

Gremium:	Verbandsversammlung
Sitzung:	öffentlich
Sitzungstag:	15.07.2020
Aktenzeichen:	621.41
Bearbeiter:	Herr Blattmann



Beratungsvorlage zu TOP 5b

ÄNDERUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUR VEREINHEITLICHUNG VON BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN II „FLUGPLATZ“
- 2.ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN III „WESTLICHES INDUSTRIEGEBIET“
- 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN IV „ÖSTLICHES INDUSTRIEGEBIET“
- ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN IVA „TREA BREISGAU“
- 5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN VI „BELCHENBLICK“
- ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN VII „ZENTRUM“
- ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN IXA „BREMGAERTNER TOR“
- ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN IXB „BREMGAERTNER TOR II“

a) Beschlussfassung über die Änderung die Änderung von Bebauungsplänen

Die Verbandsversammlung hat durch Beschluss vom 13.11.2019 die Verbandsverwaltung beauftragt, Vorschläge zur Vereinheitlichung und Ergänzung der bestehenden Bebauungspläne zu erarbeiten.

Folgende Änderungen der Bebauungsvorschriften und örtlichen Bauvorschriften werden vorgeschlagen:

Betriebe der Abstandsklassen

In Industriegebieten GI sollen künftig Betriebe der Abstandsklasse I (Ifd.Nr. 1 bis 4) ausgeschlossen werden.

Selbstständige Lagerplätze und –häuser sowie selbstständige Garagen

Wie bereits für den Bebauungsplan VI „Belchenblick“ festgesetzt, sollen künftig in allen Bebauungsplangebieten selbstständige Lagerplätze und –häuser sowie selbstständige Garagen ausgeschlossen werden.

Aufschüttungen

Aufgrund konkreter Anlässe schlägt die Verbandsverwaltung vor, Aufschüttungen künftig nur noch bis zu einer Höhe von 0,5 m zuzulassen.

Pflanzgebote

Die Pflanzgebote für Straßenbegleitgrün, private Baugrundstücke und für Pkw-Stellplätze sollen entsprechend den beigefügten Vorschlägen vereinheitlicht werden. Die Anrechnung von Dachbegrünungen soll entfallen.

Photovoltaikanlagen

In die Bebauungspläne soll neu aufgenommen werden, dass 30 % der Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen auszustatten sind.

Mindestgröße von Baugrundstücken

Wie bereits im Bebauungsplan V „Belchenblick“ festgesetzt, soll künftig eine Mindestgröße von 2.000 m² für Baugrundstücke vorgeschrieben werden. Im Bebauungsplan I „Eschbacher Tor“, wo in einem Teilbereich für kleinere Gewerbebetriebe auch Grundstücke unter 2.000 m² bestehen, soll die Mindestgröße 1.000 m² betragen.

Einfriedungen

In die Bebauungspläne soll künftig eine örtliche Bauvorschrift über die Zulässigkeit von Einfriedungen aufgenommen werden. Deren Höhe soll auf 2,00 m begrenzt werden.

Die vorstehenden Änderungen und Ergänzungen sollen auch in die Bebauungspläne „I- Eschbacher Tor“ und VIII „Grißheimer Tor“ übernommen werden. Da für diese Bebauungspläne weitere Änderungen vorgesehen sind, wird eine gesonderte Beschlussfassung unter TOP 5c und 5d vorgeschlagen. Von einer Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes V „Agrarpark“, in dessen Geltungsbereich nur landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt sind, wurde abgesehen.

Beschlussvorschlag

Die Verbandsversammlung beschließt die vorgeschlagenen Bebauungsplanänderungen zur Vereinheitlichung der Bebauungsvorschriften und örtlichen Bauvorschriften zu.

b) Billigung der Änderungsunterlagen und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung und der Offenlage

Die Unterlagen zur Vereinheitlichung und Ergänzung der Bebauungsvorschriften und der örtlichen Bauvorschriften wurden durch die Planungsbüros FSP-Stadtplanung, FLA-Wermuth und die Verbandsverwaltung ausgearbeitet. Diese werden in naturschutzrechtlicher Hinsicht noch ergänzt. Anschließend ist die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung vorgesehen. Unter Berücksichtigung der eingehenden Stellungnahmen werden die Entwürfe im erforderlichen Umfang überarbeitet. Anschließend ist im Rahmen der Offenlage eine weitere Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung vorgesehen.

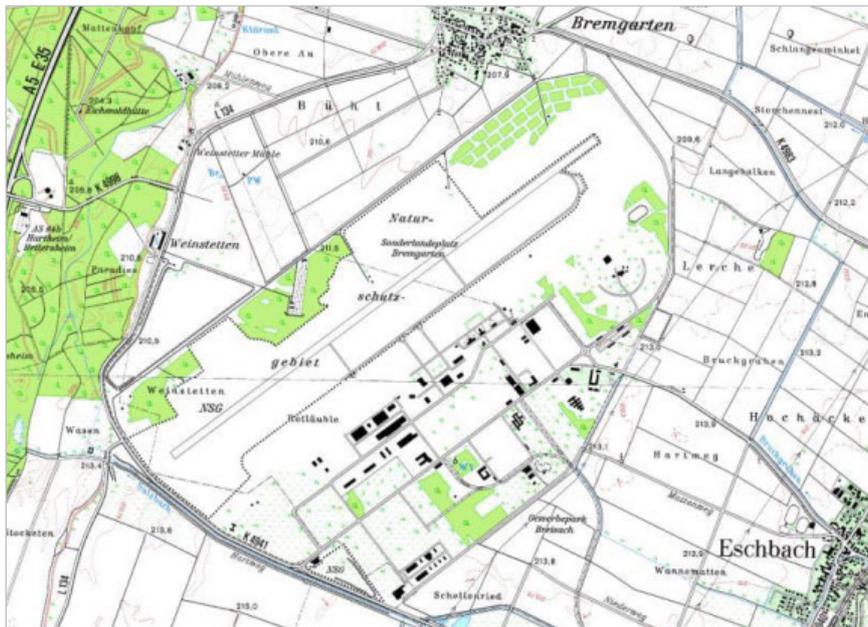
Beschlussvorschlag

Die Verbandsversammlung stimmt der vorgeschlagenen Vereinheitlichung von Bebauungsvorschriften und örtlichen Bauvorschriften zu und beauftragt die Verbandsverwaltung, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung und nach einer evtl. erforderlichen Überarbeitung der Unterlagen die förmliche Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durchzuführen.

ÄNDERUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUR VEREINHEITLICHUNG VON BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

FASSUNG: Frühzeitige Beteiligung
gem. §§ 3 (1) und 4(1) BauGB

STAND: 15.07.2020



- 4. Änderung Bebauungsplan II „Flugplatz“
- 2. Änderung Bebauungsplan III „Westliches Industriegebiet“
- 3. Änderung Bebauungsplan IV „Östliches Industriegebiet“
- 1. Änderung Bebauungsplan IVa „TREA Breisgau“
- 5. Änderung Bebauungsplan VI „Belchenblick“
- 1. Änderung Bebauungsplan VII „Zentrum“
- 2. Änderung Bebauungsplan IXa „Bremgartner Tor“
- 3. Änderung Bebauungsplan IXb „Bremgartner Tor II“

INHALT

1	ANLASS ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNGEN.....	2
2	LAGE DER EINZELNEN BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN	2
3	INHALT DER PLANÄNDERUNGEN.....	4
3.1	Gliederung nach Abstandsklassen.....	4
3.2	Selbständige Lagerplätze und -häuser sowie selbständige Garagen	5
3.3	Aufschüttungen.....	6
3.4	Pflanzgebote	7
3.5	Photovoltaikanlagen	8
3.6	Mindestgröße für Gewerbegrundstücke	8
3.7	Einfriedungen	9
4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
5	VERFAHREN	10
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11

1 ANLASS ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNGEN

Innerhalb des Verbandsgebietes des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau bestehen insgesamt elf Bebauungspläne. Diese enthalten die rechtlichen Grundlagen für die Bebauung und Nutzung der Gewerbegrundstücke. Aufgrund immer öfter vorliegender bauplanungsrechtlicher Einzelfragen und Bauanträge ergibt sich die Notwendigkeit, sowohl planungsrechtliche Festsetzungen als auch örtliche Bauvorschriften zu vereinheitlichen und zu ergänzen.

