

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"GEWERBEGEBIET ZARDUNA"

(Änderung der Bebauungspläne „Gewerbe- und Industriegebiet“, „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet“ und „Gewerbegebiet Nord“)

der Gemeinde KIRCHZARTEN

für den im Zeichnerischen Teil (Bl. 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Blatt 2) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

1. ART DER NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

1.1 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

- 1.1.1 Gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Vergnügungsstätten sowie zentrenrelevanter Einzelhandel nicht zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
(Einzelhandelssortimentsliste Kirchzarten siehe Anlage)

- 1.1.2 Gem. § 1 (6) BauNVO sind Vergnügungsstätten außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend gewerblich geprägt sind, auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.2 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert.

- 1.2.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE.e) sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Übrigen gelten die Festsetzungen zum Gewerbegebiet allgemein.

1.2.2 Gewerbegebiet (GE), allgemein

Gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ist zentrenrelevanter Einzelhandel nicht zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Gem. § 1 (6) BauNVO sind im gesamten Gewerbegebiet Vergnügungsstätten aller Art nicht zulässig.

Abwasserintensive Betriebe sind unzulässig.

Die Anzahl der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und/oder Betriebsleiter ist auf 2 WE je Gewerbebetrieb beschränkt.

1.2.3 Gewerbegebiet 1 (GE 1)

Gem. § 1 (10) BauNVO sind Erweiterungen und Erneuerungen der bestehenden Nutzung als Lebensmittelmarkt ausnahmsweise bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 qm zulässig.

Ausnahmsweise werden von der Nichtzulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente Getränke ausgenommen, soweit die Veräußerung im Großgebäude (Kistenware) erfolgt.

1.2.4 Gewerbegebiet 2 (GE 2)

Gem. § 1 (10) BauNVO sind Erweiterungen und Erneuerungen der bestehenden Nutzung als Lebensmittelmarkt ausnahmsweise zulässig, wenn diese innerhalb der bestehenden Geschossflächen erfolgen und soweit die Grenze der Großflächigkeit nicht überschritten wird.

1.2.5 Gewerbegebiet 3 (GE 3)

Als Ausnahme von 1.2.2, Satz 3 ist in diesem Bereich eine Diskothek zulässig.

1.3 Industriegebiet (GI)

gem. § 9 BauNVO

1.3.1 Im Industriegebiet sind gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Abwasserintensive Betriebe sind unzulässig.

Die Anzahl der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und/oder Betriebsleiter ist auf 2 WE je Gewerbebetrieb beschränkt.

1.4 Sondergebiet Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt (SO)

gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO

1.4.1 Zulässig ist ein Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.500 qm und einer Geschossfläche von insgesamt 7.000 qm sowie die zugehörigen Stellplatzanlagen und Außenlagerflächen.

1.4.2 Ausnahmsweise sind folgende zentrenrelevante Randsortimente zulässig:

Landwirtschaftliche Bedarfsartikel	bis 20 qm Verkaufsfläche
Regionale Lebensmittel	bis 35 qm Verkaufsfläche
Deko- und Geschenkartikel	bis 30 qm Verkaufsfläche
Campingartikel	bis 5 qm Verkaufsfläche
Elektrokleingeräte	bis 10 qm Verkaufsfläche
Auto- und Fahrradzubehör	bis 25 qm Verkaufsfläche
Gardinen und Zubehör	bis 15 qm Verkaufsfläche
Sonstige	bis 25 qm Verkaufsfläche

(Einzelhandelssortimentsliste Kirchzarten siehe Anlage)

1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen

gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

1.7 Öffentliche Grünflächen

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 (1) BauGB und § 16 ff BauNVO

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung (Bl. 2) der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl.

2.2 Die maximale Gebäudehöhe ist durch die Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe über der im Mittel gemessenen geplanten oder vorhandenen Höhe der anschließenden Straßenkante bestimmt. Ausnahmen für betrieblich bedingte technische Einzelbauteile oder Anlagen zur Energiegewinnung von bis zu 3,0 m sind zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. BAUWEISE

gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise wird bereichsweise als offene (o) oder als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als Abweichung von der offenen Bauweise sind erhöhte Gebäudelängen von bis zu 200,0 m zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (GR, FR, LR)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Plan sind Flächen für Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechte zugunsten der Nutzer bzw. zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger für die Verlegung, den Betrieb und die Unterhaltung der Leitungen festgesetzt. Die Flächen der Leitungsrechte dürfen nicht überbaut werden. Befestigungen durch Wege oder Zufahrten sind möglich.

6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die im Plan (Bl. 2) als Sichtdreiecke gekennzeichneten Bereiche an Straßenkreuzungen oder Einmündungen sind von jeglichen Anlagen, Einfriedigungen oder Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über Verkehrsfläche freizuhalten.

II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG gem. § 9 (1) BauGB

1. PFLANZGEBOTE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 1.1 Je Grundstück ist pro angefangene 300 m² nicht bebaute Fläche jeweils ein standortgerechter Hochstammbaum anzupflanzen (Arten sh. Pflanzenliste - Anhang).
- 1.2 In den Randbereichen des Bebauungsplanes und im Übergang zur freien Landschaft sind dafür und für zusätzliche Gehölze (Arten sh. Pflanzenliste) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Gehölzgruppen festgesetzt.
- 1.3 Flachdächer von gewerblichen Gebäuden sowie von Carports, Garagen sind extensiv zu begrünen.

Hinweis: Die nach Nachbarschaftsrecht einzuhaltenden Grenzabstände bei Baum-, Strauch- und insbesondere Heckenbepflanzungen sind zu beachten.

2. PFLANZBINDUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 2.1 Die im zeichnerischen Teil mit Pflanzbindung eingetragenen vorhandenen Bäume und Gehölzgruppen sind in ihrem Bestand zu erhalten und im Zuge von Baumaßnahmen vor Beschädigung zu schützen. Verjüngungsschnitte im Rahmen von Pflegemaßnahmen sind zulässig.
- 2.2 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer, gleichwertiger Laubbaum nachzupflanzen ist (Arten sh. Pflanzenliste).

B. HINWEISE

1. GRUNDWASSERSCHUTZ

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Zone III B des mit Datum vom 03.02.1992 rechtskräftig gewordenen Wasserschutzgebietes „Zartener Becken“. Die Schutzgebietsbestimmungen der RVO vom 03.02.1992 sind zu beachten. Diese beinhalten im § 4 (1) Verbote, die ggf. erhebliches Konfliktpotential für gewerbliche und industrielle Nutzungen beinhalten können.

2. ALTLASTEN

Aufgrund des branchenüblichen Betriebs diverser Gewerbe- und Industriebetriebe können punktuelle Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer usw.) auftreten, ist umgehend das zuständige Landratsamt zu verständigen. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle bis zur Entscheidung des Landratsamtes über das weitere Vorgehen sofort einzustellen.

3. BODENSCHUTZ

Der auf den Grundstücken anfallende Erdaushub soll, soweit im Rahmen der Festsetzungen und Regelungen möglich, auf den Grundstücken wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, ist der Einbau an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes oder an anderer Stelle allgemein vor der Deponierung zu prüfen. Auffüllungen und Abtragungen gegenüber dem bisherigen Gelände sind im Bauantrag mit ausreichenden Unterlagen zu belegen.

Das bei den Baumaßnahmen anfallende Erdreich ist getrennt nach humosen Oberboden und rekultivierungsfähigen Unterboden zu lagern. Bei der Lagerung von Humus ist folgendes zu beachten: Lagerhöhe maximal 2 m, bei der Schüttung dürfen die Transportfahrzeuge nicht auf den Mieten fahren, überschreitet die Lagerdauer einen Monat, sind die Mieten zu begrünen.

4. BODENFUNDE

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG) ist das Landesdenkmal beim Regierungspräsidium Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen, wenn bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten.

Kirchzarten, den 09.02.2010
ergänzt gem. Beschluss des
Gemeinderates vom 20.07.2010

Der Bürgermeister



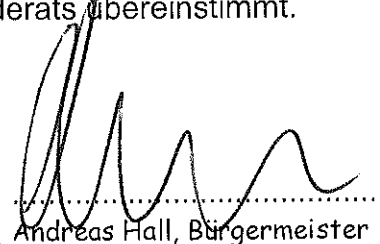

Andreas Hall, Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

79199 Kirchzarten, den 2. August 2010

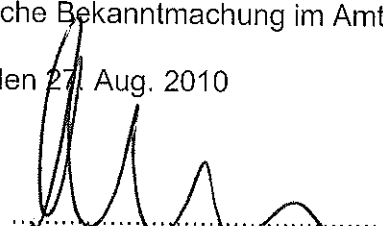



Andreas Hall, Bürgermeister

Rechtsverbindlich am 26. August 2010
durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt

Kirchzarten, den 27. Aug. 2010




Andreas Hall, Bürgermeister

Anlagen:

Einzelhandelssortimentsliste Kirchzarten, Dr. Acocella 2008
Pflanzenliste

Einzelhandelssortimentsliste Kirchzarten – Anlage zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zarduna“ in Kirchzarten



Tab. 5: Sortimentsliste Kirchzarten

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel Bastel- und Geschenkartikel Bekleidung aller Art (Schnitt-)Blumen Briefmarken Bücher Campingartikel Computer, Kommunikationselektronik Drogeriewaren Elektrokleingeräte Elektrogroßgeräte Fahrräder und Zubehör Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haushaltswaren/ Bestecke Haus-, Heimtextilien, Stoffe Kosmetika und Parfümerieartikel Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikalien Nähmaschinen Nahrungs- und Genussmittel Optik und Akustik Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Reformwaren Sanitätswaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräte Tonträger Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf Zeitungen/ Zeitschriften	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Bauelemente, Baustoffe Beleuchtungskörper, Lampen Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten Büromaschinen (ohne Computer) Erde, Torf motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör Farben, Lacke Fliesen Gartenhäuser, -geräte Herde/ Öfen Holz Installationsmaterial Küchen (inkl. Einbaugeräte) Möbel (inkl. Büromöbel) Pflanzen und -gefäße Rollläden und Markisen Werkzeuge Zooartikel

Quelle: eigener Vorschlag auf Grundlage eigene Einzelhandelserhebung/ Einzelhändlerbefragung April 2007

**Einzelhandelssortimentsliste Kirchzarten – Anlage
zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Keltenbuck“ in Kirchzarten**



Tab. 5: Sortimentsliste Kirchzarten

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bastel- und Geschenkartikel	Bauelemente, Baustoffe
Bekleidung aller Art	Beleuchtungskörper, Lampen
(Schnitt-)Blumen	Beschläge, Eisenwaren
Briefmarken	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Bücher	Büromaschinen (ohne Computer)
Campingartikel	Erde, Torf
Computer, Kommunikationselektronik	motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Drogeriewaren	Farben, Lacke
Elektrokleingeräte	Fliesen
Elektrogroßgeräte	Gartenhäuser, -geräte
Fahrräder und Zubehör	Herde/ Öfen
Foto, Video	Holz
Gardinen und Zubehör	Installationsmaterial
Glas, Porzellan, Keramik	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Haushaltswaren/ Bestecke	Möbel (inkl. Büromöbel)
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Pflanzen und -gefäße
Kosmetika und Parfümerieartikel	Rollläden und Markisen
Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen	Werkzeuge
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Zooartikel
Leder- und Kürschnerwaren	
Musikalien	
Nähmaschinen	
Nahrungs- und Genussmittel	
Optik und Akustik	
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	
Reformwaren	
Sanitätswaren	
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Sportartikel einschl. Sportgeräte	
Tonträger	
Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren	
Unterhaltungselektronik und Zubehör	
Waffen, Jagdbedarf	
Zeitungen/ Zeitschriften	

Quelle: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Kirchzarten, 2008

Basierend auf: Einzelhandelsuntersuchung für die Gemeinde Kirchzarten, Dr. Acocella, 2008

Pflanzenliste – Anlage zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zarduna“ in Kirchzarten

Pflanzenliste für Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Laubbäume

Hochstämme für
Straßenbäume und
Solitärstellungen

Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus robur
Tilia platyphylus

Bergahorn
Spitzahorn
Hainbuche
Esche
Vogelkirsche
Stieleiche
Sommerlinde

Gehölzpflanzungen

für Flächen- und
Heckenpflanzungen
zusätzlich zu
Laubbäumen

Betula pendula
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Populus tremula
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix rubens
Sorbus aucuparia
Viburnum opulus

Birke
Hasel
Pfaffenhütchen
Gemeine Heckenkirsche
Zitterpappel
Schlehe
Echte Hundsrose
Fahlweide
Eberesche
Gemeiner Schneeball