

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1 Im Gewerbegebiet GE sind von den in § 8 (2) und (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Breisacher Sortimentsliste im Anhang
- Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe

1.1.1.2 Abweichend von Ziffer 1.1.1.1 sind im GE bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente gemäß Breisacher Sortimentsliste im Anhang zulässig, wenn deren Fläche nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche beträgt.

1.1.1.3 Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (sog. Handwerkerprivileg). Von einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 100 m² beträgt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.2.1.1 Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist die gebäudemittig zugeordnete Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße. Die Traufhöhen bemessen sich am Schnittpunkt Außenwand - Oberkante Dachhaut. Die maximalen Gebäudehöhen werden gemessen am höchsten Punkt der äußeren Dachhaut bzw. bei Flachdächern am höchsten Punkt der Dachbrüstung.

1.2.1.2 Technische Sonderbauten wie z.B. Aufzugtürme und Lüftungsanlagen sind auf einer Fläche von maximal 10 % der überbaubaren Fläche bis 1,0 m über die festgesetzte Gebäudehöhe zulässig. Solaranlagen unterliegen keiner flächenhaften Beschränkung und dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

1.2.1.3 Die Unterkante der Gründung darf den mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) nicht unterschreiten. In den Bereich des höchsten Grundwasserhochstands (HHW) darf baulich nur eingegriffen werden, wenn die Bauteile als wasserdichte Wanne ausgeführt werden.

1.2.1.4 Bei einem zweihundertjährigen Rheinhochwasser und einen extremen Niederschlagsereignis können sich maximale Grundwasserstände von 188,94 m+NN (Flurabstand ca. 2,66 m) im Norden des Plangebiets bis zu 190,42 m+NN (Flurabstand ca. 1,64 m) im Süden des Plangebiets einstellen. Unterirdische Gebäudeteile im Plangebiet, die tiefer als diese maximalen Grundwasserstände zu liegen kommen, sind auftriebssicher und wasserdicht auszubilden.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

1.4.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

1.4.2 Stellplätze und Nebenanlagen bis 25 m³ (z.B. Geräteschuppen, Fahrradständer) sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig, ausgenommen auf den mit einem Pflanzgebot F1 belegten Flächen sowie dem 1 m Freihaltebereich im Bereich der Wendeanlage (siehe Planzeichnung).

1.5 Anschluss privater Baugrundstücke an die Verkehrsflächen / Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

1.5.1 Zur Erschließung der Baugrundstücke sind Grundstückszufahrten über die entlang der öffentlichen Straßen festgesetzten Versickerungsmulden zulässig. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 7,0 m zulässig. Die Funktionsfähigkeit der Versickerungsmulden muss gewährleistet sein.

1.6 Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

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

1.7.1 Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

1.7.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

(Das für den wirksamen Bebauungsplan „KBC-Gelände“ erstellte schalltechnische Gutachten wird überarbeitet und die überarbeitete Lärmkontingentierung zur Offenlage in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen eingearbeitet.)

1.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1.9.1 Entsprechend den im zeichnerischen Teil eingetragenen Pflanzgeboten für Einzelbäume entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind hochstämmige, mittel- bis großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Pro Straßenzug ist nur eine Baumart zulässig. Es sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen.

1.9.2 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

1.9.3 Auf der mit F 1 gekennzeichneten, mit einem Pflanzgebot belegten Fläche sind zur Eingrünung des Gewerbegebiets pro angefangener 100 m² Grundstücksanteil an der Grünfläche F 1 mindestens 1 standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung sowie 10 standortheimische Sträucher gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.9.4 Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (1. bis 2. Ordnung) gemäß Pflanzliste im Anhang oder hochstämmiger Obstbaum und fünf Sträucher gemäß

Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung in Ziffer 1.9.5 ist auf diese Festsetzung anrechenbar.

- 1.9.5 Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangener 6 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger, mittel bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Bei der Pflanzung der Bäume im Bereich der Stellflächen sind die Vorgaben nach der DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Bodenarbeiten“ und DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzenarbeiten“ und die „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu beachten. Die Anlage der Pflanzgruben sollte hiernach in der Pflanzgrubenbauweise 2 (Pflanzgruben ganz oder teilweise überbaut) mit den dortigen Vorgaben zur Größe, Aufbau der Vegetationstragschicht, Einbau von Belüftungseinrichtungen etc. erfolgen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 2,0 x 4,0 m (zuzügl. Randeinfassung).

Entwurf

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Eindeckung der Dächer muss in gedeckten, naturroten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen erfolgen. Dachbegrünungen sind generell zulässig.
- 2.1.2 Glänzende sowie spiegelnde Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen. Diese sind aus blendfreiem Material herzustellen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Fassadengebundene Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe, freistehende Werbeanlagen die maximal zulässige Traufhöhe bzw. die Gebäudehöhe, wenn keine Traufhöhe festgesetzt ist, nicht überschreiten.
- 2.2.2 Fassadengebundene Werbeanlagen sind bis zu 25 % der Fassadenfläche, maximal jedoch bis zu einer Fläche von 10 qm zulässig.
- 2.2.3 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel) Werbung mit fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen durch externe Beleuchtung (Strahler) ist zulässig.

2.3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Die nicht versiegelten Flächen im Plangebiet sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.
- 2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnen-, Abfall- und Lagerplätze müssen mit einem festen Sichtschutz und / oder einer dichten Bepflanzung umgeben werden.

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Einfriedigungen dürfen bezogen auf die Straßenoberkante nicht höher als 2,0 m sein. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Feste Einfriedigungen müssen transparent und luftdurchlässig sein.
- 2.4.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.
- 2.4.3 Einfriedigungen und Stützmauern müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen oder Gehwege) einen Abstand von mindestens 0,50 m zu den öffentlichen

Verkehrsflächen einhalten, im Freihaltebereich der Wendeanlage müssen Einfriedungen und Stützmauern einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.

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

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

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

- 2.6.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung zu bringen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen und ausreichend zu bemessen. Die Überprüfung der Schadlosigkeit der dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers auf dem privaten Grundstück erfolgt im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens durch die untere Wasserbehörde.
- 2.6.2 Das Regenwasser der öffentlichen Erschließungsflächen muss in das System der straßenbegleitenden Mulden geleitet werden.
- 2.6.3 Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 neueste Fassung April 2005 zu bemessen. Die Mulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und zu begrünen.
- 2.6.4 Unzulässig sind - wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen - punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Drainagen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird.

Anhänge

Anhang 1

Breisacher Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk¹ - Reformwaren - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken - Spielwaren und Bastelartikel - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren - Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, Wolle, sonstige Textilien - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie - Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z.B. Fahrräder - Schnittblumen - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten - Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. a. - Musikalienhandel - optische und feinmechanische Erzeugnisse 	<ul style="list-style-type: none"> - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär/Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen - Möbel/ Kücheneinrichtungen/ Büromöbel - Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf - Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel - Teppiche/Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf - Elektrowaren - Heimcomputer, Büromaschinen, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik - Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen - Campingartikel - Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse - Kfz/Motorräder/Mopeds, Kfz-Zubehör/ Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör - Sportgroßgeräte, Fahrräder u. ä. - Antennen / Satellitenanlagen
<p>¹ Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente, aufgrund des Betriebstypencharakters eines modernen Discounters oder Vollsortimenters ist hier jedoch Abwägungsspielraum gegeben. Quelle: GMA-Empfehlungen vor dem Hintergrund der Standortanalyse Breisach</p>	