

Satzung

über

- a) den Bebauungsplan „Breitenfeld / II. Bauabschnitt“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breitenfeld / II. Bauabschnitt“

Aufgrund § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I 2002 Nr. 23) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (S. 581ff.), zuletzt geändert am 28.05.2003 (GBl. S. 271) hat der Gemeinderat der Stadt Bonndorf i. Schw. am 28. Juni 2004

- a) den Bebauungsplan „Breitenfeld / II. Bauabschnitt“
 - b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breitenfeld / II. Bauabschnitt“
- als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 2102, 2091, 2096, 2088/Teil, 2080/Teil

§ 2 Bestandteile der Satzung

a) Der Bebauungsplan besteht aus:

- zeichnerischem Teil
- textlichem Teil:
 - planungsrechtliche Festsetzungen

b) die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- gemeinsamen zeichnerischen Teil
- textlichem Teil:
 - örtliche Bauvorschriften

c) Beigefügt sind:

- gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften
 - Eingriffsbewertung
- Höhenplan
- Plan der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFS

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO ergangenen Bestandteilen der Satzungen zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Bonndorf i. Schw., 01. Juli 2004

Scharf, Bürgermeister

Stadt Bonndorf im Schwarzwald

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan
„BREITENFELD / II. BAUABSCHNITT“
Gemarkung Bonndorf

für die Grundstücke Flst. Nrn. 2102, 2091, 2096, 2088/Teil, 2080/Teil

1. **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. § 8 BauNVO)

1.1 Festgesetzt wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet

zulässig sind:

(8 Abs. 1 und 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO)

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

1.1.2 Einzelhandel ist nur am Ort der Leistung in Verbindung mit produzierendem Gewerbe und Handwerk als untergeordnete Nebenbenutzung zugelassen, im übrigen ausgeschlossen.

1.1.3 Wohnungen

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Wohnungen) sind nur dann Bestandteil des Bebauungsplans, wenn sie in die Gewerbebauten integriert werden (keine freistehenden Wohngebäude).

In Abhängigkeit von Art und Umfang des Gewerbegebietes können hierbei maximal zwei Wohnungen zugelassen werden.

1.1.4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind nicht zulässig.

1.1.5 Vergnügungsstätten

Im Plangebiet können folgende Vergnügungsstätten als Ausnahme gem § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Discotheken
- Cafés

Andere Vergnügungsstätten sind im Plangebiet unzulässig.

1.1.6 Immissionsschutz

Einschränkungen gelten im gesamten Plangebiet (je nach Festsetzung im Plan) für die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungsspiegel. Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten L_{WA} dB(A)/m² als Mittelwert der abgestrahlten Schalleistung je m², die in der nachfolgend aufgeführten Tabelle genannten immissionsbezogenen flächenwirksamen Schalleistungsspiegel nicht überschreiten:

Tabelle

Teilfläche	Flurstück Nr.	zulässiger flächenbezogener Schalleistungsspiegel LWA“dB(A)m ²		
		Tag	Nacht	
1	2102	60	35	GEe
2	2102 + 2088	60	40	GEe
3	2096 + 2091	60	50	GEe/GE
4	2091 + 2088	65	50	GE

Die Teilflächen des Gutachtens sind als Flächen mit den entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungsspiegel IFS im zeichnerischen Teil dargestellt

Der Nachweis über die Einhaltung der im Plangebiet festgelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungsspiegel ist im Detail im Rahmen der Planung der einzelnen Bauvorhaben im Zusammenhang mit der vorgesehenen Betriebsweise durch ein Gutachten zu führen. Die aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungsspiegeln sich ergebenden Immissionsanteile werden unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach VDI Richtlinie 2714 berechnet. Im Einzelfall kann die zuständige Behörde auf die gutachtliche Nachweispflicht verzichten (siehe Pkt. 8.3 der Begründung).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Planeintrag (zeichnerischer Teil) festgesetzt durch

- max. Grundflächenzahl (GRZ)
- max. Gebäudehöhen
- Geschossflächenzahl (GFZ)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Der zulässige Höchstwert der Grundflächenzahl ist im gesamten Baugebiet festgesetzt auf GRZ = 0,8

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe von baulichen Anlagen wird begrenzt auf maximal 20,00 m über 0,00 m.

2.2.1 Höhenermittlung

Der Bezugspunkt 0,00 m ist die Mitte der Oberkante der Fahrbahnachse (Fahrbahnmitte), gemessen rechtwinklig in der Mitte der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße.

2.2.2 Ausnahmen

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch untergeordnete betrieblich bedingte und unverzichtbare Einzelbauteile bis 5,00 m kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Grundfläche der gesamten untergeordneten Bauteile 20,00 m² nicht überschreitet.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl ist im gesamten Baugebiet festgelegt auf GFZ = 1,6

3. Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- offene Bauweise

3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Garagen (§12 BauNVO) und Nebenanlagen (§14 BauNVO) sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinie umfasst die Flächen für die Fahrbahn, Seitenstreifen für öffentliche Stellplätze und Baumpflanzungen sowie Randstreifen als Verkehrsgrünflächen.

