

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

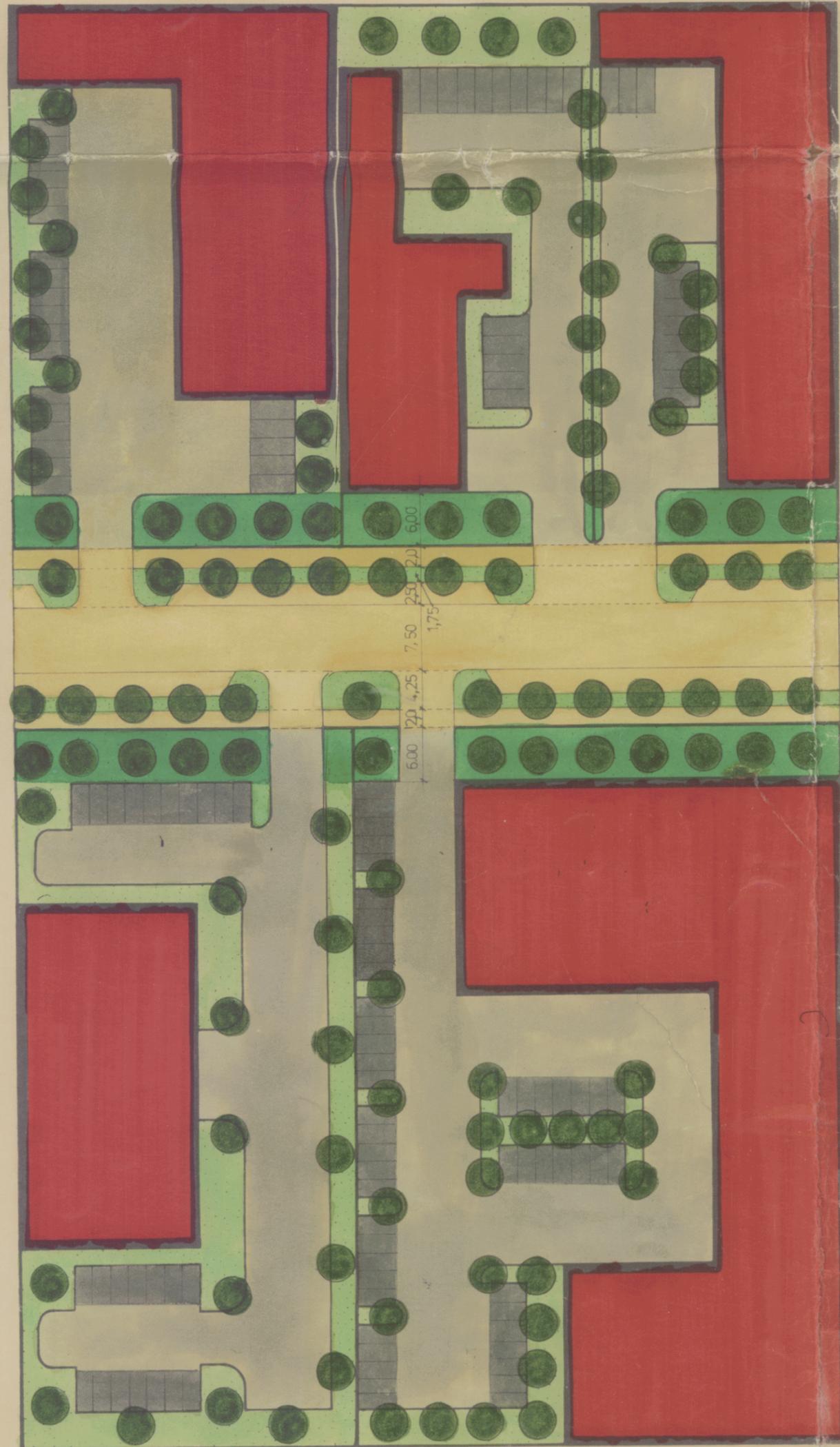
1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1.1 Gliederung des Gewerbegebietes (§ 8, Abs. 4 BauNVO)
In den Teilbereichen A, B, C sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die infolge ihrer Betriebsart auf Gleisanschluß angewiesen sind.
 - 1.1.2 Gliederung des Industriegebietes (§ 9, Abs. 4 BauNVO)
Im Teilbereich E sind nur Anlagen und Betriebe der Branche Bau, Steine, Erden einschließlich von Anlagen nach § 1, Nr. 16, 32, 33 der "Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 16 der Gewerbeordnung (VgA)" zulässig. Dabei ist der nach der Vornorm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Gewerbegebiete zulässige Planungsrichtpegel von 50 dB(A) in der Nachtzeit einzuhalten.
 - 1.1.3 Sondergebiet (§ 11, Abs. 2 BauNVO)
Im Sondergebiet sind Anlagen zugelassen, die der zentralen Versorgung dienen, wie z.B. Geschäfte, Gaststätten, Post, Bank, Zöll, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - 1.1.4 Nebenanlagen (§ 14, Abs. 2 BauNVO)
Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen.
 - 1.1.5 Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete (§ 8 Abs. 4 und § 9 Abs. 4 BauNVO)
Im gesamten Plangebiet sind Betriebe unzulässig, die beabsichtigen, Wasser aus dem örtlich vorhandenen Grundwasser zu Produktionszwecken zu entnehmen oder ihre Betriebsabwässer nach Vorbehandlung in den Untergrund oder in die örtlichen oberirdischen Gewässer einzuleiten.
Unbeschadet bleibt die Entnahme und Rückführung von Grundwasser für Kühlzwecke in begründeten Einzelfällen jeweils vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung durch die zuständige Wasserbehörde.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)
