

**ZWECKVERBAND GEWERBEPARK
BA'SIC, KEHL-NEURIED**

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„INTERKOMMUNALER
GEWERBEPARK BA'SIC“**

11. ÄNDERUNG (TEILBEREICH SÜD-WEST)

(FASSUNG VOM 11.04.2023)

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

A Planungsrechtliche Festsetzungen

2

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

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

A 1.2* Gewerbegebiet GE 2 (§ 8 BauNVO)

Zulässig gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe aller Art
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Beherbergungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich im EG und obersten Geschoss
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen
- Lagerhäuser, die nicht in Zusammenhang stehen mit der Produktion an Ort und Stelle
- selbstständige Lagerplätze
- offene (einem Betrieb untergeordnete) Lagerflächen soweit sie 60 % der betrieblichen Nutzfläche überschreiten (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO)
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe jeder Art.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB bzw. im Sinne des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind:

* Nummerierung entspricht den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 20.12.2004 bzw. den Textlichen Festsetzungen der 1. Änderung und 5. Änderung

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und baulich in die Gewerbegebäude integriert sind.
- Pro Betrieb ist maximal eine Wohnung zulässig
- Ausnahmsweise können Verkaufsflächen 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.

Weitere Ausnahmen sind unzulässig.

A1.5* Flächenbezogener Schalleistungspegel

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbeparks sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten in Form der je m² Grundstücksfläche abgestrahlten Schalleistungen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreitet.

Die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) sind durch Planeinschrieb festgesetzt (in dB(A)/m²).

Teilfläche	Flächengröße in m ²	L _w in dB(A)/m ²	
		Tag	Nacht
W01-1	11.354	60	47
W01-2	2.721	60	47
W01-3	12.485	63	50
W02	15.084	65	52
W03	15.088	65	52
W04	12.139	65	52
W05	6.166	65	52
W06	7.895	65	52
W07	14.456	65	52
W08	9.517	63	49
W09	9.075	60	48
W10	7.222	65	52
W11	8.613	65	52

Tabelle: Zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel L_w der modifizierten Teilflächen des Teilbereiches West (s. S. 10 der Gutachterlichen Stellungnahme des Büro ITA vom 23.03.2011, Anhang zur Begründung)

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, liegen im Geltungsbereich der 5. Änderung die Teilflächen W5, W6 und W7.

* Nummerierung entspricht den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 20.12.2004 bzw. den Textlichen Festsetzungen der 1. Änderung und 5. Änderung

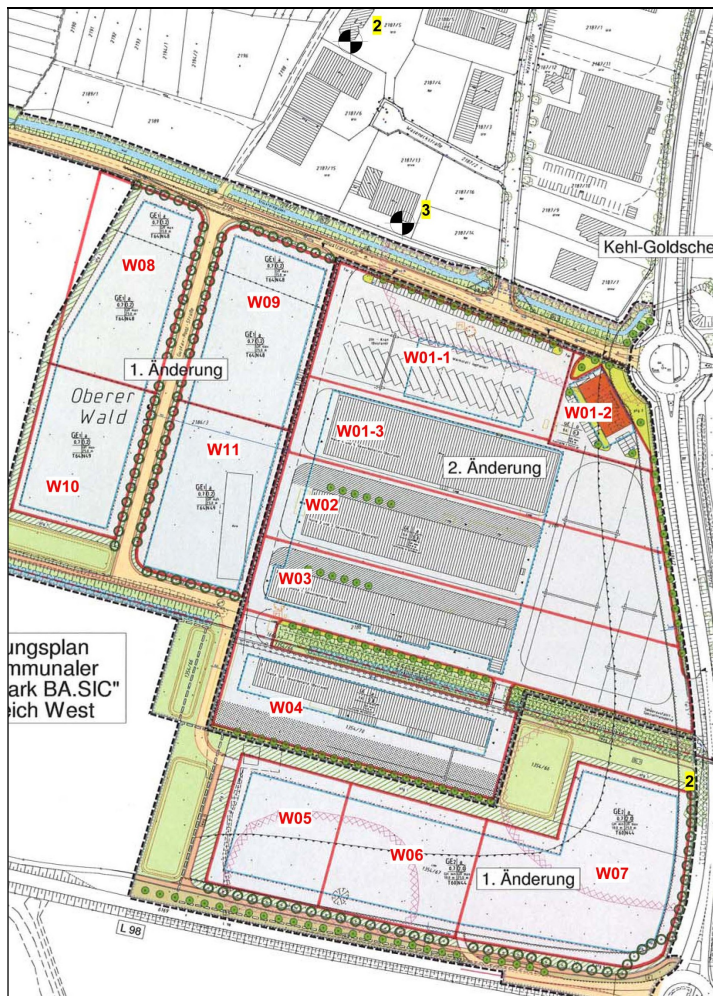


Abb.: Lage der modifizierten Teilflächen mit Bezeichnungen (s. Anhang der Gutachterlichen Stellungnahme des Büro ITA vom 23.03.2011, Anhang zur Begründung)

A10.1* Entwässerung

Das Niederschlagswasser auf öffentlichen sowie privaten Flächen ist in Regenwasserkanälen zu fassen und über zentrale Retentionsbecken in den Vorfluter abzuleiten. Eine Retention des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück (z.B. in Zisternen) vor Übergabe in die Sickergräben und Mulden ist zulässig. (siehe auch Hinweis C5).

Niederschlagswasser von schädlich verunreinigten privaten Flächen ist einer dezentralen Vorbehandlung (Reinigung) auf den entsprechenden Grundstücken zu unterziehen und dann dem öffentlichen Abwassernetz für Niederschlagswasser zuzuleiten.

Private Grünflächen sind nicht gefasst zu entwässern. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist direkt vor Ort flächig zu versickern. Eine Retention des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück (z.B. in Zisternen) vor der flächigen Versickerung ist zulässig. (siehe auch Hinweis C5).

* Nummerierung entspricht den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 20.12.2004 bzw. den Textlichen Festsetzungen der 1. Änderung und 5. Änderung

Das Niederschlagswasser auf öffentlichen Fahrflächen ist in Regenwasserkanälen zu fassen und über zentrale Retentionsbecken in den Vorfluter abzuleiten.

C1* **Entwässerung**

Unter Ziff. A10.1 dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur Entwässerung getroffen. Niederschlagswasser von schädlich verunreinigten Flächen ist demnach erst einer Vorbehandlung zu unterziehen bevor es den zentralen Retentionsanlagen zugeführt werden kann. Das Erfordernis zur Vorbehandlung von Niederschlagswasser richtet sich nach der Art der zu entwässernden Fläche (z.B. LKW-Parkstände, Fahrgassen, Ladezonen) und des zu erwartenden Verschmutzungsgrades. Sie ist im Einzelfall im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und im Rahmen des Entwässerungsgesuches zu prüfen und bei Erfordernis dezentral auf dem privaten Baugrundstück vorzusehen.

C18* **Geotechnik**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hochflutlehm, Auenlehm, Anthropogene Ablagerungen) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C19* **Gewässer**

Im Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG verboten:

1. die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune,
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
4. die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist,
5. das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.“

* Nummerierung entspricht den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 20.12.2004 bzw. den Textlichen Festsetzungen der 1. Änderung und 5. Änderung