Private Zugänge und Zufahrten zur K 6516 sind unzulässig.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)

5.1 Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1.1 Flächen und Maßnahmen

PZ 1a:

Die im Plan als PZ 1a dargestellte Fläche ist zu einem Flächenanteil von 30% mit Feldgehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 3 einzelne Feldgehölzgruppen bestehend aus Strauch und Baumschicht anzulegen. Die Flächen zwischen den Feldgehölzgruppen sind als extensiv gepflegte Gras-/Krautflur (Kräuteranteil 50%) anzulegen und zu unterhalten.

PZ 1b:

Die im Plan als PZ 1b dargestellte Fläche ist mit 6 Straßenbäumen der Pflanzenliste zu bepflanzen.

Der Pflanzabstand beträgt 15m.

Die Fläche ist als extensiv gepflegte Gras-/Krautflur (Kräuteranteil 50%) anzulegen und zu unterhalten.

PZ 2:

Die im Plan als PZ 2 dargestellte Fläche ist zu einem Flächenanteil von 50% mit Feldgehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 5 einzelne Feldgehölzgruppen bestehend aus Strauch und Baumschicht anzulegen. Die Flächen zwischen den Feldgehölzgruppen sind als extensiv gepflegte Gras-/Krautflur (Kräuteranteil 50%) anzulegen und zu unterhalten.

5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Der Mehrzweckstreifen entlang der Erschließungsstraße ist mit 12 Straßenbäumen der Pflanzenliste zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander beträgt 20,00 m.

Auf den Verkehrsgrünflächen entlang der Erschließungsstraße ist mit Ausnahme der Bereiche mit Einfahrten und Eingängen eine Hecke anzulegen.

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 1000qm Baugrundstücksfläche ein Baum der Pflanzenliste zu pflanzen.

Die Straßenbaumpflanzungen des PZ 1b und der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang der K 6516 können angerechnet werden.

Pflanzen

Bei der Auswahl der Pflanzen ist die als Anlage 1 beigefügte Pflanzliste zugrunde zu legen.

5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Schonender Umgang mit Boden:

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern.

Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Im Bereich von Auftragstellen ist der natürlich gewachsen Oberboden vorher abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund aufzulockern.

Dachbegrünung:

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung dauerhaft zu versehen. Die Substratstärke sollte mindesten 8 cm betragen.

Die extensive Dachbegrünung hat mit den Pflanzen der Pflanzenliste zu erfolgen.

Insektenfreundliche Beleuchtung:

Die Straßenbeleuchtung, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sowie direkt und indirekt beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur mit insektenfreundlichen Leuchten, z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, versehen werden.

5.4 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 2 Nr. 16 BauGB)

Sichtfelder

Im zeichnerischen Teil sind Sichtwinkelflächen im Bereich der Einmündung Erschließungsstraße/Kreisstraße K 6516 gekennzeichnet.

In diesen Flächen sind sichtbehindernde Nutzungen, Bepflanzungen, sonstige bauliche Anlagen, Einrichtungen, Stellplätze und Aufschüttungen in einer Höhe von 0,80 – 2,50 m auszuschließen. Lichtmasten, Einzelbäume mit Kronenansatz von höher 3,0 m über Fahrbahnmitte sind in den Sichtflächen zulässig.

Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Rechte gelten zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers (Stadt Bonndorf).

6. Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen / Hinweise
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahn, Mehrzweckstreifen (Stellplätze, Baumpflanzungen), Seitenstreifen und Verkehrsgrün hat nachrichtlichen Charakter. Änderungen sind vorbehalten.

Im Bereich der Einmündung Erschließungsstraße/Kreisstraße K 6516 sind Sichtwinkelflächen für Anfahrtsicht im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

Die Firma Hans Adler OHG untersucht die Möglichkeit einer Teilverlegung der L 171 auf Höhe des Firmengebäudes. Im zeichnerischen Teil ist der derzeitige Trassierungsvorschlag gekennzeichnet.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen öffentlichen Wasserversorgung gesichert.

Stromversorgung

Die über das Planungsgebiet führende 20-kV-Freileitung wird verkabelt.

7. Gutachten für das Gesamtgebiet Breitenfeld:

Geräusch-Immissions-Messungen und –Prognose TÜV Südwest, Januar 1995

8. Gutachten für das Gebiet Breitenfeld, II. Bauabschnitt

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung , Planungsbüro Ludger Große-Scharmann vom 13.05.2004

Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall nach § 3 c Abs. 1 S. 1 UVPG, Planungsbüro Ludger Große-Scharmann vom 13.05.2004

Bonndorf i. Schw., 01. Juli 2004

.....
Scharf, Bürgermeister

Pflanzenliste

Straßenbäume

- Bergahorn Acer pseudoplatanus
- Sommerlinde Tilia platyphyllos
- Vogelkirsche Prunus avium

