

Stand: 29.04.2021

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Gemeinde Friesenheim
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Im Weiertsfeld II, 1. Änderung“**

Schriftlicher Teil

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist in den Unterlagen gekennzeichnet.

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Der Bebauungsplan „Im Weiertsfeld II“, rechtsverbindlich seit dem 13.07.2000, wird wie folgt geändert:

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.3 ~~Sonstige Sondergebiete (SO)~~

~~Zulässig sind ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe der Möbel- und Teppichbranche bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 4.000 m². Davon können bis maximal 200 m² als Verkaufsfläche für branchenübliche Randsortimente genutzt werden.~~

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit einem Betrieb stehen, die der produzierende Betrieb vor Ort herstellt, be- oder verarbeitet oder repariert („Handwerkerprivileg“). Die Verkaufsfläche darf maximal 10% der Grundfläche des Betriebs bzw. maximal 150 m² betragen.

Nicht zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe,
- Lagerhäuser, Lagerplätze,

- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Anlagen der Fremdwerbung.

Die Erweiterung, Änderung und Erneuerung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs auf dem Grundstück Flst.-Nr. 10906/1 sind allgemein zulässig, wenn die Grenze zur Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragung der Grund- und Geschossflächenzahl, der maximalen Traufhöhe und im sonstigen Sondergebiet (SO) eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) zusätzlich durch die zwingende Anzahl der Geschosse (II) im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzt.

1.11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Fläche „LR1“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Die Örtlichen Bauvorschriften „Im Weiertfeld II“, rechtsverbindlich seit dem 13.07.2000, werden wie folgt geändert:

2.1 Dächer

- 2.1.1 Zulässig sind nur geneigte Dächer mit gleichen Neigungswinkeln beidseitig des Firstes. **Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind auch Flachdächer und einseitig geneigte Dächer zulässig.**

2.8 Werbeanlagen

- 2.8.2 Für das Mischgebiet (MI) und das **sonstige Sondergebiet (SO) eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe)** gilt:
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Teil C Hinweise

Bodenschutz | Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.


Denkmalschutz


Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Baugrunduntersuchung

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

Friesenheim, **16. Juni 2021**


.....
Erik Weide
Bürgermeister



Lauf, 29.04.2021 Kr-la

ZINK
INGENIEURE
Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser