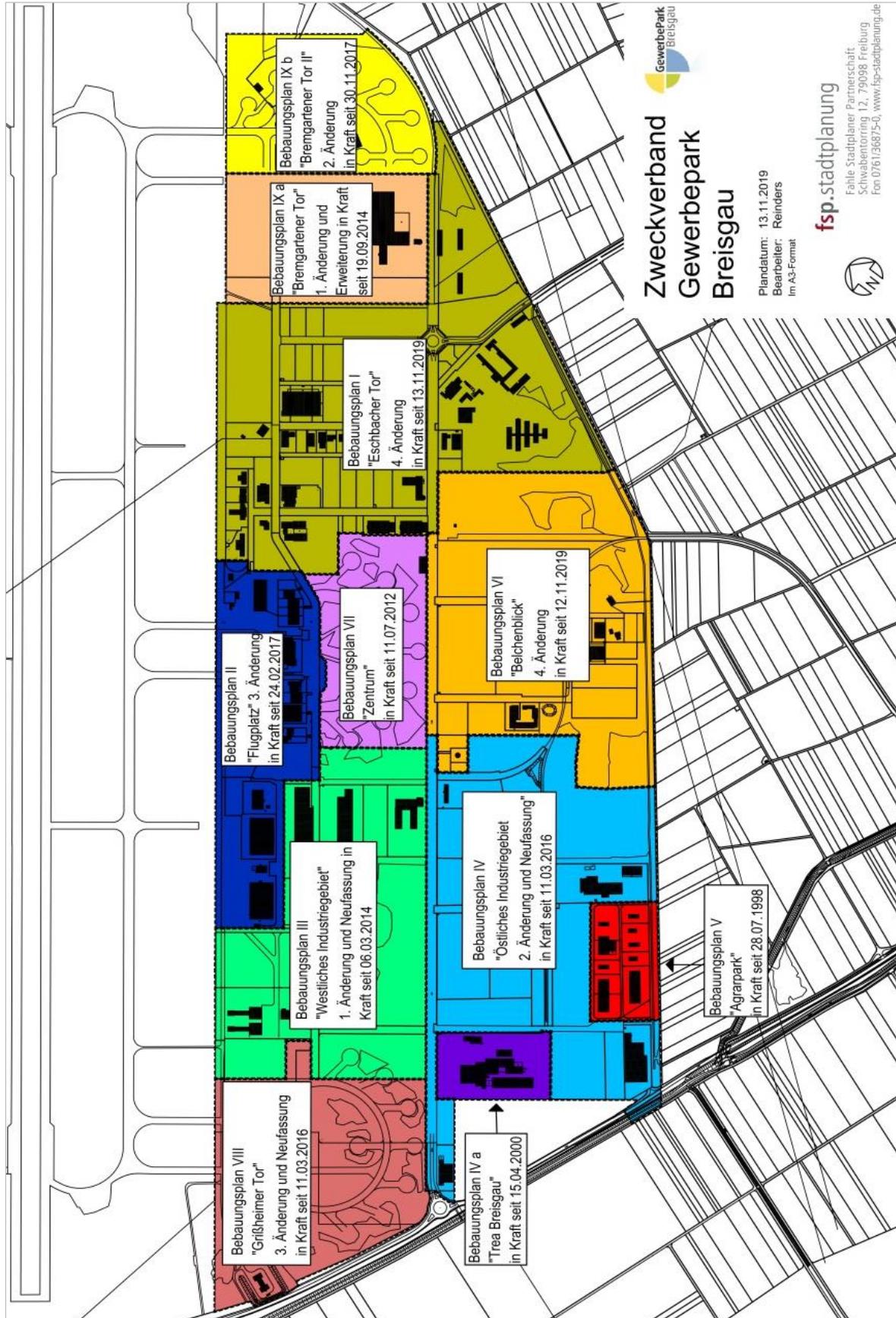
Zudem wurden seit der Aufstellung der unterschiedlichen Bebauungspläne einige partiell geändert und andere in ihrer ursprünglichen Fassung belassen. Daher besteht zu gleich mehreren bauleitplanungsrechtlichen Themen, auch im Sinne der Quergerechtigkeit zwischen den Gewerbetreibenden, der Wunsch alle Bebauungspläne in einem gewissen Maß zu vereinheitlichen.

Nach der grundsätzlichen Entscheidung durch die Verbandsversammlung am 13.11.2019 sollen nun für das gesamte Verbandsgebiet des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau die jeweiligen Bebauungspläne im regulären zweistufigen Verfahren geändert und ergänzt werden. Der Bebauungsplan V „Agrarpark“ ist, da er bereits seit Jahren vollständig bebaut ist und mit den ehemaligen Flugzeugbunkern ohnehin eine besondere Bebauung aufweist, nicht Gegenstand des vorliegenden Projekts. Die beiden Bebauungspläne I „Eschbacher Tor“ und VIII „Grißheimer Tor“ werden gesondert behandelt, da dort aufgrund anstehender Betriebsumbauten und Betriebsneubauten, also aufgrund von konkreten Bauvorhaben ein weiterer gebietsspezifischer Änderungsbedarf besteht, der auch jeweils eine Änderung der Planzeichnung in Form eines Deckblatts nach sich zieht, der sachlich nicht im Zusammenhang mit der geplanten Vereinheitlichung steht.

Das Projekt „Änderung von Bebauungsplänen und örtlichen Bauvorschriften zur Vereinheitlichung von Bebauungsvorschriften“ beinhaltet insgesamt acht Bebauungsplanänderungen und eine gemeinsame Begründung mit Umweltbericht. Auf zeichnerische Teile wird verzichtet, da Gegenstand der Änderungen immer der jeweilige gesamte Geltungsbereich der einzelnen Bebauungspläne ist und keine zeichnerischen Festsetzungen geändert werden. Es handelt sich formal gesehen um acht eigenständige Bebauungsplan-Änderungsverfahren die jedoch aufgrund der im Wesentlichen gleichen Inhalte in einem Verfahren zusammengefasst werden.

2 LAGE DER EINZELNEN BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN

Aus den genannten Überlegungen werden von der Vereinheitlichung von Bebauungsvorschriften sämtliche vollständigen Geltungsbereiche der einzelnen Bebauungspläne (mit Ausnahme der Bebauungspläne I „Eschbacher Tor“, V „Agrarpark“ und VIII „Grißheimer Tor“) erfasst werden.



Bebauungsplan	in Kraft seit	Nummerierung der vorliegenden Änderung
II „Flugplatz“	24.02.2017	4.
III „Westliches Industriegebiet“	06.03.2014	2.
IV „Östliches Industriegebiet“	11.03.2016	3.
IVa „TREA Breisgau“	15.04.2000	1.
VI „Belchenblick“	13.11.2019	5.
VII „Zentrum“	11.07.2012	1.
IXa „Bremgartner Tor“	19.09.2014	2.
IXb „Bremgartner Tor II“	30.11.2017	3.

3 INHALT DER PLANÄNDERUNGEN

In den folgenden Kapiteln werden die Inhalte der Planänderungen konkretisiert und begründet. Sämtliche Änderungen bzw. Ergänzungen gelten für die gesamten Plangebiete der jeweiligen rechtskräftigen Bebauungspläne.

Alle anderen, nicht von diesen Änderungen betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der jeweiligen rechtskräftigen Bebauungspläne gelten mit diesen Änderungen unverändert weiter.

3.1 Gliederung nach Abstandsklassen

Bei der Aufstellung der ersten Bebauungspläne für den Gewerbepark Breisgau in den 90er Jahren wurde geregelt, dass innerhalb der Industriegebiete Betriebe der Abstandsklassen I bis III der beigefügten Abstandliste sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig sind. Die Abstandliste resultiert ursprünglich aus dem Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen und sollte insbesondere den für die BImSch-Genehmigungen zuständigen Behörden Hinweise geben, wie weit Betriebe die in bestimmten Abstandsklassen zusammengefasst wurden von Wohnbebauung entfernt sein sollten. Der sog. Abstandserlass wurde seit seiner Erstauflage im Jahr 1972 etwa alle 8 Jahre den geänderten Rechtsvorschriften und dem fortschreitenden Stand der Technik angepasst.

In Ermangelung anderer Differenzierungsmöglichkeiten wurde die Abstandliste aber auch gerne in der Bauleitplanung verwendet um Industriegebiete in Bereiche unterschiedlicher Störgradintensität zu gliedern und dies unabhängig von tatsächlichen Entfernungen zur Wohnbebauung, denn aufgrund der tatsächlichen Abstands der Industriegebiete des Gewerbeparks zu den nächstgelegenen Wohngebieten in rund 1,5 km Entfernung, wäre im Gewerbepark der Abstand der Abstandsklasse I (und damit auch der aller folgenden Abstandsklassen) eingehalten gewesen. Die Anwendung des Abstandserlasses mit Ausschluss bestimmter stark emittierender Betriebsformen erfolgt

daher vorsorglich zum Schutz der benachbarten Gewerbegebiete im Gewerbepark und gleichzeitig auch der umliegenden Gemeinden.

Der Zweckverband Gewerbepark Breisgau sieht aus heutiger Sicht keine Notwendigkeit mehr die Betriebe der Abstandsklassen II und III kategorisch auszuschließen. Sollte sich ein Betrieb, der unter diese Abstandsklassen fällt, im Gewerbepark Breisgau ansiedeln wollen, so greifen auf Ebene der Baugenehmigung bzw. durch einen BImSchG-Antrag bereits das konkrete Vorhaben regelnde immissionsschutzrechtliche Verfahren. In den betroffenen Industriegebieten sollen nur noch die Betriebe der Abstandsklasse I ausgeschlossen bleiben, da es sich hier um größere Emittenten wie Kraftwerke, Hüttenwerk oder Mineralölraffinerien handelt, die aufgrund ihres Störgrads nicht in das bestehende Gefüge des Gewerbeparks passen und die aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der inzwischen nur noch wenigen verfügbaren Flächen ohnehin nicht im Gewerbepark untergebracht werden könnten.