Flächenpflanzgebot sowie Empfehlungen für Pflanzungen auf den Grundstücken

- Landschaftsrasen
- Bergahorn Acer pseudoplatanus
- Sommerlinde Tilia platyphyllos
- Felsenbirne Amelanchier canadensis
- Hartriegel Cornus sanguinea
- Blau-grüne Rose Rosa vosagiaca
- Hasel Corylus avellana
- Seidelbast Daphne mezereum

Bäume

- einheimische Obsthochstämme (möglichst alte Sorten)
- Eberesche Sorbus aucuparia
- Buche Fagus sylvatica
- Bergahorn Acer pseudoplatanus
- Vogelkirsche Prunus avium

Sträucher

- Hartriegel Cornus sanguinea
- Eingrifflicher Weißdorn Crataegus monogyna agg.
- Zweigriffliger Weißdorn Crataegus laevigata agg.
- Schlehe Prunus spinosa
- Kreuzdorn Rhamnus cathartica
- Blau-grüne Rose Rosa vosagiaca
- Trauben-Holunder Sambucus racemosa
- Wolliger Schneeball Viburnum lantana
- Hasel Corylus avellana
- Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum
- Alpen-Heckenkirsche Lonicera alpigena
- Seidelbast Daphne mezereum
- Hainbuche Carpinus betulus
- Felsenbirne Amelanchier canadensis

Klettergehölze

- | | |
|--------------------|----------------------|
| ▪ Efeu | Hedera helix |
| ▪ Wilder Wein | Parthenocissus spec. |
| ▪ Waldrebe | Clematis spec. |
| ▪ Jelängerjelieber | Lonicera spec. |

Pflanzen für die extensive Dachbegrünung

- Gräser
- Gemen-Schwingel
- Bewimpertes Perlgras
- Erd-Segge
- Stauden
- Kl./langhaar. Habichtskraut
- Scharfer Mauerpfeffer
- Weiße Fetthenne
- Frühlingsfingerkraut
- Steinbrech Felsennelke
- Echte Hauswurz
- Ästige Graslilie
- Großblütige Braunelle

Stadt Bonndorf im Schwarzwald

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan
Breitenfeld / II. Bauabschnitt

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Mai 2003 (GBl. S. 271), hat der Gemeinderat der Stadt Bonndorf die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Breitenfeld / II. Bauabschnitt am 28. Juni 2004 als Satzung beschlossen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Maßgebend ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

Dachgestaltung:(§74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

Pultdächer und Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Äußere Gestaltung:(§74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie nutzen.

Werbeanlagen:(§ 11Abs. 3 i.V.m.§74 Abs. 1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sowie Werbeanlagen in fluoreszierenden Farben sind nicht zulässig. Direkt oder indirekt beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur mit Natriumdampf- Niederdruckleuchten oder in der Insektenverträglichkeit vergleichbaren Leuchten hergestellt werden.

Regenerative Energien:

Der Einbau von Sonnenkollektoren und Solarzellen ist zulässig. Die Potentiale zur passiven und aktiven Nutzung der Solarenergie sollen optimal genutzt werden.

Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt 2,00 m. Einfriedungen in Form massiver Mauern sind unzulässig.

Entlang von Grundstücksgrenzen, die an unbebaute Grundstücke der freien Flur angrenzen, sind Draht- und Holzzäune bis max. 2,00 m zulässig. Die Zäune sind mit Sträuchern der Pflanzenliste einzugrünen. Zur Grundstücksgrenze müssen die Zäune einen Abstand von min. 0,50m einhalten.

Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die befestigten Grundstücksflächen sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung und Belastung geringst möglich zu versiegeln.

Soweit eine Befestigung schwach belasteter Flächen unverzichtbar ist, ist diese wasserundurchlässig auszuführen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Rasengittersteine).

Zu den schwach belasteten Flächen zählen insbesondere Pkw-Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, sowie Zufahrten zu Pkw-Garagen. Zu den schwach belasteten Flächen gehören auch –in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung- Lagerplätze und Hofflächen, sofern nicht eine wasserundurchlässige Belagsgestaltung aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist.

Hof- und Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe transportiert und gelagert werden bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen. Die Flächen sind durch geeignete Aufkantung gegen seitliches Abfließen von Wasser und Flüssigkeit zu sichern.

LKW-Stellplätze sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie sind über die örtliche Kanalisation zu entwässern.

Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die zwischen der westlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der K 6516 liegen, sind pro Grundstück mindestens 3 Straßenbäume zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt 15m. Die Straßenbäume müssen einen Kronenansatz von min 3,0 m Höhe haben.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den gemäß § 74 LBO ergangenen Bestandteilen diese Satzung zuwiderhandelt.