Bei der Unterbringung notwendiger Stellplätze unter der Geländeoberfläche kann die Geschosßfläche um die Fläche notwendiger Stellplätze bis zu 25 % der im Bebauungsplan festgesetzten Geschosßflächenzahl erhöht werden (§ 21a, Abs. 5 BauNVO).
 - 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Bei der mit b (= besondere Bauweise) festgesetzten Bauweise ist zulässig:
 - 1.3.1 Für Gebäude mit maximal 7 m Höhe
 - a) Bebauung mit Grenzabständen nach LBO
 - b) einseitige Grenzbebauung
 - c) beidseitige Grenzbebauung
 - d) die Bebauung an der rückwärtigen Grenze
 - 1.3.2 Für höhere Gebäude gilt die offene Bauweise, wobei auch Baukörper von mehr als 50 m Länge zugelassen sind.
 - 1.4 Ein- und Ausfahrten (§ 9, Abs. 1, Ziff. 1e BBauG)
Bei Grundstücken bis 5.000 qm ist nur eine Ein- und Ausfahrt möglich. Die Ein- und Ausfahrten zweier benachbarter Grundstücke sind an die gemeinsame Grundstücksgrenze zu legen, so daß nur eine gemeinsame Überfahrt über den Gehweg erforderlich wird.
 - 1.5 Pflanzgebot (§ 9, Abs. 1, Ziff. 15 BBauG)
 - 1.5.1 Öffentlicher Grünstreifen
 - 1.5.1.1 In den Erschließungsstraßen sind in den beidseitig angeordneten 1,75 m - 2,00 m breiten Grünstreifen in ca. 6 m Abstand großkronige Laubbäume zu pflanzen.
 - 1.5.1.2 In den Grünstreifen entlang den öffentlichen Wegen sind
 - a) flächig zu bepflanzen bis max. 1 m Höhe 2 Stück/qm
Weg 6 + 8 mit salix purpurea nana
Weg 7 + 9 mit spirea bumalda "antony waterer"
 - b) in ca. 6 m Abstand großkronige Laubbäume zu pflanzen
Weg 6 mit prunus kanzan
Weg 7 mit prunus pissardi
Weg 8 mit crataegus (Rotdorn)
Weg 9 mit crataegus (Weissdorn)
 - 1.5.2 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze
Die nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind:
 - a) flächig zu bepflanzen bis max. 1 m Höhe 2 Stück/qm