Der Anhang der ursprünglich ebenfalls ausgeschlossenen Abstandsklassen II und III (Ifd. Nr. 5 bis 36) soll daher aus den jeweiligen Bebauungsplanunterlagen entfernt werden. Bei den Bebauungsplänen IVa „TREA Breisgau“ und VIII „Grißheimer Tor“ sind die Abstandlisten zudem auf den aktuellen Stand von 2007 zu bringen.

Diese Änderung betrifft ausschließlich die Bebauungspläne III „Westliches Industriegebiet“, IV „Östliches Industriegebiet“ und IVa „TREA Breisgau“.

3.2 Selbständige Lagerplätze und -häuser sowie selbständige Garagen

Durch diese Festsetzungen werden selbstständige Lagerplätze, Lagerhäuser und Garagen unzulässig. Betriebseigene Lagerplätze, -häuser und Garagen, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und nur dem Betrieb selbst und den Betriebsangehörigen zur Nutzung offen stehen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Der Ausschluss von selbstständigen Lagerplätzen, -häusern und Garagen findet seine städtebauliche Begründung zum einen in der immer weiter fortschreitende Knappheit an freien zusammenhängenden Gewerbeflächen, die dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein sollen. Lagerplätze, -häuser und Garagen sind in der Summe flächenintensiv und würden die wenigen noch freien Gewerbe- und Industrieflächen in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Gleichzeitig werden auf der Fläche keine Arbeitsplätze geschaffen und ein höheres Verkehrsaufkommen generiert. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es Ziel des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau, die noch freien Flächen dem wesentlich dichter bauenden produzierenden bzw. verarbeitendem Gewerbe mit deutlich mehr potenziellen neuen Arbeitsplätzen vorzubehalten.

Lagerplätze, -häuser und Garagen sind in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig. Diese Zulässigkeit bezieht sich auf betriebseigene Lagerplätze, -häuser und Garagen, welche als in der Lebenswirklichkeit vorkommende Unterart der Nutzung „Lagerplätze“, „Lagerhäuser“ und „Garagen“ städtebaulich damit zu begründen ist, dass derartige Nutzungen typischerweise nur einen untergeordneten Teil des größeren Areals eines produzierenden Gewerbebetriebs einnehmen. Sie stehen deshalb bei weitem nicht in gleichem Maße in Konflikt mit produzierendem Gewerbe, sondern run-

den dies regelmäßig auf untergeordneter Fläche ab. Zudem kann durch betriebseigene Lagerplätze, Lagerhäuser und Garagen betrieblich veranlasster Verkehr auf öffentlichen Straßen vermieden werden. Darüber hinaus verursachen betriebseigene Lagerplätze, Lagerhäuser und Garagen typischerweise nicht mehr Ziel- und Quellverkehr als durch einen Betrieb ohnehin ausgelöst wird, da lediglich vorhandene zu lagernde Materialien gelagert werden bzw. der betriebseigene Fuhrpark geparkt wird. Es ist deshalb nicht zu befürchten, dass betriebseigene Lagerplätze, Lagerhäuser und Garagen zu Störungen auf den Erschließungsstraßen im jeweiligen Plangebiet oder im übrigen Gewerbepark führen könnten, die über das hinausgehen, was durch den Planungszielen des Zweckverbands entsprechende Nutzungen verursacht wird.

Diese Änderung betrifft die Bebauungspläne III „Westliches Industriegebiet“, IV „Östliches Industriegebiet“, IVa „TREA Breisgau“, VII „Zentrum“, IXa „Bremgartner Tor“ und IXb „Bremgartner Tor II“. Im Bebauungsplan II „Flugplatz“ sind gerade selbstständige Lagerplätze, -häuser und Garagen für den Flugzeugbetrieb erforderlich und werden daher hier nicht ausgeschlossen. Im Bebauungsplan VI „Belchenblick“ wurden in der Vergangenheit bereits selbstständige Lagerplätze, -häuser und Garagen ausgeschlossen.

3.3 Aufschüttungen

Im Hinblick auf die ständig steigenden Kosten für die Entsorgung von Erdaushub ist leider immer häufiger im Gewerbepark zu beobachten, dass Bauherren Aushubmaterial auf den Gewerbegrundstücken belassen und Erdwälle oder auch größere Erdhügel anlegen. Prinzipiell ist es zwar zu begrüßen, dass ein Massenausgleich so weit möglich auf dem Grundstück erfolgt. Dies darf aber nicht dazu führen, dass jeder Bauherr irgendwo auf einer noch freien Fläche seines Grundstücks ungeordnet größere Erdhügel oder Wälle anlegt. Dies widerspricht den städtebaulichen Zielen eines attraktiven Erscheinungsbildes des „Gewerbes im Park“ und führt teilweise dazu, dass vom Straßenraum, aufgrund von aufgeschütteten Wällen die bauliche Nutzung gar nicht mehr wahrnehmbar ist, was eine deutliche Beeinträchtigung des Ortsbilds im Gewerbepark darstellt.

Selbstständige Aufschüttungen sind zunächst entsprechend der Nr. 11 e) des Anhangs zu § 50 (1) LBO bis zu einer Höhe von maximal 2 m verfahrensfrei. Jedoch müssen auch verfahrensfrei Vorhaben den öffentliche-rechtlichen Vorschriften entsprechen und somit auch den Regelungen eines Bebauungsplans.

Damit Gebäude nicht auf sogenannten „Erdhügeln“ errichtet werden, und auch keine größeren Erdwälle um das Grundstück herum angelegt werden, sollen Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m – gemessen ab der Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße – zulässig sein. So sollen einheitliche Höhenentwicklungen in Bezug auf Aufschüttungen im gesamten Gewerbepark Breisgau gewährleistet werden.

Von dieser Höhenbegrenzung betroffen sind ausschließlich Aufschüttungen auf den jeweiligen Baugebieten. Höhere Aufschüttungen auf den Grünflächen im Gewerbepark Breisgau bleiben hiervon unberührt, da diese u.a. aufgrund von ökologischen Belangen oder immissionsschutzrechtlichen Belangen erforderlich sind.

Diese Änderung betrifft alle vorliegenden Bebauungsplanänderungen bzw. die Bebauungspläne II „Flugplatz“, III „Westliches Industriegebiet“, IV „Östliches Industriegebiet“, IVa „TREA Breisgau“, VI „Belchenblick“, VII „Zentrum“, IXa „Bremgartner Tor“ und IXb „Bremgartner Tor II“.

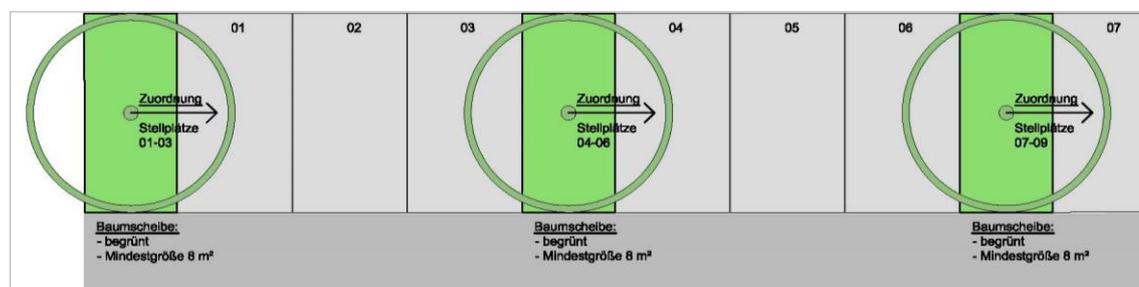
3.4 Pflanzgebote

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderungen werden auch die Pflanzgebote sämtlicher Bebauungspläne entsprechend der Ausführungen im Umweltbericht vereinheitlicht. Davon betroffen sind Pflanzgebote in Bezug auf das Straßenbegleitgrün, auf den privaten Baugrundstücken, für die Pkw-Stellplätze und die Dachbegrünung.

Die Gestaltung von unbebauten Grundstücksteilflächen und die Pflicht zur Bepflanzung sind in allen Bebauungsplänen des Gewerbeparks sehr ausführlich geregelt. Neue und neu gefasste Bebauungspläne enthalten im Vergleich zu älteren Bebauungsplänen teilweise abweichende Vorgaben über die Pflanzgebote. Außerdem wurden bei der Anwendung der Bauvorschriften einzelne Regelungslücken festgestellt.

Insgesamt wurde darauf geachtet, dass die modifizierten Pflanzgebote keine höheren Anforderungen an die privaten Grundstücksbesitzer mit sich bringen. So wurde beispielsweise festgesetzt, dass auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 750 m² Grundstücksfläche je ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung sowie fünfzehn Sträucher zu pflanzen sind. Zuvor galt, dass je 150 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung sowie fünfzehn Sträucher zu pflanzen sind. Nimmt man ein 1.000 m² Grundstück und eine GRZ von 0,8, so galten 200 m² als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“. Umgerechnet bedeutet dies nun, dass dieses Pflanzgebot mit je angefangene 750 m² „Grundstücksfläche“ zu berechnen ist.

