

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

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„INTERKOMMUNALER
GEWERBEPARK BA'SIC“**

5. ÄNDERUNG

(FASSUNG SATZUNG VOM 10.06.2011)

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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
- 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, fehlende Nummern wurden durch die 5. Änderung nicht berührt

- 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, fehlende Nummern wurden durch die 5. Änderung nicht berührt

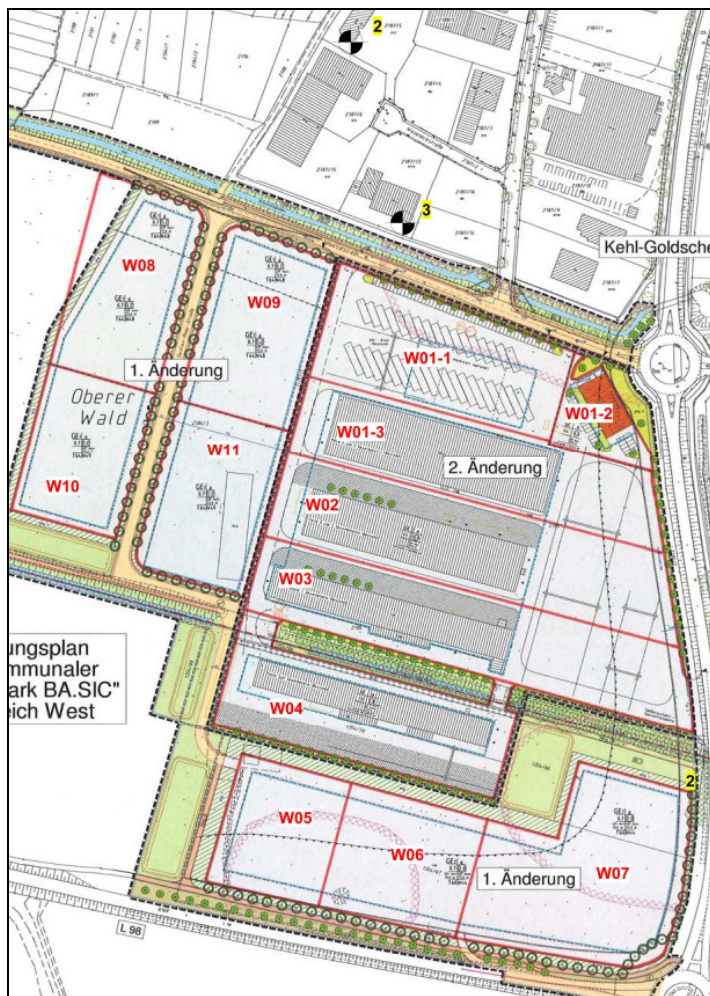


Abb.: Lage der modifizierten Teilflächen mit Bezeichnungen (s. Anhang der Gutachterlichen Stellungnahme des Büro ITA vom 23.03.2011, Anhang zur Begründung)

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, fehlende Nummern wurden durch die 5. Änderung nicht berührt

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. Die 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.

* Nummerierung entspricht den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 20.12.2004 bzw. den Textlichen Festsetzungen der 1. Änderung, fehlende Nummern wurden durch die 5. Änderung nicht berührt

ZEICHENERKLÄRUNG

Bebauungsplan BA.SIC, 5. Änderung Planungsrechtliche Festsetzungen


Art der baulichen Nutzung

GE 2 Gewerbegebiet (s. Textteil)



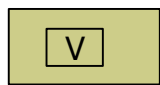

Maß der baulichen Nutzung

GH min Minimale Gebäudehöhe
GH max Maximale Gebäudehöhe
0,7 Grundflächenzahl
(2,0) Geschossflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
 Baugrenze

Verkehrsflächen

 öffentliche Verkehrsfläche: Straße
 öffentliche Verkehrsfläche: Rad-, u. Wirtschaftsweg
 Verkehrsgrünfläche
 Zufahrtsverbot





Grünflächen

 ÖG1: öffentliche Grünflächen: Erholungsgrün / Retentionsmulde

Wasserflächen

 Gewässer


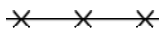
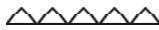

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

 In die Privatgrünfläche integrierte Stellplätze
 Pflanzgebote: pfg 1: Randeingrünung, pfg 4: Randgrün zu Hauptverkehrsstr.
pfg 7: Bepflanzung auf den Verkehrsgrünflächen entlang der L 98
 pfg 5: Pflanzgebot Einzelbäume öffentlich
 pfg 6: Pflanzgebot Einzelbäume privat

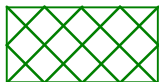
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)

 Lärmpegelbereich 5

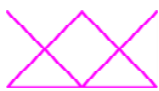



Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Fläche von der Bebauung freizuhalten
-  Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§9 Abs.5 Nr.1 u. Abs.6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

-  nach § 32 NatSchGBW geschütztes Biotop

Nachrichtliche Hinweise


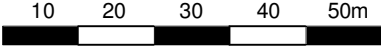
-  Bereich mit möglichen Kampfmittelbelastungen
-  Böschung Bestand
-  Sickermulden
-  Gemeindegrenze zwischen Kehl und Neuried
- T 65 N 52 Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) in dB(A)/m²

Stadtverwaltung Kehl Stadtplanung
Kehl - GOLDSCHUEUR, Neuried - ALTENHEIM

Bebauungsplan: **"BA.SIC,
5. Änderung"**

Verfahrensschritt: **Rechtskraft** Maßstab: **1 : 1.000**

Datum: **10.06.11** Name: **He / Bk**

Änderungsbeschluss durch die Zweckverbandsversammlung	am 27.01.2011
Offenlagebeschluss durch die Zweckverbandsversammlung	am 28.03.2011
Öffentlich ausgelegen	vom 11.04.2011 bis 12.05.2011
Satzungsbeschluss durch die Zweckverbandsversammlung	am 27.06.2011
In Kraft getreten durch Bekanntmachung	am 01.07.2011

Für den Zweckverband Ba.sic
Der Verbandsvorsitzende

Ausgefertigt am 28.06.2011

gez. (Dr. Petry)
Oberbürgermeister