Haupterschließungsstraße 1	in 6 m Tiefe von der Straßenbegrenzungslinie mit pyracantha coccines praedox
Haupterschließungsstraße 2	mit pyracantha coccinea praecox
Straße 3	mit rosa rugosa
Straße 4	mit spirea thunbergii
Straße 5	mit potentilla fruticosa

In den Straßen 1 - 5 darf im Bereich der Sichtdreiecke die Bepflanzung die Höhe von 0,70 m nicht überschreiten und ist deshalb mit cotoneaster skogholmen 5 Stück/qm vorzusehen.
 - b) In ca. 6 m Abstand entsprechend dem öffentlichen Grünstreifen großkronige Laubbäume zu pflanzen:

Haupterschließungsstraße 1 + 2	mit platanus acerifolia (außer Sichtfl.)
Straße 3	mit robinia pseudoaccacia "bessoniana"
Straße 4	mit (Roteiche) quercus rubra
Straße 5	mit prunus sargentii
 - 1.5.3 Flächen innerhalb der Baugrenzen
Auf den nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke sind innerhalb der Baugrenzen je 1000 qm Grundstücksfläche 5 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen.
 - 1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 d BBauG)
Um Störungen der Grundwasserverhältnisse zu vermeiden, sind die Kellersohlen der baulichen Anlagen außerhalb des höchsten Grundwasserstandes der Jahresreihe 1970 bis 1975 herzustellen. Maßgebend ist der Grundwasserhöhenplan (Anlage 2 zur Satzung). In das Grundwasser hineinragende wasserdichte Wannen dürfen im Einzelfall nur erstellt werden, wenn das Wasserwirtschaftsamt den entsprechenden Bauplänen zugestimmt hat.
 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9, Abs. 2 BBauG, § 111 LBO)
 - 2.1 Gebäudehöhen (§ 111, Abs. 1, Nr. 8 LBO)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen sind Höchstgrenzen und als solche einzuhalten. Sie beziehen sich auf die fertiggestellte Gehwegoberkante.
 - 2.2 Nicht überbaubare Flächen bebauter Grundstücke (§ 111 LBO)
Auf den nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Stellplätze nicht zulässig.
 - 2.3 Einfriedigung (§ 111 LBO)
Einfriedigungen sind nur auf oder hinter der Baugrenze als Drahtzaun mit max. 1,50 m - 2,00 m Höhe zulässig.
 - 2.4 Werbeanlagen (§ 111, Abs. 1, Nr. 1 LBO)
Werbeanlagen sind an oder auf den Gebäuden anzubringen. Freistehende Reklametafeln sind unzulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen darf die Höhe von 18 m nicht überschreiten.
Ausnahmsweise können Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen (Ankündigungen, Verlautbarungen und Bekanntmachungen kultureller, politischer oder sonstiger Veranstaltungen) für einen der Veranstaltungsdauer entsprechenden Zeitraum auch auf freistehenden Tafeln zugelassen werden.
 - 2.5 Gestaltung von Grenzwänden (§ 111, Abs. 1, Nr. 1 LBO)
Grenzwände sind als Sichtflächen zu behandeln (z.B. Sichtbeton, Verputz, Verkleidung).
 - 2.6 Heizung, Emissionsschutz (§ 111, Abs. 2, Nr. 3 LBO)
Die besondere Lage erfordert emissionsarme Heizungen, Kohle und Schweröle sind als Brennstoffe nicht zugelassen. Bei Verschmutzungen durch unsachgemäß installierte oder emissionsstarke Heizanlagen kann ein nachträglicher Umbau gewerbe- oder baurechtlich gefordert werden und zu erheblichen Aufwendungen führen. Sonstige Verbrennungen, die ähnliche Emissionen hervorrufen wie Kohle und Schweröl, sind unzulässig.
 - 2.7 Dachneigung (§ 111, Abs. 1, Nr. 1 LBO)
Zugelassen sind Flachdächer und Dächer mit Neigungen bis zu 30° (ausgenommen Sheddächer).
 3. Hinweise
 - 3.1 Gestaltung der Freiflächen
Mit jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan beim Bauordnungsamt einzureichen, aus dem Art, Umfang und Größe der vorgesehenen Bepflanzung und ggf. die Geländemodellierung zu ersehen sind.
 - 3.2 Wohnungen im Gewerbe- und Industriegebiet
In den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten sind je Betrieb max. 2 Wohnungen für den in den §§ 8, 9, Abs. 3, Ziff. 1 BauNVO genannten Personenkreis zulässig.
 - 3.3 Befestigung der Stellplatzflächen
Zur Ausführung der Stellplatzflächen dürfen nur wasserdurchlässige Oberflächenbeläge verwendet werden, um eine weitgehende Rückführung des Oberflächenwassers in das Grundwasser zu gewährleisten.
 - 3.4 Luftverkehrsgesetz
Das Plangebiet liegt im Anflugbereich des Flugplatzes. Die Bebauung bedarf der Zustimmung gemäß § 12 bzw. § 15 LuftVG.
 - 3.5 Schutz des Grundwassers
Maßnahmen, die nicht nur vorübergehend der Grundwasserabsenkung dienen (z.B. Drainagen als Dauerlösung), sind nicht zulässig.
 - 3.6 Abwasserintensive Betriebe
dürfen erst nach Errichtung der Zentralkläranlage des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht erstellt werden. In Zweifelsfällen ist das Wasserwirtschaftsamt zu hören.