Des Weiteren wird bei dem Pflanzgebot für Stellplätze klargestellt, dass ausschließlich Pkw-Stellplätze zu bepflanzen und nach folgendem Schaubild anzuordnen sind. So soll auf den privaten Grundstücken einheitlich die gewünschte Durchgrünung der z.T. großflächig vollversiegelten Pkw-Stellplatzzonen hergestellt werden.



Die Dachbegrünungsbonusregelung wird vollständig gestrichen, da dieses Angebot bisher von keinem Gewerbebetrieb angenommen wurde und aus heutiger Sicht des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl nicht mit den Zielen des „Gewerbes im Park“ übereinstimmt.

Ferner wird im Zuge dieser Änderung auch die Pflanzliste überarbeitet und vereinheitlicht.

Diese Änderung betrifft alle vorliegenden Bebauungsplanänderungen bzw. die Bebauungspläne II „Flugplatz“, III „Westliches Industriegebiet“, IV „Östliches Industriegebiet“, IVa „TREA Breisgau“, VI „Belchenblick“, VII „Zentrum“, IXa „Bremgartner Tor“ und IXb „Bremgartner Tor II“.

3.5 Photovoltaikanlagen

Mit dem Inkrafttreten des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ am 30.07.2011 wurde vom Gesetzgeber neben der Klimaschutzklausel im Baugesetzbuch auch die Möglichkeit geschaffen, technische Maßnahmen zum Klimaschutz bauplanungsrechtlich festzusetzen. Der Zweckverband Gewerbepark Breisgau hat sich zum Ziel gemacht, einen Gewerbe-Park mit hohen ökologischen und nachhaltigen Anforderungen zu entwickeln. Dazu gehört nun auch, dass bei der Errichtung von Hauptgebäuden bestimmte bauliche Anlagen zur Erzeugung von Strom (hier Photovoltaik-Anlagen) zu errichten sind.

Bestehende bauliche Anlagen werden mit der Formulierung „bei der Errichtung“ nicht mit erfasst, wodurch der Bestandschutz gewahrt wird.

Um die verbindliche Regelung der Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf eine gewisse Maß zu beschränken und um dem Vorhabenträger einen gewissen Entwicklungsspielraum zur Ausführung seiner Dachflächen zu belassen, was aus statischen oder betriebstechnischen Gründen ggf. erforderlich ist, bezieht sich diese Festsetzung nur auf 30 % der gesamten Dachflächen der neu geplanten Hauptgebäude. Das heißt, dass bei einem Neubauvorhaben die Dachflächen zu addieren sind und davon insgesamt 30 % mit Photovoltaik-Anlagen zu überbauen sind. Damit ist es möglich, dass z.B. ein Hauptgebäude vollständig und ein anderes Hauptgebäude gar nicht mit Photovoltaik-Anlagen überbaut werden.

Des Weiteren zählen die Abstände zwischen den einzelnen Photovoltaik-Modulen sowie dessen jeweilige Anlagentechnik, die für den Betrieb und die Wartung einer Photovoltaik-Anlage erforderlich sind, mit zu den 30 %.

Diese Änderung betrifft alle vorliegenden Bebauungsplanänderungen bzw. die Bebauungspläne II „Flugplatz“, III „Westliches Industriegebiet“, IV „Östliches Industriegebiet“, IVa „TREA Breisgau“, VI „Belchenblick“, VII „Zentrum“, IXa „Bremgartner Tor“ und IXb „Bremgartner Tor II“.

3.6 Mindestgröße für Gewergrundstücke

Die Größe der einzelnen Gewergrundstücke im Gewerbepark Breisgau wird jeweils individuell bei der Ansiedlung der Betriebe festgelegt. In einem Teilbereich des Bebauungsplangebiets „Eschbacher Tor“ wurden auch kleine Gewergrundstücke zwischen 1.000 m² und 2.000 m² gebildet. Ansonsten sind die Grundstücke im Gewerbepark deutlich größer. Zahlreiche Anfragen nach kleineren Grundstücken wurden in der Vergangenheit von der Verbandsverwaltung abgelehnt.

Ziel dieser Festsetzung ist, dass der Gewerbepark Breisgau insbesondere größeren Betrieben des verarbeitenden, produzierenden und dienstleistenden Gewerbes vorbehalten bleiben soll, die auf große zusammenhängende Flächen angewiesen sind und

in kleineren Gewerbegebieten der Gemeinden im Markgräfler Land oftmals keine geeigneten Standorte mehr finden.

Im Rahmen der Vereinheitlichung von Bebauungsvorschriften wurde für den gesamten Gewerbepark Breisgau eine Mindestgröße für private Baugrundstücke von 2.000 m² festgesetzt. Lediglich für das Plangebiet des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ gilt eine Mindestgröße von 1.000 m², da sich nur hier gezielt kleinteiligeren Nutzungen für Handwerk und Dienstleistungen entwickelt haben und weiterhin sollen. Denn auch kleinteiligere Nutzungen benötigen eine Mindestgröße ihrer Baugrundstücke, um sich angemessen ansiedeln und entwickeln zu können.

Zugleich wird durch die Festsetzung einer Mindestgröße für private Baugrundstücke der Aufteilung großer zusammenhängender Flächen in einzelne kleine Baugrundstücke entgegengewirkt, auf denen auch kleinteiligere Nutzungen für Handwerk und Dienstleistungen keinen angemessenen Platz mehr finden.

Von dieser Festsetzung unberührt bleiben Grundstücke, die der Versorgung dienen und daher wesentlich kleinflächiger sind. Ebenso gilt diese Regelung nicht für bestehende private Grundstücke, die ggf. noch nicht bebaut, aber bereits kleiner als 2.000 m² bzw. 1.000 m² sind, um einen gewissen Bestandsschutz zu wahren.

Diese Änderung betrifft mit Ausnahme des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ alle vorliegenden Bebauungsplanänderungen bzw. die Bebauungspläne II „Flugplatz“, III „Westliches Industriegebiet“, IV „Östliches Industriegebiet“, IVa „TREA Breisgau“, VII „Zentrum“, IXa „Bremgartner Tor“ und IXb „Bremgartner Tor II“. Im Bebauungsplan VI „Belchenblick“ wurde in der Vergangenheit bereits die Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.

3.7 Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes werden Einfriedungen auf eine Höhe von 2,0 m ab Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße begrenzt. Dadurch können einerseits das Sicherheitsbedürfnis der Betriebe, andererseits aber auch die Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt werden.

Diese Änderung betrifft alle vorliegenden Bebauungsplanänderungen bzw. die Bebauungspläne II „Flugplatz“, III „Westliches Industriegebiet“, IV „Östliches Industriegebiet“, IVa „TREA Breisgau“, VI „Belchenblick“, VII „Zentrum“, IXa „Bremgartner Tor“ und IXb „Bremgartner Tor II“.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die o.g. Inhalte der Bebauungsplanänderungen haben keine Auswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplans. Da lediglich textliche planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften geändert werden, aber die Flächen der Baugebiete, Straßenflächen, Grünflächen etc. unberührt bleiben, können die vorliegende Bebauungsplanänderungen aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (i.d.F. der 2. Änderung mit Feststellungsbeschluss vom 05.11.2018) entwickelt werden.

5 VERFAHREN

Die einzelnen Bebauungsplanänderungen erfolgen im zweistufigen Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts und Durchführung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung findet im Rahmen der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung ein Scoping statt, zu dem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorgelegt wird.

Die im Kapitel 3 erläuterten Änderungen und Ergänzungen sollen auch in die Bebauungspläne „I Eschbacher Tor“ und VIII „Grißheimer Tor“ übernommen werden. Da für diese Bebauungspläne jedoch weitere Änderungen vorgesehen sind, werden für sie jeweils gesonderte Begründungen erarbeitet. Von einer Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans V „Agrarpark“, in dessen bereits voll bebauten Geltungsbereich nur landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt sind, wurde abgesehen.

Verfahrensschritte:

- 13.11.2019 Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau fasst den Grundsatzbeschluss über die Vereinheitlichung von Bauvorschriften.
- 15.07.2020 Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau fasst jeweils den Aufstellungsbeschluss für die Änderung der Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften und fasst den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie den Beschluss zur Durchführung der Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB .
- ____.____.____ - ____.____.____ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
- Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis zum _____.____.____ Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
- ____.____.____ - ____.____.____ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
- Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis zum _____.____.____ Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
- ____.____.____ Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt jeweils die Änderung der Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Da es sich bei den Änderungen bzw. Ergänzungen in Bezug auf die Betriebe der Abstandsklassen, auf die selbstständigen Lagerplätze, -häuser und Garagen, die Aufschüttungen, die Mindestgröße für Gewerbegrundstücke und die Einfriedungen ausschließlich um bauplanungsrechtliche bzw. bauordnungsrechtliche Einschränkungen und Ausschlüsse handelt, sind keine negativen Auswirkungen auf die jeweiligen Plangebiete oder deren Umgebungen zu erwarten. Die geänderten Pflanzgebote und die Verpflichtung zur Überbauung der Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen dienen der Berücksichtigung ökologischer Belange bzw. der Belange des Klimaschutzes.