4. Inkrafttreten

Gemäß § 74 Abs. 7 LBO tritt die Satzung zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Bonndorf, 01. Juli 2004

Scharf, Bürgermeister

STADT BONNDORF

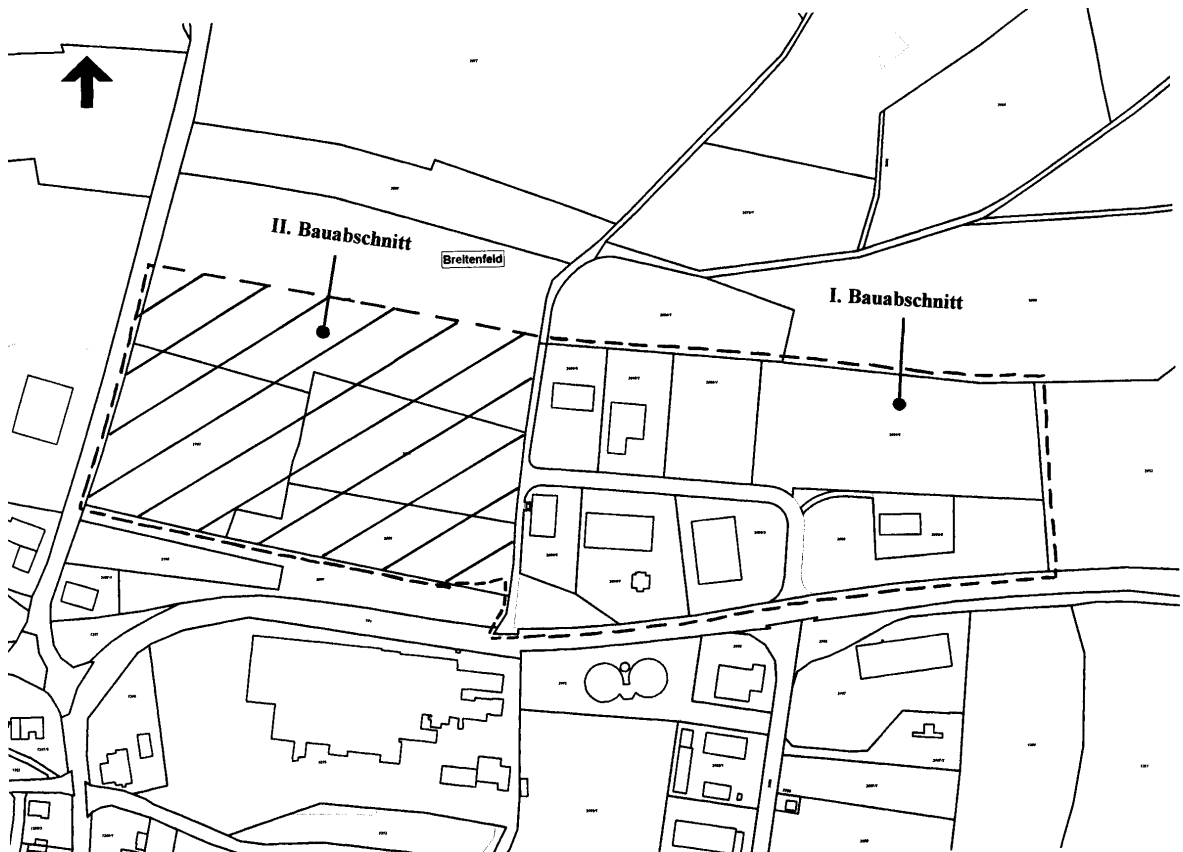
BEBAUUNGSPLAN BREITENFELD / II. BAUABSCHNITT

BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,8 ha.

Zum überplanten Bereich gehören die Grundstücke Flst.Nrn. 2088/Teil, 2102, 2091, 2096, 2080/Teil:



Übersichtsplan
II. Bauabschnitt, schraffiert

2. Ziele und Zwecke der Planung

In seiner Sitzung am 20. März 1995 hat der Gemeinderat der Stadt Bonndorf die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Gesamtbereich Breitenfeld beschlossen.

Zunächst wurden, im Rahmen der Aufstellung eines Teilbebauungsplanes für den I. Bauabschnitt, Baugrundstücke für Investitionswillige zur Verfügung gestellt. In den letzten fünf Jahren konnte die Stadt Bonndorf den gesamten ersten Abschnitt des Gewerbegebietes vermarkten. Da die Flächenreserven des I. Abschnittes nunmehr ausgeschöpft sind, plant die Stadt Bonndorf weitere Grundstücke, im unmittelbar angrenzenden II. Bauabschnitt, für bauwillige Gewerbetreibende zur Verfügung zu stellen.

Durch die Neuansiedlung und Verlagerung von Betrieben entstehen auch hier kurzfristig neue Arbeitsplätze. Im Interesse der Betriebe und der Gemeinde, ist es von großer Bedeutung, eine rechtzeitige Baulandbereitstellung und Reserveflächenvorhaltung für eine optimale Entwicklung vorzuhalten, so dass die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten stetig steigt.

Die städtebaulich sinnvoll und wünschenswerte Umsiedlung größerer Betriebe aus dem Innenstadtbereich in die Randlagen, ist nur bei Bereitstellung entsprechender Flächen erfolgreich möglich.

