

Satzung A: Bebauungsplan "VORHASLEN III"

Satzung B: Örtliche Bauvorschriften

**für das Gebiet des Bebauungsplanes
„VORHASLEN III“**

4. Ausfertigung

**Satzung A: Bebauungsplan „Vorhaslen III“ (Planungsrechtliche
Festsetzungen)**

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141);
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132);
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV vom 18.12.1990, BGBl. I S.58);
- 1.4 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889);
- 1.5 § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemOBW) vom 24.07.2000

in der jeweils gültigen Fassung.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Gebiet ist gem. Planeintrag im Lageplan aufgeteilt in ein Gewerbegebiet (GE) und in private Grünflächen (private Gärten).

2.1 Gewerbegebiet (GE) entspr. § 8 in Verb. mit § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

In dem Gewerbegebiet (GE) sind zulässig:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, und öffentliche Betriebe,
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Als Ausnahme können zugelassen werden:

- Geschäftsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Generell nicht zulässig sind:

- Tankstellen und Vergnügungsstätten.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung im GE

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Planeintrag im GE mit 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 als Höchstwert festgesetzt.

Es sind Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen zulässig.

2.1.3 Bauweise

Es ist eine besondere (abweichende) Bauweise festgesetzt:
Zulässig ist eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung der einzelnen Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche.

2.14 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt. Auch Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Von dem Fahrbahnrand der Bundesstraße 314 ist gem. Bundesfernstraßengesetz ein 20,00 m breiter Streifen von Hochbauten aller Art sowie von Werbeanlagen freizuhalten.

In der mit Leitungsrecht belegten Fläche (LR Gasversorgung, s. Planeintrag) ist die Errichtung von Gebäuden unzulässig.

2.1.5 Anpflanzung

Gemäß Planeintrag ist eine Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen vorzunehmen.

2.1.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zur Bundesstraße 314 am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes sind keine Zu- und Ausfahrten zulässig.

2.2 Private Grünfläche (am nördlichen Rand des Gewerbegebietes)

Die festgesetzte private Grünfläche ist so mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, zu unterhalten und zu bewirtschaften, dass sie eine Eingrünung des Gewerbegebietes im Übergang zur freien Landschaft bewirkt und somit die Funktion eines Sichtschutzes übernimmt.

In dieser Grünfläche sind bauliche Anlagen aller Art sowie Werbeanlagen unzulässig.

2.3 Private Grünfläche: Gärten (westlich der Erschließungsstraße)

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Es sind ausschließlich zulässig:

- Gartenhäuser zur Aufbewahrung von Gartengeräten und sonstigen Gerätschaften. Die Häuser können zum stundenweisen Aufenthalt geeignet sein, dürfen jedoch eine Wohnnutzung mit Übernachtung nicht zulassen. Einrichtungen und Anlagen, die eine öffentliche Versorgung mit Wasser oder Abwasserbeseitigung voraussetzen, sind unzulässig.

- Kleintierställe;

Schuppen zur Lagerung von Dünger, Holz o.ä.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung, zulässige Gebäude

Die Grundfläche der Gartenhäuser einschließlich eines Vordaches und/oder einer überdachten Terrasse darf je Grundstück maximal, einzel oder in der Summe, 40 qm betragen.

Die max. Größe der Gartenhäuser, einzeln oder in der Summe, ist mit 3,50 m Höhe, gemessen ab der vorhandenen Geländeoberfläche bis First, und 100 cbm umbauter Raum vorgegeben.

Kleintierställe und Lagerschuppen, freistehend oder angebaut, sind zusätzlich zu den Gartenhäusern bis zu einer Größe von 20 cbm zulässig.

3.0 Hinweis auf sonstige Vorschriften u. Empfehlungen

3.1 Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden – Württemberg, Freiburg (abgegeben zu Bebauungsplan Vorhaslen II):

- Geotechnik: Das Baugebiet liegt in der Wutachau. Im Untergrund stehen unter Auelehm Talschotter an. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant. Für Gründungsmaßnahmen wird eine objektbezogene geotechnische Beratung durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

- Grundwasser: Der Bau von Erdwärmesonden wäre ohne weitere hydro-geologische Stellungnahme möglich. Eine durchgehende Ringraumabdichtung ist zur Vermeidung eines Grundwasserflusses zwischen den verschiedenen Grundwasserstockwerken (Muschelkalk, Buntsandstein) erforderlich.

3.2 Hinweis des Landratsamtes Waldshut zum Oberflächen- und Grundwasser:

Das Vorhaben befindet sich hinter dem Hochwasserschutzdeich der Wutach und der Einlaufschütz des Werkskanals der Zwirnerei Untereggingen. Im Abflussquerschnitt auf Höhe des Einlaufschützes liegt die Wasserspiegelhöhe der Wutach für das HQ₁₀₀ nach einer Berechnung der Ingenieurgruppe Stricker bei 410,2 m + NN. Das Baugelände dürfte erheblich tiefer liegen (geschätzt 408,4 m + NN). Damit ist das Plangebiet zukünftig (als Innenbereich) als hochwassergefährdetes Gebiet nach § 80 Abs. 1 Nr. 2 WG (Lastfall: Versagen oder Überströmen der Schutzeinrichtungen) einzustufen.

Die Höhe des Grundwasserstandes wurde nicht erhoben. Grundwasser kann im Lastfall Hochwasser eventuell auch über die durchschnittliche Normalhöhe ansteigen. Eine geotechnische Beratung wird empfohlen. Wegen der Störung des Grundwasserabflusses, Grundwasserabsenkungen und Grundwassergefährdungen während der Bauzeit, der Gefahr des Grundwasserentzugs durch undichte Kanalleitungen und nachträgliche Drainierungen ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Eingriffe in das Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG in Verbindung mit § 3 WHG oder sind anzeigepflichtig nach § 37 WG. Auf die Besorgnisgrundsätze nach § 1a WHG und § 3a WG wird hingewiesen.