Eine Verschlechterung für die Schutzgüter oder eine potentielle negative Auswirkung auf Natur und Landschaft ist daher nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Untersuchungen oder ein naturschutzfachlicher Ausgleich sind ebenso nicht notwendig.

Eschbach, den

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg

Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den ____.

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Eschbach, den ____.

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

SATZUNGEN

des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau über

- a) die 4. Änderung des Bebauungsplans II „Flugplatz“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 4. Änderung des Bebauungsplans II „Flugplatz“**

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am _____._____

- a) die 4. Änderung des Bebauungsplans II „Flugplatz“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 4. Änderung des Bebauungsplans II „Flugplatz“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 4. Änderung ist

- a) der Bebauungsplan II "Flugplatz" und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan II "Flugplatz"

in der Fassung der 3. Änderung vom 24.02.2017 (Datum der Rechtskraft).

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans II mit örtlichen Bauvorschriften "Flugplatz"

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans II "Flugplatz" und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan II "Flugplatz" geändert.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert.

§ 3

Bestandteile der Änderung

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans II „Flugplatz“ bestehen aus dem textlichen Teil (Bebauungsvorschriften) vom __.__.____.
2. Die örtlichen Bauvorschriften zur 4. Änderung des Bebauungsplans II „Flugplatz“ bestehen aus dem textlichen Teil (Bebauungsvorschriften) vom __.__.____.
3. Beigefügt sind:
 - a) die gemeinsame Begründung vom __.__.____
 - b) und der Umweltbericht vom __.__.____.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Diese 4. Änderung des Bebauungsplans II mit örtlichen Bauvorschriften "Flugplatz" tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eschbach, den

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den _____._____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____._____.

Eschbach, den _____._____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans II „Flugplatz“ wie folgt ergänzt.

- 1.3.3 Im Sondergebiet „Flugplatz“ sind Aufschüttung nur bis zu einer Höhe von 0,5 m gemessen ab der Straßenoberkante zulässig.

Die Pflanzenliste im Anhang ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans II „Flugplatz“ zu übernehmen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans II „Flugplatz“ wie folgt geändert.

1.6 **Pflanzgebote, Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25a, 25b BauGB)

1.6.1 Als Straßenbegleitgrün entlang der öffentlichen Straßen sind folgende Pflanzungen vorzunehmen:

- Pflanzung von klein – großkronige Bäume (lt. Pflanzenliste im Anhang) entlang der öffentlichen Straßen
- Mindestgrößen der Baumscheiben 8 m²
- Die Baumscheiben sind zu begrünen.

1.6.2 Bepflanzung von Gräben und Mulden:

Die straßenbegleitenden Entwässerungsgräben sind mit aufgelockerten Gehölzgruppen (lt. Pflanzenliste im Anhang) zu bepflanzen.

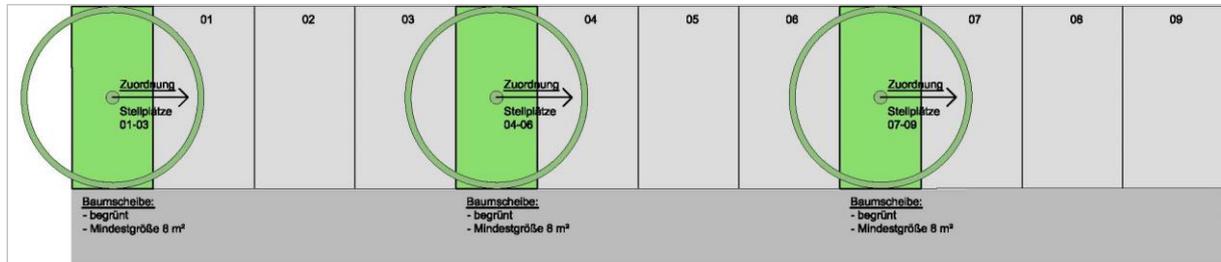
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 8

- 1.6.3 Auf der mit G 5 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Entwicklung der ausgewiesenen Grünflächen als Flächen mit Parkcharakter durch z.B. Anlage von Fußwegen, Ruheazonen und parkähnlichen Strukturen.
 - Ergänzung der sehr lückenhaften Gehölzbestände (lt. Pflanzenliste im Anhang) mit exponierten Saumbiotopen, Magerwiesenflächen, kleineren Erdaufschüttungen u.a.
 - Schaffung spezifischer Biotope, z.B. unter Miteinbeziehung nicht mehr nutzbarer, befestigter Flächen für Extremstandorte, z.B. durch Schaffung von Trockenrasen, Rohböden verschiedener Ausprägung, Kiesflächen u.s.w.
- 1.6.4 Auf den mit E 1 gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Teilweise Anlage eines parallel zum Plangebiet verlaufenden Versickerungsgrabens und Gestaltung der Versickerungsflächen:
 - Schaffung begrünter vielfältiger, aufgelockerter Formen und Profile und punktueller Dauerwasserstauplächen.
 - Bepflanzung und Begrünung mit Bäumen, Sträuchern, Sumpfpflanzen, Feuchtwiesen, Rasen.
 - Anlage lockerer, niedriger gegeneinander versetzter Gehölzstreifen (laut Pflanzenliste im Anhang) zwischen westlicher Wiese und Sondergebiet.
- Die Bepflanzung darf eine Höhe von 5,00 m nicht überschreiten.
- 1.6.5 Auf der Fläche F 2 ist eine Ersatzpflanzung für das beseitigte 24a-Biotop Nr. 9001 im Verhältnis 2:1 vorzunehmen.
- 1.6.6 Innerhalb der Flächen F3 sind Ersatzpflanzungen von mind. 7627 m² Feldgehölzen für die im Bebauungsplangebiet III „Westliches Industriegebiet“ beseitigten Biotope Nr. 9007 und 9016 und von mind. 836 m² Feldgehölzen für das im Bebauungsplangebiet IV „Östliches Industriegebiet“ beseitigte Biotop Nr. 9006 vorzunehmen.
- 1.6.7 Grünflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit standortgerechten Gehölzen (lt. Pflanzenliste im Anhang) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei gelten folgende Vorgaben:
- Auf den privaten Baugrundstücken sind je angefangene 750 m² Grundstücksfläche mit je einem großkronigen, standortheimischen, hochstämmigen Laubbaum (1. Ordnung) oder zwei kleinkronigen Bäumen (2. Ordnung) und zusätzlich drei standortgerechten Großsträuchern und fünfzehn Kleinsträuchern (lt. Pflanzenliste im Anhang) zu pflanzen.
 - Die auf dem privaten Baugrundstück vorhandenen, erhaltenen Bäume können angerechnet werden.
- 1.6.8 Auf den privaten Baugrundstücken ist je drei Pkw-Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Baum (lt. Pflanzenliste im Anhang) mit freizuhaltenen Mindestbaumscheiben von 8 m² je Baum zu pflanzen. Alternativ können je drei Pkw-Stellplätze zwei kleinkronige, standortgerechte Bäume (lt. Pflanzenliste im Anhang) mit freizuhaltenen Mindestbaumscheiben von 8 m² je Baum gepflanzt werden.

Die Baumscheiben sind zu begrünen.

Die Baumstandorte sind zwischen den Pkw-Stellplätzen wie auf folgender Abbildung dargestellt anzuordnen.



Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil unter Ziffer 1.6.9 werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans II „Flugplatz“ ersatzlos gestrichen.

1.6.10 Die Begrünungsmaßnahmen gelten nicht für Grünflächen, die aufgrund des Flugbetriebes von Hindernissen jeglicher Art freizuhalten sind.

Hinweis zu allen Pflanzgeboten:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Zweckverband gemäß § 178 BauGB (Pflanzgebot) den Eigentümer eines Grundstücks durch Bescheid verpflichten kann, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans II „Flugplatz“ wie folgt ergänzt.

1.7 Errichtung von Photovoltaik-Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Sondergebiet „Flugplatz“ sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden auf mindestens 30 % der gesamten Dachfläche Photovoltaik-Anlagen zu errichten.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans II „Flugplatz“ wie folgt ergänzt.

1.8 Mindestmaße für private Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der privaten Baugrundstücke beträgt 2.000 m². Ausgenommen sind Grundstücke, die der Versorgung dienen sowie bestehende Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung eine Fläche von weniger als 2.000 m² aufweisen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Die örtlichen Bauvorschriften im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans II „Flugplatz“ wie folgt ergänzt.

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Höhe der Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen darf 2,00 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Eschbach, den

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den __.__._____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____.