Als übergeordnetes und allgemeines städtebauliches Ziel verfolgt die Stadt Bonndorf nicht nur die Stärkung der Innenstadt durch Wohn-, Dienstleistungs- und Einzelhandelnutzungen, sondern auch die Neuansiedlung und Sicherstellung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen und der dadurch geschaffenen Arbeitsplätze.

Fördermittel zur Reduzierung des Grundstücksverkaufspreises sind verwaltungsseitig bereits vor geraumer Zeit beantragt worden.

3. Rechtsgrundlagen

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der Planbereich als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Naturgrundlagen/derzeitige Nutzungen

Die überplante Fläche liegt außerhalb des eigentlichen Siedlungskörpers auf einer weitgehend unstrukturierten ebenen Hochfläche. Die Grundstücke werden derzeit als Ackerfläche und/oder für Ackerfutteranbau und als Grünland genutzt.

5. Entwicklungskonzept II. Bauabschnitt

5.1 Erschließung

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird unter Weiterführung und Anschluss der zentralen Achse an die Kreisstraße K 6516 erschlossen.

Aufbau der Verkehrsflächen:

Fahrbahn:	6,00 m
Mehrzweckstreifen:	2,50 m
Seitenstreifen (Verkehrsgrünfläche)	1,50 m

Die Einrichtung von Gehwegen ist im Hinblick auf die zu erwartenden relativ geringen Verkehrsmengen sowie die überwiegende Motorisierung der Nutzer des Gebietes nicht notwendig.

5.2 Wasser / Abwasser / Energie

Der zweite Bauabschnitt soll entsprechend den Vorgaben des bereits gebauten ersten Abschnittes erfolgen.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Verlängerung der vorhandenen Leitung aus dem ersten Bauabschnitt.

Die Stromversorgung erfolgt über die vorhandene Ortsnetzstation Bonndorf/Breitenfeld.

Die Abwasserbeseitigung des Gewerbegebiets wird in bestehende Kanäle, die lediglich verlängert werden müssen, eingeleitet.

Das Oberflächenwasser wird in die bereits vorhandene Regenwassersickerungsanlage eingeleitet. Schmutzwasserstöße im Regenwasser werden über eine Abwasserweiche der Kläranlage zugeführt. Das Schmutzwasser selbst wird über ein bereits vorhandenes Pumpwerk in die städtische Kanalisation eingeleitet.

Zur Sicherung der Flächen für die Ver- und Entsorgung sind Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Zielrichtung

Der II. Bauabschnitt wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, wie es bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen ist. Die Einschränkungen sind einerseits durch die Festsetzung maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel gegeben, die den Schutz des angrenzenden Wohngebiets vor unzulässigen Immissionen sicherstellen soll, andererseits durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen zur Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt.

Vergnügungsstätten

Spielotheken sind im II. Bauabschnitt nicht zugelassen.

Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Die Ansiedlung aller Arten von Einzelhandelsbetrieben entspricht nicht den Zielen und Zwecken der Planung. Einzelhandel ist deshalb nur am Ort der Leistung in Verbindung mit produzierendem Gewerbe und Handwerk als untergeordnete Nebennutzung zugelassen, im übrigen aber ausgeschlossen.

Zu den Gründen dieser Beschränkung folgende Hinweise:

- Gemäß Regionalplan ist das Unterzentrum Bonndorf so auszubauen, dass es auch den qualifizierten häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung mit i. d. R. mehr als 10.000 Einwohner decken kann. Diese Funktionen werden von der Stadt Bonndorf im Einzelhandel heute im wesentlichen bereits erfüllt und zwar durch ein vielfältiges und qualifiziertes Angebot im unmittelbaren Kernbereich der Stadt (lineares Zentrum entlang der Martinstraße).

In Verbindung mit den zahlreichen Angeboten der Fremdenverkehrseinrichtungen und der Gastronomie hat sich daraus eine stabile und lebendige Struktur entwickelt.

Die Stadt Bonndorf hat darüber hinaus seit Jahren und Einsatz der entsprechenden Instrumentarien (Städtebauförderungsgesetz, Landessanierungsprogramm) flankierende städtebauliche Maßnahmen zur Entwicklung und Sicherung dieser Struktur durchgeführt.

Es ist deshalb Zielsetzung der Stadt, auch künftig die Entwicklung zentraler Einrichtungen und in diesem Zusammenhang auch die des Einzelhandels auf den Kernbereich der Stadt zu konzentrieren, um die städtebauliche Struktur und Entwicklung des Unterzentrums und Fremdenverkehrsortes Bonndorf zu sichern.

Die getroffenen Festsetzungen sollen verhindern, dass sich das Gebiet zum einem am Stadtrand gelegenen Einkaufsschwerpunkt entwickelt und daraus möglicherweise ein Kaufkraftabzug aus der Innenstadt resultiert. Die Gefahr wird insbesondere auch dadurch erhöht, dass in Bonndorf aufgrund der weitläufig verteilten Teilgemeinden, unter anderem auch durch eine hohe Einpendlerquote von Autonutzern aus dem Umland, viele Einkäufe mit dem Auto erledigt werden.