Städtebauliche Grundwerte und Kennzahlen

1 Flächengliederung u. Vergleichswerte

Nr	Flächenart	Hektar	% Brutto- bauland	qm/EW	EW/ha	WE/ha	Bemerkungen
1.1	Plangebiet	124,8					
	Landwirtschaft. Forst,	9,6					
1.2	Besiedelte Fläche	115,2					
	Äußere Verkehrserschließung	11,7					
	Industriegleis u. Stadtbahn	6,4					
	Umspannwerk	4,7					
1.3	Bruttobauland	92,4	100,0				
	Innere Verkehrserschließung	13,4	14,5				
	Örtliches Grün	0,2	0,2				
	Sonstige örtliche Flächen	—	—				
1.4	Bauland	78,8	85,3				
	Gemeinbedarf Sondergebiete	1,0	1,1				
1.5	Nettobauland	77,8	84,2				
	Gewerbegebiet	66,4	71,9				
	Industriegebiet	11,4	12,3				

2 Maximale Bebauungsmöglichkeiten

Nr.	Gebiet	Gesamt- fläche m ²	Überbaubare Fläche m ²	Bruttogeschöf- fl. m ²	Baumasse [m ³]	GRZ	GFZ	BMZ
2.11	Gemein- bedarf							
2.12	SO	10 000	6 000	12 000		0,6	1,2	
2.1	Summe1							
2.21	GI	11 400	68 400		456 000	0,6		4,0
2.22	GE	664 000	398 400	796 800		0,6	1,2	
2.23	MK							
2.24	MI							
2.25	WA							
2.26	WR							
2.2	Summe2	778 000	466 800	796 800	456 000			
2	Summe 1+2	788 000	472 800	808 800	456 000			

3 Sonstige Daten

3.1	Einwohner (EW)	ca. 600	3.5	Private Stellplätze	ca. 8 000
3.2	Wohninheiten (WE)	ca. 200	3.6	Öffentliche Parkstände	ca. 800
3.3	Einwohner je WE	—	3.7	Beschäftigte	ca. 8 000
3.4	Bruttogeschosfläche je WE	—			