Eschbach, den __.__._____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 8

Pflanzenliste

Mindestgrößen zur Festsetzung:

- Bäume: 3xv., Hochstämme StU 12-14
- Solitär: 3xv., 200-250 cm
- Sträucher: 2xv., 60-100 cm

Hinweis: Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Pflanzenliste für Pflanzen mit ökologischen Ausgleichsfunktionen **Heimische, standortgerechte Bäume, Solitär und Sträucher**

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Alnus glutinosa	Feld-Ahorn
Acer campestre	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangule alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pupurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

**Großkronige hochstämmige Bäume für die Parkplatz- und Straßen Bepflanzung
(Geeignete Sorten gemäß GALK-Liste)**

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Ginkgo biloba	Gingkobaum
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Quercus ceris	Zer-Eiche
Robinia pseudo.	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde

**Kleinkronige hochstämmige Bäume für die Parkplatz- u. Straßenbepflanzung:
(Geeignete Sorten gemäß GALK-Liste)**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus trilobata	Dreil. Apfelbaum
Koereuteria paniculata	Blasen-Esche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata	Zierkirsche
Pyrus communis	Stadt-Birne
Ulmus hollandica	Stadt-Ulme

Pflanzenliste für Pflanzen auf privaten Grünflächen

Unverbindliche Beispiele

Solitärgehölze u. Ziergeholze:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia davidii	Sommerflieder
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Deutzia spec.	Deutzien
Cornus - Arten	Hartriegel
Forsythia "Spectabilis"	Forsythie
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis	Niedere Wacholder
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 8

Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergrüner Schneeball

Niedrige Gehölze und Bodendecker:

Cotoneaster acutifolia	Spitzblättrige Mispel
Hedera helix	Efeu
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Hypericum patulum	Johanniskraut
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lavandula angustifolia	Lavendel
Lonicera pileata	Böschungsmyrte
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla spec.	Fünffingerstrauch
Rosa "Fiona"	Beetrose
Rosa "Pink Meidiland"	Beetrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa "Schneewittchen"	Beetrose
Rosa "Swany"	Beetrose
Symphoricarpos "Hancock"	Schneebeere
Spiraea albifoliajaponica	Spierstrauch
Vinca minor/major	Immergrün

Stauden:

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Astilben spec.	Prachtspiere
Aruncus dioicus	Geisbart
Avena sempervirens	Blaustrahlhafer
Centranthus ruber	Spornblume
Geranium sanguineum	Storchschnabel
Geranium grandiflor.	Storchschnabel
Geranium magnificum	Storchschnabel
Hemerocallis minor	Taglilie
Hemerocallis thunbergii	Taglilie
Iris bar. "Flammenschwert"	Schwertlilie
Iris x barbata "Cup Race"	Bartiris
Iris graminea	Grasschwertlilie
Ligularia spec.	Kreuzkraut
Luzula spec.	Simsen
Lysimachia punctata	Felberich
Molinia caerulea	Pfeifengras
Pennisetum spec.	Feldborstengras
Potentilla fruticosa	Fingerkraut
Salvia nemorosa	Salbei
Sedum telephium	Große Fetthenne
Symphytum grandiflorum	Beinwell
Verbascum densiflorum	Königskerze

SATZUNGEN

des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau über

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“**

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am _____._____

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 2. Änderung ist

- a) der Bebauungsplan III "Westliches Industriegebiet" und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan III "Westliches Industriegebiet"

in der Fassung der 1. Änderung und Neufassung vom 06.03.2014 (Datum der Rechtskraft).

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans III mit örtlichen Bauvorschriften "Westliches Industriegebiet"

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans III "Westliches Industriegebiet" und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan III "Westliches Industriegebiet" geändert.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert.

§ 3

Bestandteile der Änderung

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans III "Westliches Industriegebiet" bestehen aus dem textlichen Teil (Bebauungsvorschriften) vom ____.
2. Die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplans III "Westliches Industriegebiet" bestehen aus dem textlichen Teil (Bebauungsvorschriften) vom ____.
3. Beigefügt sind:
 - a) die gemeinsame Begründung vom ____.
 - b) und der Umweltbericht vom ____.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Diese 2. Änderung des Bebauungsplans III mit örtlichen Bauvorschriften "Westliches Industriegebiet" tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eschbach, den

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den _____._____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____._____.

Eschbach, den _____._____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Die Abstandsliste im Anhang ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ zu übernehmen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ wie folgt geändert.

- 1.1.1.1 Im Industriegebiet sind die Betriebe der Abstandsklasse I (Ifd. Nr. 1 bis 4) der beige-fügten Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit ähnlichen Emissionsgrad nicht zulässig.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ wie folgt ergänzt.

- 1.1.3.4 Im Industriegebiet und im Gewerbegebiet sind selbstständige Lagerplätze und -häuser unzulässig.
- 1.1.3.5 Im Industriegebiet und im Gewerbegebiet sind selbstständige Garagen unzulässig.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ wie folgt ergänzt.

- 1.2.4 Im Industriegebiet und im Gewerbegebiet sind Aufschüttung nur bis zu einer Höhe von 0,5 m gemessen ab der Straßenoberkante zulässig.

Die Pflanzenliste im Anhang ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ zu übernehmen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ wie folgt geändert.

1.7 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1 Als Straßenbegleitgrün entlang der öffentlichen Straßen sind folgende Pflanzungen vorzunehmen:

- Pflanzung von klein – großkronige Bäume (lt. Pflanzenliste im Anhang) entlang der öffentlichen Straßen
- Mindestgrößen der Baumscheiben 8 m²
- Die Baumscheiben sind zu begrünen.

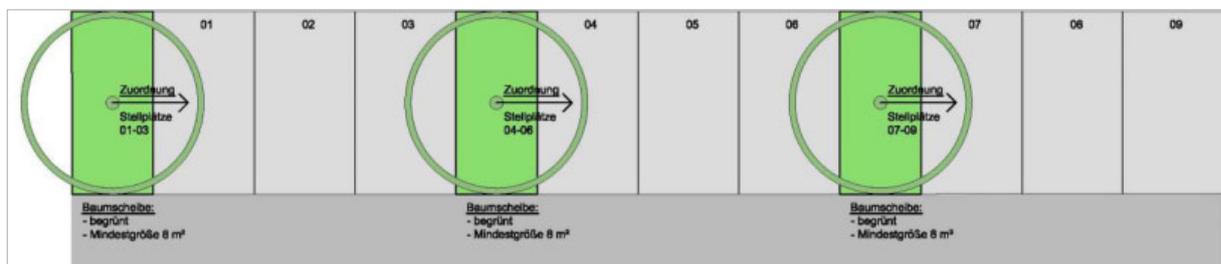
1.7.2 Grünflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit standortgerechten Gehölzen (lt. Pflanzenliste im Anhang) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei gelten folgende Vorgaben:

- Auf den privaten Baugrundstücken sind je angefangene 750 m² Grundstücksfläche mit je einem großkronigen, standortheimischen, hochstämmigen Laubbaum (1. Ordnung) oder zwei kleinkronigen Bäumen (2. Ordnung) und zusätzlich drei standortgerechten Großsträuchern und fünfzehn Kleinsträuchern (lt. Pflanzenliste im Anhang) zu pflanzen.
- Die auf dem privaten Baugrundstück vorhandenen, erhaltenen Bäume können angerechnet werden.
- Auf der privaten Grünfläche westlich der Freiburger Straße sind lokal die Anlage spezifischer Biotope für Mauer- und Zauneidechsen als vorgezogene CEF-Maßnahmen durch die Anlage von offenen Bodenflächen, Stein- und Wurzelstrunkhaufen durchzuführen.

1.7.3 Auf den privaten Baugrundstücken ist je drei Pkw-Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Baum (lt. Pflanzenliste im Anhang) mit freizuhaltenden Mindestbaumscheiben von 8 m² je Baum zu pflanzen. Alternativ können je drei Pkw-Stellplätze zwei kleinkronige, standortgerechte Bäume (lt. Pflanzenliste im Anhang) mit freizuhaltenden Mindestbaumscheiben von 8 m² je Baum gepflanzt werden.

Die Baumscheiben sind zu begrünen.

Die Baumstandorte sind zwischen den Pkw-Stellplätzen wie auf folgender Abbildung dargestellt anzuordnen.



Hinweis zu allen Pflanzgeboten:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Zweckverband gemäß § 178 BauGB (Pflanzgebot) den Eigentümer eines Grundstücks durch Bescheid verpflichten kann, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ wie folgt ergänzt.

1.8 Errichtung von Photovoltaik-Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Industriegebiet und im Gewerbegebiet sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden auf mindestens 30 % der gesamten Dachfläche Photovoltaik-Anlagen zu errichten.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ wie folgt ergänzt.

1.9 Mindestmaße für private Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der privaten Baugrundstücke beträgt 2.000 m². Ausgenommen sind Grundstücke, die der Versorgung dienen sowie bestehende Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung eine Fläche von weniger als 2.000 m² aufweisen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Die örtlichen Bauvorschriften im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans III „Westliches Industriegebiet“ wie folgt ergänzt.

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Höhe der Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen darf 2,00 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Eschbach, den

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den __.__._____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____.

Eschbach, den __.__._____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Anhang 1: Pflanzenliste

Mindestgrößen zur Festsetzung:

- Bäume: 3xv., Hochstämme StU 12-14
- Solitär: 3xv., 200-250 cm
- Sträucher: 2xv., 60-100 cm

Hinweis: Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Pflanzenliste für Pflanzen mit ökologischen Ausgleichsfunktionen Heimische, standortgerechte Bäume, Solitär und Sträucher

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Alnus glutinosa	Feld-Ahorn
Acer campestre	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Esche
Lonicera xylosteum	Liguster
Populus tremula	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Zitterpappel
Prunus avium	Schlehe
Prunus padus	Kirsche
Quercus robur	Traubenkirsche
Quercus petraea	Stieleiche
Rosa rubiginosa	Traubeneiche
Rosa canina	Weinrose
Salix alba	Hundsrose
Salix caprea	Silber-Weide
Salix cinerea	Sal-Weide
Salix pupurea	Grau-Weide
Salix rubens	Purpur-Weide
Salix triandra	Fahl-Weide
Salix viminalis	Mandel-Weide
Sambucus nigra	Korb-Weide
Sorbus torminalis	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Winter-Linde
Ulmus minor	Sommer-Linde
Viburnum lantana	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball
	Gem. Schneeball

**Großkronige hochstämmige Bäume für die Parkplatz- und Straßen Bepflanzung
(Geeignete Sorten gemäß GALK-Liste)**

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Ginkgo biloba	Ginkgobaum
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Quercus ceris	Zer-Eiche
Robinia pseudo.	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde

**Kleinkronige hochstämmige Bäume für die Parkplatz- u. Straßenbepflanzung:
(Geeignete Sorten gemäß GALK-Liste)**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus trilobata	Dreil. Apfelbaum
Koereuteria paniculata	Blasen-Esche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata	Zierkirsche
Pyrus communis	Stadt-Birne
Ulmus hollandica	Stadt-Ulme

Pflanzenliste für Pflanzen auf privaten Grünflächen

Unverbindliche Beispiele

Solitiergehölze u. Ziergeholze:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia davidii	Sommerflieder
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Deutzia spec.	Deutzien
Cornus - Arten	Hartriegel
Forsythia "Spectabilis"	Forsythie
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis	Niedere Wacholder
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergrüner Schneeball

Niedrige Gehölze und Bodendecker:

Cotoneaster acutifolia	Spitzblättrige Mispel
Hedera helix	Efeu
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Hypericum patulum	Johanniskraut
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lavandula angustifolia	Lavendel
Lonicera pileata	Böschungsmyrte
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla spec.	Fünffingerstrauch
Rosa "Fiona"	Beetrose
Rosa "Pink Meidiland"	Beetrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa "Schneewittchen"	Beetrose
Rosa "Swany"	Beetrose
Symphoricarpos "Hancock"	Schneebeere
Spiraea albifoliajaponica	Spierstrauch
Vinca minor/major	Immergrün

Stauden:

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Astilben spec.	Prachtspiere
Aruncus dioicus	Geisbart
Avena sempervirens	Blaustrahlhafer
Centranthus ruber	Spornblume
Geranium sanguineum	Storchschnabel
Geranium grandiflor.	Storchschnabel
Geranium magnificum	Storchschnabel
Hemerocallis minor	Taglilie
Hemerocallis thunbergii	Taglilie
Iris bar. "Flammenschwert"	Schwertlilie
Iris x barbata "Cup Race"	Bartiris
Iris graminea	Grasschwertlilie
Ligularia spec.	Kreuzkraut
Luzula spec.	Simsen
Lysimachia punctata	Felberich
Molinia caerulea	Pfeifengras
Pennisetum spec.	Feldborstengras
Potentilla fruticosa	Fingerkraut
Salvia nemorosa	Salbei
Sedum telephium	Große Fetthenne
Symphytum grandiflorum	Beinwell
Verbascum densiflorum	Königskerze

Anhang 2: Abstandsliste

Anlage 1 zum RdErl v. 6.6.2007

Abstandsliste 2007

**Abstandsliste 2007
(4. BImSchV: 15.07.2006)**

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ¹⁾
I	1.500	1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt (#)
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation z. B. Kokereien und Gaswerke
		3	3.2 (1) a)	Integrierte Hüttenwerke, Anlagen zur Gewinnung von Roheisen und zur unmittelbaren Weiterverarbeitung zu Rohstahl in Stahlwerken, einschl. Stranggießanlagen
		4	4.4 (1)	Mineralölraffinerien (#)

¹⁾ Die Anlagenbezeichnungen stimmen nicht immer mit denen der 4. BImSchV überein, denn sie enthält in manchen Fällen Oberbegriffe und/oder zusammenfassende Anlagenbezeichnungen, die hinsichtlich des Genehmigungserfordernisses zusammengehören, in ihrer Auswirkung i. S. des Abstandserlasses aber als selbstständige Anlagenarten zu sehen sind oder immissionschutz- und planungsrechtlich ohne Bedeutung sind. Insofern konnte die Systematik der 4. BImSchV und auch die Einteilung nach Leistungskriterien nicht immer eingehalten werden. Abstands bestimmend ist aber - unabhängig von dem Genehmigungserfordernis - die Betriebsart, wie sie in der Abstandsliste beschrieben ist.

SATZUNGEN

des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau über

- a) die 3. Änderung des Bebauungsplans IV „Östliches Industriegebiet“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplans IV „Östliches Industriegebiet“**

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am _____._____

- a) die 3. Änderung des Bebauungsplans IV „Östliches Industriegebiet“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplans IV „Östliches Industriegebiet“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 3. Änderung ist

- a) der Bebauungsplan IV „Östliches Industriegebiet“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan IV „Östliches Industriegebiet“

in der Fassung der 2. Änderung und Neufassung vom 11.03.2016 (Datum der Rechtskraft).

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IV mit örtlichen Bauvorschriften "Östliches Industriegebiet"

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans IV "Östliches Industriegebiet" und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan IV "Östliches Industriegebiet" geändert.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert.

§ 3

Bestandteile der Änderung

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans IV "Östliches Industriegebiet" bestehen aus dem textlichen Teil (Bebauungsvorschriften) vom _____.
_____.
2. Die örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplans IV "Östliches Industriegebiet" bestehen aus dem textlichen Teil (Bebauungsvorschriften) vom _____.
_____.
3. Beigefügt sind:
 - a) die gemeinsame Begründung vom _____.
_____.
 - b) und der Umweltbericht vom _____.
_____.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Diese 3. Änderung des Bebauungsplans IV mit örtlichen Bauvorschriften "Östliches Industriegebiet" tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eschbach, den

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den _____._____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____._____.

Eschbach, den _____._____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Die Abstandsliste im Anhang 2 ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IV „Östliches Industriegebiet“ zu übernehmen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IV „Östliches Industriegebiet“ wie folgt geändert.

- 1.1.1.1 In den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 sind die Betriebe der Abstandsklasse I (lfd. Nr. 1 bis 4) der beigefügten Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit ähnlichen Emissionsgrad nicht zulässig.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IV „Östliches Industriegebiet“ wie folgt ergänzt.

- 1.1.1.9 In den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 sind selbstständige Lagerplätze und -häuser unzulässig.
- 1.1.1.10 In den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 sind selbstständige Garagen unzulässig.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IV „Östliches Industriegebiet“ wie folgt ergänzt.

- 1.2.3 In den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 sind Aufschüttung nur bis zu einer Höhe von 0,5 m gemessen ab der Straßenoberkante zulässig.

Die Pflanzenliste im Anhang 1 ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IV „Östliches Industriegebiet“ zu übernehmen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IV „Östliches Industriegebiet“ wie folgt geändert.

1.7 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.7.1 Als Straßenbegleitgrün entlang der öffentlichen Straßen sind folgende Pflanzungen vorzunehmen:

- Pflanzung von klein – großkronige Bäume (lt. Pflanzenliste im Anhang) entlang der öffentlichen Straßen
- Mindestgrößen der Baumscheiben 8 m²
- Die Baumscheiben sind zu begrünen.

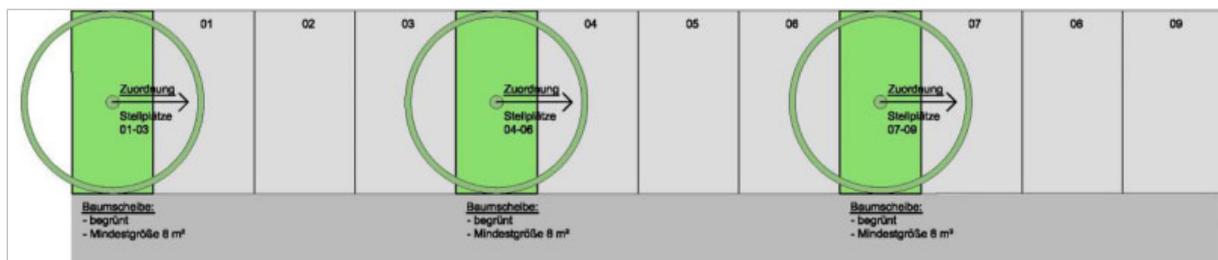
- 1.7.2 Grünflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit standortgerechten Gehölzen (lt. Pflanzenliste im Anhang) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei gelten folgende Vorgaben:

- Auf den privaten Baugrundstücken sind je angefangene 750 m² Grundstücksfläche mit je einem großkronigen, standortheimischen, hochstämmigen Laubbaum (1. Ordnung) oder zwei kleinkronigen Bäumen (2. Ordnung) und zusätzlich drei standortgerechten Großsträuchern und fünfzehn Kleinsträuchern (lt. Pflanzenliste im Anhang) zu pflanzen.
- Die auf dem privaten Baugrundstück vorhandenen, erhaltenen Bäume können angerechnet werden.