Da das Parken in der Innenstadt räumlich beengter ist, wird von vielen Verbrauchern der Einkauf im autofreundlicheren Gewerbegebiet bevorzugt. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Gewerbegebietes besteht an dieser Stelle ein besonders großer Anreiz für Einzelhandelsunternehmen, sich niederzulassen.

Aus diesem Grund und um den Erhalt der Innenstadt als Einkaufsschwerpunkt und damit lebendige Stadt zu sichern, sind Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, im Gewerbegebiet „Breitenfeld“ nicht zugelassen.

Gleichzeitig soll sichergestellt und erreicht werden, dass die städtebauliche Struktur sowie die Grundzüge der geordneten Entwicklung des Stadtgebiets nicht ausgehöhlt werden. Ausgewiesene Flächen für gewerbliche Nutzung sollen demnach vorwiegend für produzierendes Gewerbe zur Verfügung stehen.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Höhe von Gebäuden fest.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde so festgelegt, dass sich größtmögliche Entwicklungschancen für die Gewerbetreibenden bieten.

Für das Außenbild des Gebietes maßgebend ist hierbei die Höhenfestsetzung für Gebäude, die sich an den umliegenden Gebäuden der Firma Hans Adler OHG und des I. Bauabschnittes orientiert. Nach Bewertung des vorhandenen Bestandes stellt dies ein Maß dar, dessen Kubatur für ansiedelnde Gewerbebetriebe eine gute Nutzungsflexibilität lässt. In Verbindung mit den dem Gebietsrand vorgelagerten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ab-

pflanzung) soll so eine ausreichende Einbindung des Gebietes in die Landschaft sichergestellt werden.

Für die Grundflächenzahl wird die vom Gesetzgeber gem. Tabelle § 17 Abs. 1 BauNVO vorgeschlagene Obergrenze für Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiete festgesetzt (GRZ 0,8). Die hohe Nutzungszahl entspricht der dringlichen Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen einerseits und stellt andererseits auch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die gute Ausnutzbarkeit der tatsächlich bereitgestellten Flächen sicher.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt.

5.5 Schutz und Entwicklung der Landschaft

Die Entwicklung des Gewerbegebietes führt zwangsläufig zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die nur in begrenztem Umfang innerhalb der eigentlichen Gewerbefläche verhindert, gemindert oder ausgeglichen werden können. Es ist auch nicht Ziel des Bebauungsplans, zu weitgehenden Restriktionen der baulichen Nutzung der eigentlichen Baugrundstücke, z. B. zum Schutz des Bodens oder zur Verminderung der Bodenversiegelung, entgegenzustehen. Derartige Regelungen würden zwar den Umfang der Eingriffe innerhalb des Gebietes vermindern, andererseits die Nutzbarkeit der Flächen einschränken und zwangsläufig zu gegebener Zeit an anderer Stelle der Gemarkung zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf auslösen, dessen Befriedigung dann in der Folge ebenfalls wieder mit Eingriffen im oben genannten Sinne verbunden wäre.

Zur Untersuchung der ökologischen Zusammenhänge ist im weiteren eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt worden (Planungsbüro Ludger Große Scharmann, Waldenbuch)

Die Empfehlung von grünordnerischen Maßnahmen sind in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet worden als:

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf weitergehende Erläuterungen wird an dieser Stelle verzichtet und auf das Gutachten verwiesen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Natur und Landschaft

Für die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes werden Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig, für die geeignete Maßnahmen nachgewiesen werden. Das Planungsbüro Ludger Große Scharmann hat in diesem Zusammenhang die Problematik in einem Gutachten ausführlich behandelt.

7. Belange des Umweltschutzes

7.1 Aussage zur Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3 c UVPG i. V. m. § 2a BauGB

Prüfung ob für den Bebauungsplan die rechtliche Notwendigkeit gem. § 3 c i. V. Anlage 1 Nr. 18 UVPG und § 2 a BauGB besteht ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Einstufung des Vorhabens gem. Anlage 1 Nr. 18.1 – 18.7 zum UVPG:

- Vorhaben gem. Anlage 1 Nr. 18.1 – 18.6
- Vorhaben gem. Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVP mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m²
 - Das Vorhaben ist nicht UVP-pflichtig und es ist keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles, sowie kein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB erforderlich.
- Vorhaben gem. Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVP mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von mehr als 20.000 m² bis weniger als 100.000 m²
 - Für das Vorhaben ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Je nach dem Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles ist gem. § 3 c UVPG weiter zu verfahren.
- Vorhaben gem. Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVP mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt mehr als 100.000 m²
 - Das Vorhaben ist UVP-pflichtig und es ist ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB erforderlich.

Ergebnis der Einstufung des Vorhabens gem. Anlage 1 Nr. 18.1 – 18.7 zum UVP:

Im vorliegenden Fall ist für das Vorhaben auf Grund seiner im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 von insgesamt mehr als 20.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

Im Rahmen der vorliegenden allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles sind keine Hinweise auf erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ermittelt worden, die entscheidungserhebliches Gewicht entfalten könnten. Es wird keine Erforderlichkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gesehen.

8. Einschränkung des Gewerbelärms durch die Festsetzung maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel

Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen des Industriegebiets „Glattsteina“, sowie des Recycling-Betriebes Kern wurde von der TÜV Energie und Umwelt GmbH die Problematik möglicher Schallimmissionen und ihre Einwirkungen auf die angrenzenden Wohn- Mischgebiete untersucht.

8.1 Gewerbelärm/Immissionsflächenbezogene Schalleistungspegel im Gesamtgewerbegebiet (1. und 2. Bauabschnitt)

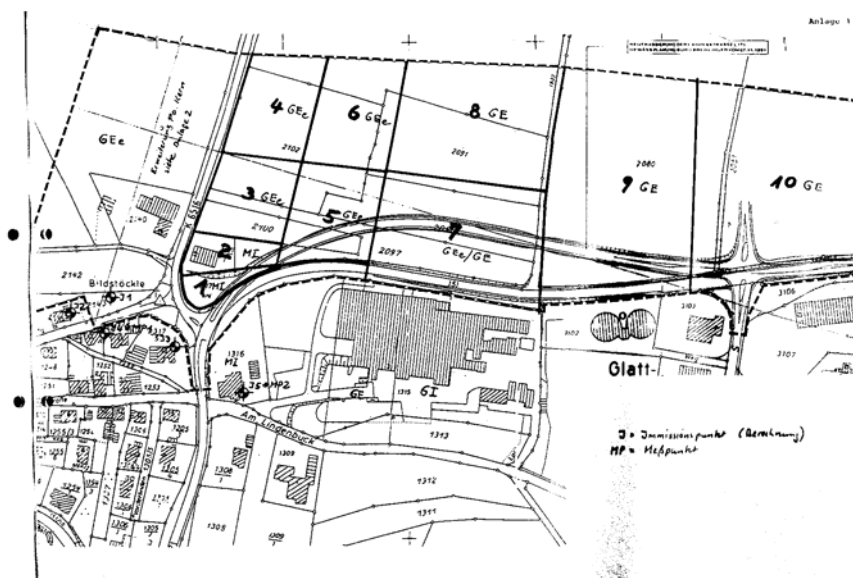
Zum Schutz der südwestlich der Straßenkreuzung L 171/K6516 und der Lindenstraße angrenzenden geschlossenen Ortsbebauung der Stadt Bonndorf, sowie des östlich der L 171 befindlichen Mischgebiets, werden im Gewerbegebiet unterschiedliche Teilbereiche festgesetzt. In diesen Bereichen ist die jeweils zulässige Lärmentwicklung der Gewerbebetriebe beschränkt. Diese Beschränkungen begrenzen die Belastung der betroffenen Anlieger auf zulässige Werte.

Gemäß dem derzeitigen Flächennutzungsplan sind diese Flächen als Mischgebiet (MI) gekennzeichnet. Das Gutachten unterstellt nach der damals vorherrschenden Baunutzung den Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets (WA). Bei den Prognose-Betrachtungen sind daher die immissionsschutzrechtlichen Maßstäbe für ein (WA) mit Ausnahme für den Gewerbebetrieb mit Wohnhaus auf Grundstück Flst. Nr. 1317/5 zugrundegelegt worden.

Um die umliegenden immissionsempfindlichen Nutzungen zu schützen und somit Konflikte zwischen gewerblichen und benachbarten Nutzungen zu vermeiden, wurde das Gewerbegebiet entsprechend § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO gegliedert.

Die Gliederung erfolgt nicht als eine Gliederung nach Art der Nutzung sondern als Gliederung nach den zulässigen Lärmemissionen eines Betriebes durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die einzelnen Gewerbeflächen im Plangebiet.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten mit erheblichen Unterschieden in den Entfernungsverhältnissen zwischen den Randzonen des betrachteten Bebauungsplangebietes und dem betroffenen Wohngebiet ist das gesamte Gelände in 10 Teilflächen unterteilt worden.



Zur Gewährleistung, dass keine Überschreitung der zulässigen Richtwerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) für die als Allgemeines Wohngebiet (WA) angelegte Wohnbebauung auftritt, dürfen für die nachfolgend aufgeführten Einzelteilflächen im Bebauungsgebiet „Breitenfeld“ folgende flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA} dB(A)/m² nicht überschritten werden.

Teilfläche	Flurstück Nr.	Fläche m ²	zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel L _{WA} “ dB(A)/m ²		
			Tag	Nacht	
1	1317	1200	55	35	MI
2	2097/1	2200	55	35	MI
3	2100+2102	4500	60	35	GEe
4	2102	5100	60	40	GEe
5	2102+2100	5300	60	40	GEe
6	2102+2088	6100	60	40	GEe
7	2096+2097	10400	60	50	GEe/GE
8	2091+2088	12000	65	50	GE
9	2080	20000	65	50	GE
10	2080+2053	20000	65	50	GE

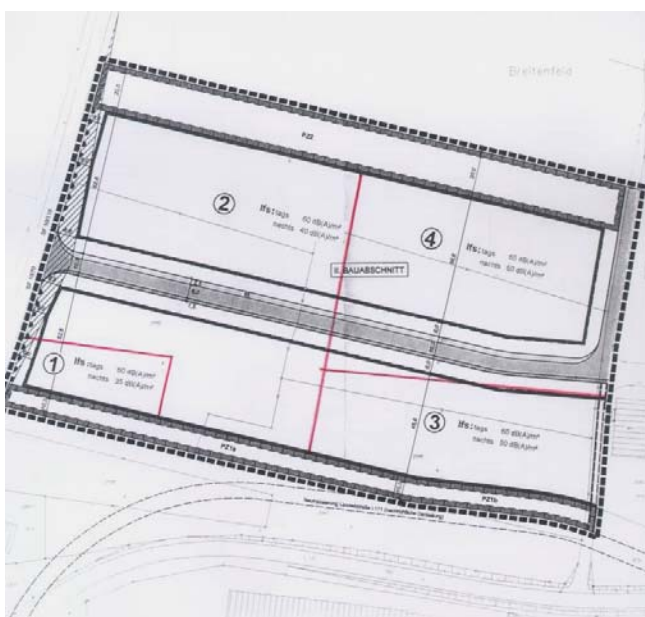
Die westlichen und südwestlichen Teilbereiche 1 und 2 sind als Mischgebiet (MI) bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE)e mit zulässigen Geräuschemissionen, die einem Mischgebiet (MI) entsprechen vorgesehen.

In den Teilbereichen 3 bis 7 sind Restriktionen bezüglich Lärmemissionen festgelegt, die mit L_{WA} =60 dB(A)/m² am Tage den Orientierungswerten der DIN 18005, Teil 1 entsprechen und in der Nacht mit L_{WA} =35 – 40 dB(A) deutlich darunter liegen müssen.

In den Teilbereichen 8 bis 10 sind flächenbezogene Schalleistungspegel von L_{WA}“=65 dB(A)/m² am Tage und L_{WA}“=50dB(A)/m² während der Nacht zulässig. Somit ist in diesen Teilbereichen die Ausweisung eines uneingeschränkt nutzbaren Gewerbegebietes gegeben.

8.2 Gewerbelärm/Immissionsflächenbezogene Schalleistungspegel im Plangebiet (2. Bauabschnitt)

Aus der Gesamtdarstellung flächenbezogener Schalleistungspegel unter Pkt. 8.3 ergibt sich folgende Teildarstellung für das Plangebiet (2. Bauabschnitt). Dabei wird entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Pkt. 1.1.6 das Plangebiet in 4 Teilflächen unterteilt:



Zur Gewährleistung, dass keine Überschreitung der zulässigen Richtwerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) für die als Allgemeines Wohngebiet (WA) ange-setzte Wohnbebauung auftritt, dürfen für die nachfolgend aufgeführten Einzelteilflä-chen im Bebauungsgebiet „Breitenfeld“, 2. Bauabschnitt, folgende flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA} dB(A)/m² nicht überschritten werden.

Tabelle

Teilfläche	Flurstück Nr.	zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel L_{WA} dB(A)/m ²		
		Tag	Nacht	
1	2102	60	35	GEe
2	2102 + 2088	60	40	GEe
3	2096 + 2091	60	50	GEe/GE
4	2091 + 2088	65	50	GE

In den Teilbereichen 1 und 2 sind Restriktionen bezüglich Lärmemissionen festgelegt, die mit $L_{WA}=60$ dB(A)/m² am Tage entsprechen und in der Nacht mit $L_{WA}=35 - 40$ dB(A)/m² deutlich darunter liegen müssen.

In den Teilbereichen 3 und 4 sind flächenbezogene Schalleistungspegel von $L_{WA}=60 - 65$ dB(A)/m² am Tage und $L_{WA}=50$ dB(A)/m² während der Nacht zulässig.

8.3 Verzicht auf die gutachtliche Nachweispflicht im Rahmen der Planung einzelner Bauvorhaben

Auf eine gutachtliche Nachweispflicht kann verzichtet werden, bei Betriebszeiten außer in der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.

9. Landwirtschaftliches Wegenetz

Die geplante Anbindung des landwirtschaftlichen Weges Flst.Nr. 2080 an die L 171 entfällt.

10. Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen/Hinweise

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die Möglichkeit einer Teilverlegung der L 171 im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Firma Hans Adler OHG dargestellt.

Ebenfalls ersichtlich ist die Darstellung der Weiterführung der Erschließungsstraße Flst. Nr. 2080 in nördliche Richtung als Anbindung an die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes.

10. Flächenbilanz

Bruttobauland 3,8 ha

davon:

- Nettobauland 2,8 ha

- Verkehrsflächen 0,3 ha

- Flächen für Ausgleichsmaßnahmen 0,7 ha

Bonndorf, 01. Juli 2004

Scharf, Bürgermeister