3.3 Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt, Baden - Württemberg, Außenstelle Freiburg, Abt. Archäologische Denkmalpflege ist zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine und ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.4 Brandschutz

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 96 m³/h bei einem Mindestbetriebsdruck von 1,5 bar über mind. zwei Stunden im Umkreis von 300 m um das Objekt erforderlich und nachzuweisen (§§ 15, 33 LBO, DVGW 405).

Die Hydranten sind auf einer Ringleitung mindestens DN 100 anzuordnen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Der Abstand der Hydranten untereinander sollte nicht mehr als 80 m und die Entfernung von baulichen Anlagen nicht weniger als 20 m betragen.

Als Grundlage für die Abmessungen und Ausführung von Feuerwehrlä-chen ist die „Verwaltungsvorschrift Feuerwehrlä-chen“ des Innenministe-riums vom 11.08.1988, zuletzt geändert am 10.12.2004, oder die DIN 14090 heranzuziehen. Abweichend davon muss jedoch eine Befahrbar-keit mit Fahrzeugen von 16 t Gesamtgewicht möglich sein (§§ 15 LBO, § 2 LBOAVO).

Bei einer vorgesehenen Bepflanzung mit Bäumen und beim Aufstellen der Masten für die Straßenbeleuchtung ist darauf zu achten, dass Auf-stell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nicht tangiert werden.

Eggingen, am


Karlheinz Gantert
Bürgermeister

Der Planer:


dipl.ing.tu w. popp
büro für bauleitplanung und erschliessung
alte rathausstr. 18
79787 lauchringen
tel. 07741/63400

Satzung B : Örtliche Bauvorschriften (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen entspr. § 74 Abs. 1 LBO BW)

1. Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden - Württemberg vom 08.08.1995 (Ges.Bl. Baden-Württemberg S. 617) in der z.Zt. gültigen Fassung.

2. Gestaltungsvorschriften

2.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind mit einer max. Höhe von 2,00 m zulässig; dabei ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten.

Die Bepflanzung längs der Garagen- bzw. Grundstückszufahrten darf 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

2.2 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Die zu befestigenden Flächen sind auf das für den Betriebsablauf unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Zufahrten, Zugänge, Stellplätze und nicht intensiv genutzte Lagerflächen, d.h. Flächen auf denen keine Schadstoffe auftreten, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen) zu befestigen.

2.3 Wasserentsorgung

Das Dachflächenwasser (Regenwasser) darf nicht der Ortskanalisation zugeführt werden, sondern ist in eine Versickerungsmulde einzuleiten. Diese ist entsprechend dem Merkblatt des Landratsamtes „Wohin mit dem Regenwasser?“ anzulegen. Die Versickerung darf danach nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen; die Größe der Mulde muss mind. 10 % der angeschlossenen Dachfläche betragen.

Bei nicht ausreichenden Platzverhältnissen ist das Dachflächenwasser in einer Zisterne mit mind. 8,0 cbm Fassungsvermögen je Grundstück zu sammeln. Hiervon ist ein Überlauf in das örtliche Kanalsystem zulässig. Die Zisternen sollen mit einem Puffervolumen von 50 % des Gesamtinhaltes ausgerüstet sein, so dass bei größeren Niederschlägen ein Rückhaltevolumen zur Verfügung steht.

Darüber hinaus ist je 100 m² versiegelte Fläche ein Puffervolumen von 1 m³ zu errichten.

Eine Erlaubnis für die Versickerungsanlagen ist durch die Festsetzungen nicht erforderlich, Flächen größer 1.200 qm sind jedoch anzuzeigen. Die Anlagen sind in die Bauanträge darzustellen und zu bemessen.

Die Nutzung des gespeicherten Oberflächenwassers als Brauchwasser, z.B. zur Gartenbewässerung, wird empfohlen.

Dies betrifft nur das Dachflächenwasser. Sonstiges Oberflächenwasser soll dem Kanal zugeführt werden.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung, d.h. als Hinweis auf den eigenen, hier ansässigen Betrieb zulässig. Werbung für nicht ansässige Betriebe, für Erzeugnisse oder Materialien ist unzulässig.

Werbeanlagen inkl. ihrer Konstruktion sind an einer Wand- bzw. Gebäude- seite und freistehend bis zu einer max. Größe von 30 qm zulässig. Sie dürfen in der Höhe, selbst oder durch Anordnung, 8,00 m über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen selbstleuchtend oder angeleuchtet sein. Werbung mit vom Gebäude abgewendeten Strahlern oder Sonderformen wie Laser o.ä. ist unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Die Verwendung der amtlichen Signalfarben, von Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder hinterleuchteten Wechselwerbeanlagen ist unzulässig.

2.5 Empfehlung zur Fassaden und Dachflächengestaltung

Sofern eine Gebäudefassade nicht hauptsächlich durch Fenster unterbrochen wird, wird den Eigentümern nahegelegt, diese durch entsprechende Anpflanzung (Gemeine Waldrebe, Gemeiner Efeu, Hopfen, Jelängerjelier, Wilder Wein) zu begrünen.

Bei der Errichtung von Flachdächern wird empfohlen, diese durch entsprechenden Aufbau als extensiv bepflanztes Dach (sogen. Grasdach) anzulegen.

3.0 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO Baden – Württemberg handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Eggingen, am 24. Sep. 2010



Karlheinz Ganten
Bürgermeister

Der Planer:



dipl.ing.tu w. popp
büro für bauleitplanung und erschliessung
alte rathausstr. 18
79787 lauchringen
tel. 07741/63400
homepage: planungsbuero-popp.com