde die Festsetzung aufgenommen, dass Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig sind.

Werbeanlagen

Die Flächenbegrenzung von Werbeanlagen sollen übermäßigen „Werbewildwuchs“ einschränken. Um größere Werbeanlagen bzw. Werbepylonen, oder Werbemasten zu verhindern, wird festgesetzt, dass Werbeanlagen die Firsthöhe des jeweiligen Hauptgebäudes nicht überragen dürfen. Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, wird darüber hinaus selbstleuchtende Werbung oder bewegliche Schrift- und Bilderwerbung ausgeschlossen.

Darüber hinaus soll die am Gebäude angebrachte Werbeanlage in einem vernünftigen Verhältnis zur jeweiligen Einzelfassaden des Gebäudes stehen. Daher wird bis zu einer Fassadengröße von 100 m² generell eine Werbeanlage von 10 m² Größe zugelassen. Bei Fassadengrößen über 100 m² ist eine Größe von maximal 10% der Fassadenfläche als Werbeanlage zulässig.

Freistehende Werbeanlagen in Form von Schildern sollen zwar ermöglichet werden, dürfen aber eine Größe von 2 m² nicht überschreiten. Darüber hinaus wurde, entsprechend der Regelung von Werbeanlagen an Gebäuden, festgelegt, dass Fahnenmasten und Pylone die Höhe des Gebäudes nicht überscheiten dürfen.

Einfriedigungen

Um ein zu massives Erscheinungsbild der Einfriedigungen im Straßenraum zu vermeiden, wurden Sockel und Mauern auf 0,5 m ab Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. des Geländes beschränkt. Um dem Sicherheitsbedürfnis der Gewerbetreibenden dennoch gerecht zu werden, wurden auch Einfriedigungen bis zu 1,80 m zugelassen, jedoch nur in Form von Zäunen, die ein transparentes Erscheinungsbild aufweisen, oder in Form von lebenden Hecken. Die Verwendung von Stacheldraht bei Einfriedigungen wird als ortsuntypisch generell ausgeschlossen. Im Zusammenhang mit der sparsam dimensionierten Fahrbahnbreite und der Freihaltung eines ausreichenden Lichtraumprofils, wurde festgesetzt, dass Einfriedigungen an Straßen ohne Gehwegen einen Mindestabstand von 0,5 m zum Fahrbahnrand als Schrammbord einhalten müssen.

Niederspannungsfreileitungen

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebaulastträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen so, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

Retentionszisternen (siehe Ziffer 2.7 Ver- und Entsorgung)

3 UMWELTSCHÜTZENDE UND GRÜNORDNERISCHE BELANGE

3.1 Allgemeines

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz ein wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von den Angaben welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

Ferner gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4, wenn der Bebauungsplan eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Gleichwohl sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Natur und Landschaft und des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Die Bebauungsplan-Neufassung führt zwar in geringem Umfang zur einer Inanspruchnahme bisher im Bebauungsplan festgesetzter Grünflächen, gleichzeitig werden aber ausreichend große Grünflächen erhalten und qualitativ verbessert.

Die Planung berücksichtigt den Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB. Danach sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Die bessere Nutzbarkeit der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans trägt zur Eindämmung des Flächenverbrauchs an anderer Stelle bei und ist daher auch ökologisch sinnvoll.

Den Belangen von Natur und Landschaft und des Landschafts- und Ortsbildes werden im Bebauungsplan insbesondere durch folgende Festsetzungen Rechnung getragen.

- Zur Entlastung der Kanalisation und als Beitrag zur Neubildung des Grundwassers wurde eine Festsetzung aufgenommen, dass Wegflächen, Stellplätze, Zufahrten und ähnliche Anlagen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen sind.
- Zum Schutz des Bodens vor Kontamination mit Metallionen wurde festgesetzt, dass kupfer-, zink- oder bleigedeckter Dächer nur zulässig sind, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Ausschwemmung von Metallionen zu befürchten ist.
- Zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung des Plangebietes und zur Verbesserung des Mikroklimas wurden verschiedene Pflanzgebote festgesetzt. Für alle Pflanzgebote wurden in Übereinstimmung mit der von der Landesanstalt für Umweltschutz herausgegebenen Broschüre „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ Pflanzempfehlungen aufgenommen.
- So ist innerhalb der Gewerbegebiete auf den privaten Grundstücken pro angefangener 600 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Wahl des

Standortes soll dabei unter Berücksichtigung nachbarrechtlicher Belange dem Grundstücksbesitzer vorbehalten bleiben.

- Auf der in der Planzeichnung mit F 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind pro angefangener 20 m² Grünfläche mindestens 5 standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Diese Maßnahme soll eine Ortsrandbegrünung nach Norden und Westen sicherstellen.
- Um ein angemessenes Erscheinungsbild in Richtung Landesstraße zu gewährleisten muss die im Plan mit F 2 gekennzeichnete private Grünfläche als solche erhalten werden und darf aufgrund der hier verlegten Leitungen nur mit flachwurzelnden, standortheimischen Sträuchern locker bepflanzt werden. Pro angefangener 50 m² Grünfläche sind mindestens 5 Sträucher in Gruppen zu pflanzen. Die Grünfläche darf weder für bauliche Anlagen noch als Lagerfläche oder Stellplatzfläche in Anspruch genommen werden.
- Zur Gliederung und Strukturierung der Siedlungsfläche als auch zur optischen Abschirmung zwischen bestehender Wohnbebauung und Gewerbegebiet ist auf der in der Planzeichnung mit F3 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche pro angefangener 50 m² Grünfläche mindestens 1 standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum und mindestens 10 standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

4 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:	**ca. 2,00 ha**
Gewerbegebiet (GE)	9.894 qm
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	4.897 qm
private Grünflächen	1.783 qm
öffentliche Grünflächen	1.198 qm
Straßenverkehrsflächen	2.147 qm
Fuß- und Radweg	0.344 qm
Versorgungsanlagen	0.095 qm

5 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN (überschlägig ermittelt)

Straßenbau	ca. 70.000 €
Kanalisation	ca. 15.000 €
Wasserversorgung	ca. 20.000 €

6 BODENORDNUNG

Da sich die zur Neuordnung anstehenden Grundstücke (Flst.-Nrn. 15/4 und 52/2) im Besitz der Gemeinde befinden ist eine gesetzliche Bodenordnung nicht notwendig.

Gemeinde Freiamt, den - 2. Okt. 2007

Die Bürgermeisterin

fahlestadtplaner
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/68750, Fax 0761/6875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser