

GEMEINDE GOTTENHEIM
=====

Fertigung: ...?.....

Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Nägelsee"

Inhalt:

- | | |
|---|----------|
| 1. Satzung vom 15. Januar 1990 | |
| 2. Zeichnerischer Teil | Anlage 1 |
| 3. Bebauungsvorschriften | Anlage 2 |
| 4. Begründung | Anlage 3 |
| 5. Übersichtsplan | Anlage 4 |
| 6. Abstandsliste 1982 des Gewerbeaufsichtsamtes | Anlage 5 |

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung
7800 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761/38 30 18

Satzung

der Gemeinde Gottenheim, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, über den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Nägelsee".

Der Gemeinderat hat am 15. Januar 1990 den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Nägelsee" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBI. I S. 2253);
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBI. I S. 1763);
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlzVO) vom 30.7.1981 (BGBI. I S. 833);
4. § 73 LBO (Landesbauordnung) für Baden-Württemberg i.d. Neufassung vom 28.11.1983 (GBI. S. 770);
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25.7.1975 (Ges.Bl. S. 1 ff), zuletzt geändert am 3. Okt. 1983 (GBL. S. 577).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 1).

§ 2

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem "Zeichnerischen Teil" M. 1 : 500 vom 7.4.1989 Anlage 1, 1 Blatt
2. den "Bebauungsvorschriften" vom 7.4.1989 Anlage 2, Bl. 1-4

Der Satzung beigelegt sind:

1. die "Begründung" vom 7.4.1989 Anlage 3, Bl. 1-8
2. der "Übersichtsplan" M. 1 : 5000 vom 7.4.1989 Anlage 4, 1 Blatt
3. die "Abstandsliste 1982" des Gewerbeaufsichtsamtes Anlage 5

Letzte Änderungen der Planunterlagen: 15.1.1990

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Gottenheim, den 15. Januar 1990



Schwenninger

Bürgermeister

– Angezeigt –
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 16. MAI 1990
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



gez. Heute-Bluhm
Begl. Ramminger

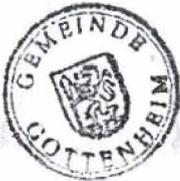
Ramminger

Auflagen erfüllt

Freiburg den 21.03.1990

Ausgefertigt:

Gottenheim, den 22.08.1990



Schwenninger
Schwenninger
Bürgermeister

Die vorstehende Satzung, d.h. die Anzeige des Bebauungsplanes wurde nach § 12 BauGB gem. unserer Bekanntmachungssatzung vom 13.11.1987 im Mitteilungsblatt Nr. 32/33/34 vom 24. August 1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan trat damit am 25. August 1990 in Kraft.

Gottenheim, den 25. August 1990



Schwenninger
Schwenninger
Bürgermeister

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Nägelsee" der Gemeinde Gottenheim, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 1).

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- a) Der gesamte räumliche Geltungsbereich ist "Gewerbegebiet" nach § 8 BauNVO. Das Gewerbegebiet ist gegliedert (GE 1, GE 2 und GE 3).
- b) Nicht zulässig sind in dem Gewerbegebiet (GE):
 - a) Im Bereich GE 1 (-A-) Anlagen nach laufender Nummer 1-157 (Abstandsklassen I-VII),
 - b) im Bereich GE 2 (-B-) Anlagen nach laufender Nummer 1-135 (Abstandsklassen I-VI),
 - c) im Bereich GE 3 (-C-) Anlagen nach laufender Nummer 1-71 (Abstandsklassen I-V)

der als Anlage 5 beigefügten Abstandsliste und jeweils Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Ausnahmsweise können in allen vorgenannten Bereichen Anlagen bis jeweils nächst höheren Abstandes (Abstandsklassen) der Abstandsliste zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall durch vorzulegende genaue Antragsunterlagen (insbesondere Gutachten) schlüssig und nachprüfbar dargelegt werden kann, daß durch die Anlage schädliche Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich sicher ausgeschlossen sind.

- c) Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können nur zugelassen werden, wenn

Nach Maßgabe der 3. Änderung wird folgender Satz in §2 Abs c angefügt:

"Wohnungen dürfen nur ab dem 1. OG. eingerichtet werden"

- e) Großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie vergleichbare Handelsbetriebe über 750 qm Verkaufsfläche werden ausgeschlossen.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Hinsichtlich der Nebenanlagen gilt § 14 BauNVO.

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

- | | |
|---|------------------|
| a. der Höchstzahl der Vollgeschosse (Z) | nach § 18 BauNVO |
| b. der Grundflächenzahl (GRZ) | nach § 19 BauNVO |
| c. der Geschoßflächenzahl (GFZ) | nach § 20 BauNVO |

2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil".
3. Sollten sich aus der notwendigen Installation von technischen Anlagen eine höhere Zahl der Vollgeschosse ergeben, so kann diese im Einzelfall zugelassen werden, wenn hinsichtlich der Gestaltung (städtebaulichen Einordnung) keine Bedenken bestehen.

§ 5

Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

Es ist nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine "abweichende (besondere) Bauweise" festgesetzt. Die "abweichende" Bauweise entspricht "offener" Bauweise nach § 22 Abs. 2, jedoch ohne Begrenzung der Baukörper auf 50 m Länge. Im Einvernehmen mit den jeweiligen Grundstücksnachbarn kann auf einen seitlichen Grenzabstand verzichtet werden, wenn die überbaubare Grundstücksfläche dies zuläßt.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt (siehe auch § 12).
2. Innerhalb der Sichtfelder an der Straßeneinmündung sind Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 7

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der geplanten Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.
2. Sockelhöhe: Der Rohfußboden des EG der Gebäude darf nicht höher als 1 m unter bzw. über der Höhe der Erschließungsstraße sein.
3. Die Traufhöhe der Wohn-, Verwaltungs- und Bürogebäude (Abstand OK Erschließungsstraße - Schnittpunkt Außenseite Außenmauer - Unterkante Dachhaut - darf maximal 7 m betragen.
4. Die Höhe der Gebäude (über alles) der gewerblichen Werkstatt- und Hallenbauten ab der Höhe der Erschließungsstraße (gleicher Bezugspunkt wie bei Buchst. a) darf bis zu 8 m betragen.

Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen können bei betrieblich bedingten Anlagen und Einrichtungen wie Aufzügen, Silos, Türmen und Schornsteinen getroffen werden, wenn aus städtebaulichen Gründen keine Bedenken bestehen und die Höhenfestsetzung um nicht mehr als 1/4 übertroffen wird.

5. Die Dachneigung bei Verwaltungs-/Wohngebäuden darf zwischen 30° und 45° betragen. Bei gewerblichen Gebäuden muß die Dachneigung mindestens 10° betragen. Bei flacheren Dachneigungen sind die Dachflächen zu begrünen.
6. Grelle Farben in der Gestaltung der Außenflächen sind nicht zulässig.
7. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünanlagen zu gestalten und zu unterhalten (siehe auch Pflanzgebote in § 9 der Bebauungsvorschriften).

§ 8

Einfriedigungen und Vorgärten

Die Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. (Im Bereich von Sichtfeldern siehe § 11,1 der Bebauungsvorschriften). Geschlossene Einfriedigungen (Mauern, Holzwände) sind gärtnerisch zu bepflanzen und zu unterhalten.

§ 9

Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG

1. Der Zeichnerische Teil enthält Festsetzungen von Pflanzgeboten.
2. Als Straßenbäume sind standorttypische Laubbäume zu pflanzen.
3. Die Bepflanzung ist im Bauantrag (Bepflanzungsplan) nachzuweisen.

§ 10

Garagen

1. Garagen und private Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten.

§ 11

Straßenrechtliche Festsetzungen

1. Sichtdreiecke: Im Bereich der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen sind bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Bepflanzungen o.ä. Nutzungen über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht zulässig.
2. Private Hinweiszeichen oder Werbeschilder dürfen im unmittelbaren Kreuzungsbereich (hierzu gehören auch Tropfen und Dreiecksinseln) nicht aufgestellt werden.

§ 12

Elektrische Anlagen

Bauten, die im Einwirkungsbereich der 20 KV-Anlagen zu stehen kommen, müssen unter Einhaltung der in den VDE 0 21 festgelegten Mindestabständen erstellt werden.

Die EVV ist berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlußkabel in die Grundstücke zu verlegen.

Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

§ 13

Wasserrechtliche Festsetzungen

1. Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Gebäuden, die Hofflächen und die Abstellplätze mit wasserdurchlässigem Material auszubilden.
2. Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen herzustellen.
3. Die Unterkellerung der Gebäude ist untersagt.
4. An den Gewässern und in den Uferschutzstreifen dürfen keinerlei Veränderungen vorgenommen werden; insbesondere sind untersagt: Aufschüttungen, Errichten von Ufermauern, Einzäunungen und Überdachungen, Lagerung wassergefährdender Stoffe, Ablagerung von Abfällen, Anlegen von Autoabstellplätzen usw. die Längszugänglichkeit muß für die Unterhaltung des Gewässers - Uferstreifen (z.B. Gehölzpflege) und Bachbett - jederzeit sichergestellt bleiben.

§ 14

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen nur vor dem Hintergrund der Gebäude, nicht jedoch freistehend über Gebäuden angebracht werden.
2. Leuchtende Werbeanlagen dürfen nicht blinken oder beweglich sein.
3. Siehe auch § 11,2.

Hinweis: Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, ist gemäß § 20 BschG unverzüglich das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

Gottenheim, den 15.01.1990.....



.....
Bürgermeister

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung
7800 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761/38 30 18
,den 7. April 1989

.....
Planer

Letzte Änderungen: 15. Januar 1990

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 16. MAI 1990
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



gez. Heute-Bluhm
Begl. Ramminger

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Heute-Bluhm', is written over the typed name.

Auflagen erfüllt

Freiburg, den 21.03 1990

Siehe hierzu geänderte Bebauungsvorschriften laut Satzung vom 08.02.1993, ausgefertigt am 11.05.1993.

Nach Maßgabe der 3. Änderung wird den Beb.-Vorschr. § 15 angefügt

§15

"Hinweis:

Der Abwasserzweckverband "Breisgauer Bucht" wies im Rahmen der Beteiligung darauf hin, daß etwa in der Mitte des Kläranlagengrundstücks in Süd-Nordrichtung der Verbandskanal für den Anschluß der Gemeinde verläuft.

Falls das geplante Gebäude in der Nähe dieses Kanals errichtet werden sollte, sei ein Sicherheitsabstand von der Kanalachse einzuhalten. Dieser beträgt rechtwinklig zur Kanalachse gemessen die Höhendifferenz von Gründungssohle des Gebäudes zur Tiefe des Kanals in Meter plus 1,0 Meter. Der Verbandskanal liegt etwa 4 m unter Gelände, so daß sich bei einer Gründungstiefe des Gebäudes von angenommen 1,0 m ein Sicherheitsabstand von $4,0 - 1,0 + 1,0 = 4,0$ m ergeben würde.

Bei den Bauarbeiten sei darauf zu achten, daß der Verbandskanal nicht beschädigt werde und seine Funktionsfähigkeit erhalten bleibe".

Fertigung: ...2...

Anlage: 5

*) Blatt: 1 - 5

Abstandsliste 1982

| Abstands- klasse | Abstand in m | Lfd. Nr. | Betriebsart |
|---------------------|---|-------------|--|
| I | 1500 | 1 | Kokereien |
| | | 2 | Betriebe zur elektrothermischen Herstellung von Chrom, Mangan, Karbiden, Korund u.a. sowie von Ferrolegierungen |
| | | 3 | Erdölraffinerien mit chemischer Weiterverarbeitung |
| | | 4 | Fabriken der chemischen Industrie mit mehr als 10 Produktionsanlagen |
| | | 5 | Anlagen zur Herstellung von Viskosekunstfasern |
| II | 1200 | 6 | Hochofenwerke |
| | | 7 | Stahlwerke (ausgenommen Stahlwerke mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamt- abstichgewicht) (*) |
| | | 8 | Erdölraffinerien ohne chemische Weiterverarbeitung |
| III | 1000 | 9 | Erzsinteranlagen |
| | | 10 | Fabriken zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen im Freien (*) |
| | | 11 | Anlagen zur Kohlevergasung |
| | | 12 | Blei-, Zink- und Kupfererzhütten |
| | | 13 | Aluminiumhütten |
| | | 14 | Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen im Freien (*) |
| | | 15 | Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern im Freien (*) |
| | | 16 | Anlagen zum Bau von Schiffskörpern aus Metall im Freien (*) |
| | | 17 | Fabriken der chemischen Industrie mit höchstens 10 Produktionsanlagen |
| | | 18 | Anlagen zur Herstellung von Schwefelkohlenstoff |
| | | 19 | Tierkörperverwertungsanlagen, Anlagen zur Verarbeitung von tierischen Abfällen |
| IV | 800 | 20 | Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2 000 Schweine |
| | | 21 | Zementfabriken |
| | | 22 | Anlagen zur Aufbereitung und zum Brennen von Kalkstein |
| | | 23 | Schlackenaufbereitungsanlagen |
| | | 24 | Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) ab 2 TJ/h (ca. 210 MW) (*) |
| | | 25 | Stahlwerke mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht |
| | | 26 | Stahlgießereien |
| | | 27 | Metallurnschmelzwerke (Altmetallaufbereitung) |
| | | 28 | Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbren- nungsmotoren |
| | | 29 | Anlagen zur Teerverwertung |
| | | 30 | Ruffabriken |
| | | 31 | Anlagen zur Herstellung von Mineraldünger |
| | | 32 | Sperrholz- sowie Span- und Holzfasernplattenwerke |
| | | 33 | Rübenzuckerfabriken |
| 34 | Müllverbrennungsanlagen für Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle über 6 t/h Durchsatz | | |
| V | 500 | 35 | Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber weniger als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2 000 Schweine |
| | | 36 | Erzaufbereitungsanlagen |
| | | 37 | Schotterwerke |
| | | 38 | Anlagen zur Herstellung von Fertigbeton und Mörtel |
| | | 39 | Anlagen zum Kalzinieren, Rösten, Schmelzen oder Sintern mineralischer Stoffe einschließlich Mineral- und Glasfaserherstellung |
| | | 40 | Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) unter 2 TJ/h (ca. 210 MW) (*) |
| | | 41 | Umspannwerke als Freiluftanlagen über 110 kV Unterspannung (*) |
| | | 42 | Warmwalzwerke und Rohrwerke einschließlich Rohrbogenherstellung (*) |

*) s. Anmerkungen auf Seite 5

| Abstands- klasse | Abstand in m | Lfd. Nr. | Betriebsart |
|---------------------|-----------------|-------------|---|
| | | 43 | Schmiede- und Hammerwerke (*) |
| | | 44 | Kaltwalzwerke (*) |
| | | 45 | Eisen- und Tempergießereien über 6 t Schmelzleistung |
| | | 46 | Walz- und Hammerwerke für Leichtmetalle (*) |
| | | 47 | Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen in geschlossenen Hallen (*) |
| | | 48 | Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen |
| | | 49 | Anlagen zur Herstellung und Vorfertigung von Dampfkesseln und Rohrleitungen (*) |
| | | 50 | Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern in geschlossenen Hallen (*) |
| | | 51 | Anlagen zur Herstellung von Bremsbelägen |
| | | 52 | Anlagen zur Herstellung von Kohleelektroden |
| | | 53 | Drahtlackierfabriken |
| | | 54 | Einzelbetriebe der chemischen Grundstoffindustrie |
| | | 55 | Anlagen zur Herstellung von Farbstoffen (organische Farbmittel und Pigmente) |
| | | 56 | Anlagen der pharmazeutischen Grundindustrie |
| | | 57 | Anlagen zur Kunststoffherstellung |
| | | 58 | Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen aus Phenolharzen |
| | | 59 | Anlagen zur Herstellung von Kunstleder und Kunststoffbelägen |
| | | 60 | Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen unter Verwendung von Phenolharzen |
| | | 61 | Anlagen zur Herstellung von technischen Ölen und Fetten |
| | | 62 | Glashütten mit maschineller Glasherstellung |
| | | 63 | Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Teerölen |
| | | 64 | Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) mit Holzschliff |
| | | 65 | Großschlachthäuser und Schlachthöfe |
| | | 66 | Ölmühlen mit Raffination |
| | | 67 | Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe |
| | | 68 | Schrotthandelsbetriebe mit Kabelabbrennöfen und Fallwerken sowie Autoverwertungsbetriebe mit Verschrottung und Shredderanlagen |
| | | 69 | Autokinos (*) |
| | | 70 | Betriebshöfe für Straßenbahnen (*) |
| | | 71 | Deponien |
| VI | 300 | 72 | Intensivtierhaltung, soweit nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 5000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 300 Schweine |
| | | 73 | Steinbrüche, Ton- und Lehmgruben |
| | | 74 | Anlagen zum Mahlen oder Blähen von Ton, Schiefer und Perlit |
| | | 75 | Steinmahlwerke, -sägereien, -schleifereien, -polierereien |
| | | 76 | Gewinnung und Aufbereitung von Sand, Bims und Kies (ohne Flußkiesgewinnung) |
| | | 77 | Anlagen zum Mahlen von Zement und zementähnlichen Bindemitteln sowie von Schlacken |
| | | 78 | Anlagen zur Herstellung von Ziegelei- und anderen grobkeramischen Erzeugnissen, von Grobsteinzeug für Gewerbe und Landwirtschaft sowie von feuer- und säurefesten Keramikerzeugnissen |
| | | 79 | Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen in geschlossenen Hallen (*) |
| | | 80 | Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren (*) |
| | | 81 | Anlagen zur Herstellung von Kalksand- und Gasbetonsteinen |
| | | 82 | Anlagen zur Herstellung von Bimsbausteinen, -isolier- und -leichtbauplatten |
| | | 83 | Anlagen zur Herstellung von Asbestzement und Asbestwaren |
| | | 84 | Fernheizkraftwerke ab 800 GJ/h (*) |
| | | 85 | Gaserzeugungsanlagen |
| | | 86 | Gasverdichterstationen für Fernleitungen (*) |
| | | 87 | Strangguß- und Flämmaschinen |
| | | 88 | Preßwerke (*) |

| Abstands- klasse | Abstand in m | Lfd. Nr. | Betriebsart |
|---------------------|-----------------|-------------|--|
| | | 89 | Stab- und Präzisionsrohrziehereien, Drahtziehereien (*) |
| | | 90 | Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Schrauben, Kugeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten (*) |
| | | 91 | Eisen- und Tempergießereien bis 6 t Schmelzleistung |
| | | 92 | Metallhalbzeugwerke, Metalldrahtziehereien (ohne Leichtmetalle) (*) |
| | | 93 | Metallgießereien |
| | | 94 | Schwermaschinenbau |
| | | 95 | Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren und Batterien |
| | | 96 | Verzinkungsanlagen |
| | | 97 | Emalllieranlagen |
| | | 98 | Anlagen zur Altölregenerierung |
| | | 99 | Anlagen zur Herstellung von anorganischen Pigmenten |
| | | 100 | Anlagen der pharmazeutischen Industrie auf rein pflanzlicher Basis |
| | | 101 | Kunststoff-Schäumungsanlagen |
| | | 102 | Anlagen zur Herstellung von Gelatine |
| | | 103 | Lackfabriken |
| | | 104 | Fabriken zur Herstellung von Seifen und Waschmitteln, Industrie- und sonstigen Reinigungsmitteln |
| | | 105 | Anlagen zum Tränken und Beschichten mit Bitumen |
| | | 106 | Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharzen (keine Kunststoffbeläge) |
| | | 107 | Anlagen zur Herstellung von Gummiwaren |
| | | 108 | Fabriken zur Herstellung von Reifen (einschließlich Runderneuerung) und Gummiförderbändern |
| | | 109 | Porzellan- und Feinkeramikwerke |
| | | 110 | Säge-, Furnier- und Schälwerke |
| | | 111 | Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Salzen |
| | | 112 | Anlagen zur Herstellung von Bauelementen und in Serien gefertigten Holzbauten |
| | | 113 | Fabriken zur Herstellung von Polstergestellen |
| | | 114 | Holzmehlfabriken |
| | | 115 | Fabriken zum Furnieren, Beschichten und Lackieren von Holz |
| | | 116 | Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) ohne Holzschliff |
| | | 117 | Wellpappenfabriken (*) |
| | | 118 | Rotationsdruckereien |
| | | 119 | Lederfabriken |
| | | 120 | Anlagen zur Textilveredelung (z. B. Bleichereien, Färbereien, Appreturanstalten), Anlagen zur Herstellung von Schicht- und Kaschierstoffen, Stoffdruckereien |
| | | 121 | Stärkefabriken |
| | | 122 | Fabriken zur Herstellung von Pommes frites und Kartoffelchips; Anlagen zum Rösten von Nüssen |
| | | 123 | Schokoladenfabriken mit Kakaoröstereien |
| | | 124 | Anlagen zur Trockenmilcherzeugung |
| | | 125 | Kaffeeröstfabriken |
| | | 126 | Hefefabriken |
| | | 127 | Brauereien und Brennereien |
| | | 128 | Getränkeabfüllanlagen (*) |
| | | 129 | Zeitungsspeditionen (*) |
| | | 130 | Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen und Schrottplätze |
| | | 131 | Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe, Autohöfe sowie Betriebshöfe der Müllabfuhr und der Autobusverkehrsbetriebe (*) |
| | | 132 | Speditionsbetriebe mit Reinigung von Fahrzeugbehältern |
| | | 133 | Speditionsbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen und -transportbetriebe, Lagereien (*) |
| | | 134 | Kläranlagen |
| | | 135 | Müllumladestationen |

| Standort- asse | Abstand in m | Lfd. Nr. | Betriebsart |
|-------------------|---|-------------|--|
| II | 200 | 136 | Anlagen zur Herstellung von Gipszeugnissen für Bauzwecke |
| | | 137 | Maschinenfabriken und Härtereien |
| | | 138 | Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern |
| | | 139 | Automatische Autowaschstraßen (*) |
| | | 140 | Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen |
| | | 141 | Anlagen zur Herstellung von Schlössern und Beschlägen (ohne Gießereien) |
| | | 142 | Anlagen zur Herstellung von Schleifmitteln und -scheiben |
| | | 143 | Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren außer Polstergestellen und Polstermöbeln |
| | | 144 | Mühlen |
| | | 145 | Futtermittelfabriken |
| | | 146 | Brotfabriken und Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren |
| | | 147 | Fleischwarenfabriken |
| | | 148 | Räuchereien |
| | | 149 | Geflügelschlachtereien |
| | | 150 | Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung |
| | | 151 | Margarine- und Kunstspeisefettfabriken |
| | | 152 | Fabriken für Konserven und Gefrierkost |
| 153 | Speisewürzelfabriken | | |
| 154 | Großkühlhäuser | | |
| 155 | Mälzereien | | |
| 156 | Zimmereien (*) | | |
| 157 | Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung (*) | | |
| VIII | 100 | 158 | Anlagen zum Bootsbau |
| | | 159 | Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten |
| | | 160 | Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegraphie- und Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen und feinmechanischen Industrie |
| | | 161 | Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff |
| | | 162 | Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke) |
| | | 163 | Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen |
| | | 164 | Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen |
| | | 165 | Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Wasch- und Reinigungsmitteln |
| | | 166 | Anlagen der Farbwarenindustrie |
| | | 167 | Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen |
| | | 168 | Anlagen zur Runderneuerung von Reifen |
| | | 169 | Tischlereien und Schreinereien |
| | | 170 | Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren |
| | | 171 | Tapetenfabriken |
| | | 172 | Druckereien ohne Rotationsdruck |
| | | 173 | Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Handschuhmachereien und Schuhfabriken |
| | | 174 | Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwatte und Putzwolle |
| 175 | Spinnereien und Webereien | | |
| 176 | Kleiderfabriken und Anlagen zur Herstellung von Textilien | | |
| 177 | Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten | | |
| 178 | Anlagen zur Herstellung von Essig und Senf | | |
| 179 | Bauhöfe | | |
| 180 | Autolackierereien | | |
| 181 | Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen | | |
| 182 | Textilunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung | | |

*) Anmerkungen zur Anwendung der Abstandsliste:

1. Trotz aller dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsminderung kommt es beim Betrieb emittierender Anlagen in deren Umgebung häufig zu Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen durch Stäube, Gase, Gerüche, Geräusche und andere Umwelteinwirkungen, weil der Abstand zwischen Emissionsquellen und Wohngebieten zur Herabsetzung der Immissionen auf ein zutragbares Maß in diesen Gebieten nicht ausreicht. Daher kommt einem ausreichenden Abstand zwischen Industrie- und Gewerbegebieten einerseits und Wohngebieten andererseits in der Bauleitplanung besondere Bedeutung zu.

Wenn die Anlagen dem Stand der Technik hinsichtlich des Immissionsschutzes entsprechen, kann nur bei Einhaltung oder Überschreitung der in dieser Abstandsliste angegebenen (Mindest-)Abstände in ebenem Gelände davon ausgegangen werden, daß bei einem bestimmungsgemäßen und funktionsgerechten Betrieb der entsprechenden Anlage in den korrespondierenden Wohngebieten Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Immissionen nicht entstehen.

Falls bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten die erforderlichen Abstände zu vorhandenen oder geplanten Wohngebieten für eine uneingeschränkte Nutzung als Industrie- oder Gewerbegebiet nicht gegeben sind, ist gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO eine Gliederung (Nutzungsbeschränkung) derart erforderlich, daß in Bauleitplan die in Frage kommenden Anlagen (lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr.... der Abstandsliste und ähnliche Anlagen) ausgeschlossen werden.

Bei der Ausweisung von Wohngebieten kann die Abstandsliste als Beurteilungshilfe bezüglich etwa zu erwartender Beeinträchtigungen herangezogen werden, wenn in der Umgebung Industrie- oder Gewerbegebiete (gegliedert oder ungegliedert) vorhanden oder geplant sind.

Die Abstandsliste ist ebenfalls zweckentsprechend als Beurteilungshilfe anwendbar für die Festsetzung von Abständen zwischen gewerblichen Bauflächen und Mischbauflächen sowie Kur- und Klinikgebieten. In Sonderfällen muß mit Hilfe von Einzelgutachten die Verträglichkeit bzw. Vereinbarkeit der geplanten Ausweisung geprüft werden.

2. Der in der Abstandsliste angegebene Abstand darf bei den mit (*) gekennzeichneten Anlagearten allgemein um ein Drittel ermäßigt werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines oder um ein besonderes Wohngebiet (WA bzw. WB) handelt.

Begründung

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Nägelsee" der Gemeinde Gottenheim.

1 Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Die Gemeinde Gottenheim stellt den vorliegenden Bebauungsplan auf, um die kontinuierliche Versorgung der örtlichen Bauinteressenten mit Gewerbegrundstücken sicherzustellen. (Bedarfsnachweis siehe Anmerkung Rückseite!)

1.2 Lage des Plangebietes (siehe Übersichtsplan M. 1:5000)

Das Plangebiet erstreckt sich im Anschluß an das bereits bestehende Gewerbegebiet "Viehweid" zwischen der Bahnlinie Freiburg - Breisach und etwa der vorgesehenen Trasse für die B 31 neu von Nordosten nach Südwesten.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gottenheim verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, zusammen mit den Gemeinden Bötzingen und Eichstetten, innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg.

Innerhalb dieses FNP ist die vorliegende Baufläche weitgehend durch die Darstellung gewerblicher Baufläche gedeckt. Im Rahmen des "Entwickelns aus dem FNP" wurden geringfügige Veränderungen in der Abgrenzung vorgenommen, die jedoch insgesamt nicht zu einer ins Gewicht fallenden Vergrößerung der gewerblichen Baufläche insgesamt führen. So wurde insbesondere auf die vorhandene Grundstücksteilung und Feldwegerschließung im Nordwesten des Gebietes Rücksicht genommen (Gewann Petersjuchert). Im Norden stellt die Flächenausweisung den Anschluß an das dort bestehende Hebewerk her. Im Süden hält die Flächenausweisung des Gewerbegebietes Abstand von den bestehenden Bebauung (Immissionsschutz, ortsnahe landwirtschaftliche Flächen).

Der FNP des Gemeindeverwaltungsverbandes ist derzeit in Fortschreibung. Im Rahmen dieses Verfahrens wird auch die Fortführung der gewerblichen Bauflächen bis zum Zieljahr 2000 geklärt werden. Hierbei werden die Erkenntnisse aus dem frühzeitigen Verfahren des vorliegenden Bebauungsplanes verwertet, welche untersuchten, inwieweit eine langfristige

Anmerkung zu 1.1

Aus Gottenheim haben bereits 6 Firmen einen Flächenbedarf von ca. 3,25 ha angemeldet.

Weitere 2 Gottenheimer Firmen haben ihr Interesse am Geländeerwerb von zus. 0.4 ha bekundet.

Eine Firma aus Freiburg bewirbt sich um eine Fläche von ca. 0,25 ha.

Zusammengenommen ist also von einem kurzfristigen Bedarf von 3,9 ha auszugehen.

Darüber hinaus sieht die Gemeinde einen Bedarf von ca. 1,5 ha für die Aussiedlung eines Holzverarbeitenden Betriebs aus der Ortslage.

Gewerbegebietskonzeption als Weiterführung der bestehenden Planung nach Westen zu erfolgen kann. Der vorliegende Bebauungsplan ist hinsichtlich seiner Erschließung so angelegt, daß eine Weiterführung von Straße und Versorgungsflächen bzw. -einrichtungen nach Westen ermöglicht wird.

Trotz der Vorklärung dieser gewerblichen Baufläche in dem seit längerem bestehenden FNP wurden im Aufstellungsverfahren von privater Seite Bedenken und Anregungen vorgebracht, die jedoch nicht dazu führten, das Baugebiet insgesamt an anderer Stelle zu verwirklichen. So können die Gartenflächen, welche sich im Gebiet befinden, in den Abstandstreifen ("landwirtschaftliche Fläche") parallel zur Bahnlinie gelegt werden, so daß das ortsnahe Gelände mit Kleingartennutzung erhalten bleibt.

Die zusätzliche Forderung, auch die im Plan enthaltene landwirtschaftliche Fläche nordwestlich des Neugrabens mit in die gewerblichen Flächen einzubeziehen, konnte aus Gründen des Landschaftsschutzes und wegen der Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Gesichtspunkte nicht gefolgt werden. Es handelt sich auch hinsichtlich der Landschaftsgestaltung an der Ortseinfahrt nach Gottenheim um eine so wichtige Fläche, daß dieser Anregung nicht nähergetreten werden konnte.

2 Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ebenes, derzeit landwirtschaftlich genutztes Gelände. Es ist auch einbezogen der Neugrabens mit seinen begleitenden Grünflächen und in einem kleinen Bereich im Südwesten des Planungsgebietes die Mühlbachuferzone.

Die Lage des Plangebietes ermöglicht über die Straßenerschließung hinaus eine kurze fußläufige Anbindung, um zu Fuß oder mit dem Fahrrad Arbeitsplätze vom Ort her erreichen zu können. Dem kommt besonders deswegen größere Bedeutung zu, weil die Gewerbegebietsausweisung für den Eigenbedarf bedacht ist.

Die Erschließung des Gebietes ist so angelegt, daß je nach dem Bedarf das Baugebiet in Teilabschnitten erschlossen werden kann und keine ungenutzten erschlossenen Gewerbeflächen vorrätig gehalten werden müssen.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die gesamten Bauflächen sind Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Das gesamte Gewerbegebiet ist gegliedert gemäß § 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO.

Die Gliederung erfolgte zum einen unter dem Gesichtspunkt des Immissions-schutzes für die benachbarte Wohnbebauung (Mischbauflächen, Wohnbauflächen). Hierbei war sowohl die Ortslage selbst ("gewachsene Bebauung") als auch die nordwestlichen Bereiche des Baugebietes "Au" zu berücksichtigen. Grundlage der Gliederung ist die Abstandsliste '82 des Gewerbeaufsichtsamtes Freiburg und berücksichtigt die zum benachbarten Wohnen erforderlichen Abstände bzw. die sich daraus für die betreffenden Gebiete ergebenden Immissionen. Die Einschränkung in Bezug auf die zulassungsfähigen Betriebe und Anlagen in den verschiedenen Bereichen ist notwendig, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Um hierbei dem technischen Fortschritt und dem jeweiligen Einzelfall der betrieblichen Situation Rechnung tragen zu können, wurde in dieser Gliederung eine Ausnahmemöglichkeit vorgesehen, welche aufgrund eines Einzelnachweises die Zulässigkeit der jeweils nächsthöheren Abstandsklasse ermöglicht.

Eine weitere Gliederung erfolgte hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Zum einen ist die zur Verfügung stehende gewerbliche Baufläche so knapp bemessen, daß die zu erschließenden Gewerbeflächen wirklich der Nutzung durch das produzierende Gewerbe zukommen soll, zum anderen wurden für die Dorfstruktur nachteilige Veränderungen durch Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und durch Vergnügungsstätten befürchtet.

Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wurden unter den Vorbehalt gestellt, daß die dort ausnahmsweise zulässigen Wohnungen in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang errichtet werden und sich erkennbar der Gewerbenutzung unterordnen. Diese Regelung soll zum einen bewirken, daß einer Zweckentfremdung des Gewerbegebietes vorgebeugt wird (siehe vorstehende Erläuterung zur Ausschließung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten). Zum anderen muß auch sichergestellt sein, daß nicht die überhandene, aber nicht gebietstypische Wohnnutzung zu einer tatsächlichen Beschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe führt (Immissionsproblem).

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist innerhalb der Höchstwerte von § 17 BauNVO festgesetzt. Die Höchstzahl der Vollgeschosse wurde vor allem auch unter Berücksichtigung des Ortsbildes auf II eingeschränkt. Eine Ausnahmeregelung (Bebauungsvorschriften § 4 Abs. 3) sorgen jedoch dafür, daß wenn hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung keine Bedenken bestehen, hiervon beschränkte Ausnahmen zugelassen werden können.

2.2.3 Bauweise

Im Baugebiet ist entsprechend der Notwendigkeit der gewerblichen Nutzung eine "besondere (abweichende) Bauweise" ausgewiesen. Diese entspricht der "offenen Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Begrenzung der Baukörper auf 50 m Höchstlänge. Hiermit ist zum einen gewährleistet, daß innerhalb der Baufenster entsprechend den betrieblichen Notwendigkeiten eine optimale Grundstücksnutzung erfolgen kann, zum anderen ist bei gegenseitigem Einvernehmen der Nachbarn zur Grundstücksersparnis auch das beiderseitige Anbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen ermöglicht.

2.2.4 Grünflächen

Die Bachuferzonen von Neugraben und Mühlbach sollen soweit möglich grün erhalten werden. Aus diesem Grunde wurden die landwirtschaftlichen Grundstücke beiderseits des Neugrabens als solche im Plan festgesetzt. Dies deckt sich auch mit den Nutzungsabsichten der Eigentümer. Am Mühlbach entlang führt derzeit ein landwirtschaftlicher Weg, welcher allerdings nicht ausgesteint ist. Soweit das Baugebiet diesen Weg einschließt, wurde er als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und zur Pflege der Bachuferzone beiderseits davon öffentliche Grünfläche bzw. straßen- und bachbegleitende Grünfläche festgesetzt.

2.2.5 Pflanzgebote

Die Baugebietsränder sind durch Pflanzgebot zur Eingrünung auf den privaten Bauflächen festgesetzt. Darüber hinaus ist zur inneren Durchgrünung entlang der hauptsächlich öffentlichen Verkehrsflächen durch Pflanzgebot Straßengrün festgesetzt.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Der städtebaulichen Gestaltung soll insbesondere die eingeschränkte Möglichkeit der Höhenentwicklung dienen. Dies wurde sowohl durch die

Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal II bewirkt, als auch durch Gestaltungsvorschriften über die Höhenentwicklung wie Sockelhöhe, Traufhöhe und Gesamthöhe der Gebäude. Durch Ausnahmevorschrift ist jeweils gewährleistet, daß in zwingenden Einzelfällen den betrieblichen Notwendigkeiten Rechnung getragen werden kann. Um die Dachlandschaft besser zu gestalten ist eine Mindestdachneigung auch für gewerbliche Gebäude vorgesehen. Damit sind von vornherein unschöne Flachdächer mit Bekiesung usw. ausgeschlossen. Bei ganz flachen Dächern ist in den Bebauungsvorschriften die Begrünung vorgesehen, so daß auch ein gewisser klimatischer Ausgleich erfolgt. In der dörflichen Umgebung sind auch grelle Farben und auffallende Werbeanlagen für das Ortsbild stark störend. Daher sehen die Bebauungsvorschriften die Vermeidung greller Farben und auffallender Werbeanlagen vor.

Im Gewerbegebiet ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche jeweils sehr knapp gehalten, um den gewerblichen Hallenbauten große Ausdehnungsmöglichkeiten zu geben. Als Ausgleich hierfür sehen die Bebauungsvorschriften vor, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche sich in der Regel auf die Straßenabstandsflächen beschränkt, zu begrünen.

2.4 Verkehr

Das Baugebiet ist von der L 187 her erschlossen. Die Anbindung erfolgte gegenüber der bestehenden Anbindung des vorhandenen Baugebietes "Viehweid" (Gewerbegebiet). Die Hapterschließungsstraße des Gebietes ist so geführt, daß sie später nach Westen zu weitergeführt werden kann.

Das frühzeitige Planaufstellungs-Verfahren hat die große Wahrscheinlichkeit ergeben, daß das Baugebiet zumindest bis zum Mühlbach hin im Rahmen der weiteren Fortschreibung des FNP ausgedehnt werden wird. Die Wendemöglichkeit ist daher für diesen weiteren Planungsabschnitt vorgesehen. Im vorliegenden Planentwurf ist am Baugebietsende eine vorläufige Wendeplatte eingetragen. Die Gemeinde wird bei der Bodenordnung darauf achten, daß die hierfür vorgesehene Fläche hier im Rahmen der Baulandumlegung zugeteilt werden wird, so daß sie in der Lage ist, die Herstellung und Unterhaltung dieser vorläufigen Wendeplatte zu gewährleisten.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gewerbegebietes mit Trink- und Brauchwasser kann durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde sichergestellt werden.

2.5.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung aus dem Gebiet hat im Mischsystem zu erfolgen. Da das Gebiet im Gesamtentwurf der Ortsentwässerung Gottenheim bisher nicht enthalten war, wird die Entwässerbarkeit des Gebietes in einem Zusatzplan nachgewiesen.

2.5.3 Oberflächenwasser

Das vorgesehene Gewerbegebiet "Nägelsee" liegt nach den dem Wasserwirtschaftsamt vorliegenden Untersuchungen und Nachweisen nicht in einem gefährdeten Überschwemmungsgebiet. Durch die geplante Bebauung wird jedoch die Hochwassersituation verschärft und der Mühlbach (Hauptvorfluter des Bebauungsgebietes) wird besonders zusätzlich durch die Oberflächenwässer belastet.

Die Bebauungsvorschriften sehen daher vor, das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen und die Abstellplätze mit wasserdurchlässigem Material auszubilden und die befestigten Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Diese sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

Für die anfallende Mehrwassermenge wird im Rahmen des von der Gemeinde vorzulegenden Hochwasserschutzkonzeptes eine entsprechende Ausgleichsfläche gefordert.

2.5.4 Hochwassersituation

Nach den dem Wasserwirtschaftsamt vorliegenden Unterlagen kann das Grundwasser im Planungsgebiet bis auf ca. 1 m unter Gelände ansteigen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, daß der Grundwasserspiegel künftig noch höher ansteigt. Aus diesem Grunde sind Unterkellerungen im Plangebiet untersagt. In Einzelfällen, bei denen ein Bau im Grundwasserschwankungsbereich zwingend notwendig wird (Aufzugsschächte usw.) ist das Wasserwirtschaftsamt einzuschalten.

Die im Plan enthaltene landwirtschaftliche Fläche beiderseits des Neugrabens kann bei Hochwasser eingestaut werden.

Die Gmeinde strebt an, diese Flächen zu entwerten, um eine dauernde Grünlandnutzung sicherzustellen und den standortgerechten Uferbewuchs (Erle, Weide) zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

2.5.5 Baugrubenaushub und Wertstoffsammlung

Durch die Untersagung von Unterkellerungen ist mit einem größeren Bauaushubvolumen nicht zu rechnen. In bestimmten Planbereichen liegt die Straßenhöhe über der derzeitigen Geländehöhe. Es kann also davon ausgegangen werden, daß insgesamt die Verteilung des Aushubs auf unbebauten Grundstücksteilen, ggfls. Nachbargrundstücken, möglich ist und somit die Baugruben-/Auffüllvolumen-Bilanz ausgeglichen werden kann. Im übrigen wird der Aushub entsprechend dem Bauschutt- und Erdaushubkonzept des Landkreises entsorgt.

Werkstoff-Sammelbehälter werden, je nach Bedarf, auf der Parkspur neben der Straße aufgestellt.

3 Folgeeinrichtungen

Auswirkungen auf Folgeeinrichtungen sind aus der Erschließung des Baugebietes nicht zu erwarten.

4 Städtebauliche Daten

| | | |
|-------------------------------|-----------|--------|
| Private Grundstücksfläche A | 17.195 qm | 23,1 % |
| Private Grundstücksfläche B | 17.855 qm | 24,0 % |
| Private Grundstücksfläche C | 13.790 qm | 18,5 % |
| Fläche für die Landwirtschaft | 13.390 qm | 18,9 % |
| Öffentliche Grünfläche | 885 qm | 1,2 % |
| Fläche für Wasserwirtschaft | 2.210 qm | 3,0 % |
| Fläche für Versorgungsanlagen | 325 qm | 0,5 % |
| Straßenverkehrsfläche | 8.735 qm | 11,7 % |
| Gesamt: | 74.385 qm | 100 % |

5 Kosten

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Kanalisation | DM 410.000.-- |
| Wasserversorgung | DM 185.000.-- |
| Straßenbau (mit Beleuchtung) | DM 1.205.000.-- |
| | DM 1.800.000.-- |
| | ===== |

Die Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen ist durch Einstellung der Finanzmittel im Gemeindehaushalt sichergestellt.

6 Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Baugebietes ist eine Baulandumlegung erforderlich.

Gemeinde Gottenheim, den ..15.01.1990



[Handwritten signature]
.....
Bürgermeister

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung
7800 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761/38 30 18

,den 7. April 1989

[Handwritten signature]
.....

Planer

Letzte Änderungen: 15. Januar 1989

— Angezeigt —
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 16. MAI 1990
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



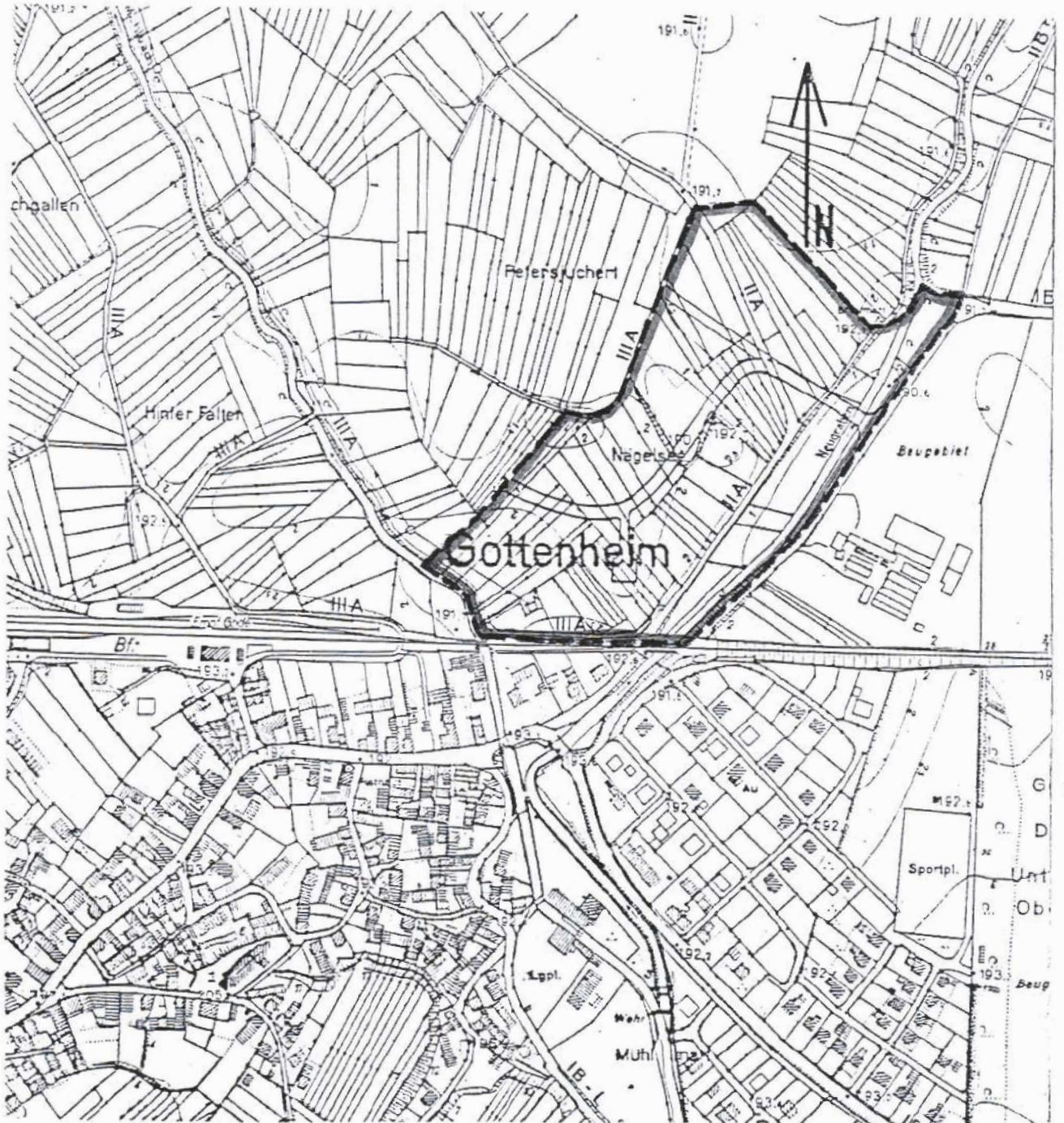
gez. Heute-Blühm
Begl. Ramminger

Ramminger

Auflagen erfüllt

Freiburg, den

21.05.1990



GEMEINDE GOTTENHEIM

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Nägelsee"

Übersichtsplan

M 1 : 5000
(07.04.1989)

— Angezeigt —

gem. § 11 BauGB

16. MAI 1990

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



gez. Heute-Bluhm
Begl. Ramminger

Zufügen erfüllt

Freiburg, den 21.08.1990

Freier Architekt Kh. Allgayer Städtebau Planung 78 Freiburg Stadtstraße 43