- 1.7.3 Auf den privaten Baugrundstücken ist je drei Pkw-Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Baum (lt. Pflanzenliste im Anhang) mit freizuhaltenden Mindestbaumscheiben von 8 m² je Baum zu pflanzen. Alternativ können je drei Pkw-Stellplätze zwei kleinkronige, standortgerechte Bäume (lt. Pflanzenliste im Anhang) mit freizuhaltenden Mindestbaumscheiben von 8 m² je Baum gepflanzt werden.

Die Baumscheiben sind zu begrünen.

Die Baumstandorte sind zwischen den Pkw-Stellplätzen wie auf folgender Abbildung dargestellt anzuordnen.



Hinweis zu allen Pflanzgeboten:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Zweckverband gemäß § 178 BauGB (Pflanzgebot) den Eigentümer eines Grundstücks durch Bescheid verpflichten kann, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IV „Östliches Industriegebiet“ wie folgt ergänzt.

1.8 Errichtung von Photovoltaik-Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

In den Industriegebieten GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden auf mindestens 30 % der gesamten Dachfläche Photovoltaik-Anlagen zu errichten.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IV „Östliches Industriegebiet“ wie folgt ergänzt.

1.9 Mindestmaße für private Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der privaten Baugrundstücke beträgt 2.000 m². Ausgenommen sind Grundstücke, die der Versorgung dienen sowie bestehende Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung eine Fläche von weniger als 2.000 m² aufweisen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Die örtlichen Bauvorschriften im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IV „Östliches Industriegebiet“ wie folgt ergänzt.

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Höhe der Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen darf 2,00 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Eschbach, den

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den __.__._____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____.

Eschbach, den __.__._____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Anhang 1: Pflanzenliste

Mindestgrößen zur Festsetzung:

- Bäume: 3xv., Hochstämme StU 12-14
- Solitär: 3xv., 200-250 cm
- Sträucher: 2xv., 60-100 cm

Hinweis: Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Pflanzenliste für Pflanzen mit ökologischen Ausgleichsfunktionen Heimische, standortgerechte Bäume, Solitär und Sträucher

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Alnus glutinosa	Feld-Ahorn
Acer campestre	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

**Großkronige hochstämmige Bäume für die Parkplatz- und Straßen Bepflanzung
(Geeignete Sorten gemäß GALK-Liste)**

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Ginkgo biloba	Gingkobaum
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Quercus ceris	Zer-Eiche
Robinia pseudo.	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde

**Kleinkronige hochstämmige Bäume für die Parkplatz- u. Straßenbepflanzung:
(Geeignete Sorten gemäß GALK-Liste)**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus trilobata	Dreil. Apfelbaum
Koereuteria paniculata	Blasen-Esche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata	Zierkirsche
Pyrus communis	Stadt-Birne
Ulmus hollandica	Stadt-Ulme

Pflanzenliste für Pflanzen auf privaten Grünflächen

Unverbindliche Beispiele

Solitärgehölze u. Ziergeholze:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia davidii	Sommerflieder
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Deutzia spec.	Deutzien
Cornus - Arten	Hartriegel
Forsythia "Spectabilis"	Forsythie
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis	Niedere Wacholder
Kolkwitzia	Kolkwitzien

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 9

Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergrüner Schneeball

Niedrige Gehölze und Bodendecker:

Cotoneaster acutifolia	Spitzblättrige Mispel
Hedera helix	Efeu
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Hypericum patulum	Johanniskraut
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lavandula angustifolia	Lavendel
Lonicera pileata	Böschungsmyrte
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla spec.	Fünffingerstrauch
Rosa "Fiona"	Beetrose
Rosa "Pink Meidiland"	Beetrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa "Schneewittchen"	Beetrose
Rosa "Swany"	Beetrose
Symphoricarpos "Hancock"	Schneebeere
Spiraea albifoliajaponica	Spierstrauch
Vinca minor/major	Immergrün

Stauden:

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Astilben spec.	Prachtspiere
Aruncus dioicus	Geisbart
Avena sempervirens	Blaustrahlhafer
Centranthus ruber	Spornblume
Geranium sanguineum	Storchschnabel
Geranium grandiflor.	Storchschnabel
Geranium magnificum	Storchschnabel
Hemerocallis minor	Taglilie
Hemerocallis thunbergii	Taglilie
Iris bar. "Flammenschwert"	Schwertlilie
Iris x barbata "Cup Race"	Bartiris
Iris graminea	Grasschwertlilie
Ligularia spec.	Kreuzkraut
Luzula spec.	Simsen
Lysimachia punctata	Felberich
Molinia caerulea	Pfeifengras
Pennisetum spec.	Feldborstengras
Potentilla fruticosa	Fingerkraut
Salvia nemorosa	Salbei
Sedum telephium	Große Fetthenne
Symphytum grandiflorum	Beinwell
Verbascum densiflorum	Königskerze

Anhang 2: Abstandsliste

Anlage 1 zum RdErl v. 6.6.2007

Abstandsliste 2007

**Abstandsliste 2007
(4. BImSchV: 15.07.2006)**

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ¹⁾
I	1.500	1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt (#)
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation z. B. Kokereien und Gaswerke
		3	3.2 (1) a)	Integrierte Hüttenwerke, Anlagen zur Gewinnung von Roheisen und zur unmittelbaren Weiterverarbeitung zu Rohstahl in Stahlwerken, einschl. Stranggießanlagen
		4	4.4 (1)	Mineralölraffinerien (#)

¹⁾ Die Anlagenbezeichnungen stimmen nicht immer mit denen der 4. BImSchV überein, denn sie enthält in manchen Fällen Oberbegriffe und/oder zusammenfassende Anlagenbezeichnungen, die hinsichtlich des Genehmigungserfordernisses zusammengehören, in ihrer Auswirkung i. S. des Abstandserlasses aber als selbstständige Anlagenarten zu sehen sind oder immissionsschutz- und planungsrechtlich ohne Bedeutung sind. Insofern konnte die Systematik der 4. BImSchV und auch die Einteilung nach Leistungskriterien nicht immer eingehalten werden. Abstands bestimmend ist aber - unabhängig von dem Genehmigungserfordernis - die Betriebsart, wie sie in der Abstandsliste beschrieben ist.

SATZUNGEN

des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau über

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans IVa „TREA Breisgau“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans IVa „TREA Breisgau“**

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am _____._____

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans IVa „TREA Breisgau“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans IVa „TREA Breisgau“

die 1. Änderung des Bebauungsplans IVa mit örtlichen Bauvorschriften "TREA Breisgau" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 1. Änderung ist

- a) der Bebauungsplan IVa „TREA Breisgau“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan IVa „TREA Breisgau“

vom 15.04.2000 (Datum der Rechtskraft).

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IVa mit örtlichen Bauvorschriften "TREA Breisgau"

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans IVa „TREA Breisgau“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan IVa „TREA Breisgau“ geändert.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert.

§ 3

Bestandteile der Änderung

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans IVa „TREA Breisgau“ bestehen aus dem textlichen Teil (Bebauungsvorschriften) vom _____._____.
2. Die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans IVa „TREA Breisgau“ bestehen aus dem textlichen Teil (Bebauungsvorschriften) vom _____._____.
3. Beigefügt sind:
 - a) die gemeinsame Begründung vom _____._____
 - b) und der Umweltbericht vom _____._____.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Diese 1. Änderung des Bebauungsplans IVa mit örtlichen Bauvorschriften "TREA Breisgau" tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eschbach, den

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den __.__._____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____.

Eschbach, den __.__._____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Die Abstandsliste im Anhang ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IVa „TREA Breisgau“ zu übernehmen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IVa „TREA Breisgau“ geändert.

- 1.1.1.3 Auf einer Teilfläche des Sondergebiets von nicht mehr als 50 % der überbaubaren Fläche sind gewerbliche Nutzungen im Sinne des § 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- Dabei sind Betriebe der Abstandsklasse I (Ifd. Nr. 1 bis 4) der beigefügten Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sowie Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten und die Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IVa „TREA Breisgau“ wie folgt ergänzt.

- 1.1.1.4 Im Sondergebiet TREA Breisgau sind selbstständige Lagerplätze und -häuser unzulässig.
- 1.1.1.5 Im Sondergebiet TREA Breisgau sind selbstständige Garagen unzulässig.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IVa „TREA Breisgau“ wie folgt ergänzt.

- 1.2.4 Im Sondergebiet TREA Breisgau sind Aufschüttung nur bis zu einer Höhe von 0,5 m gemessen ab der Straßenoberkante zulässig.

Die Pflanzenliste im Anhang ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IVa „TREA Breisgau“ zu übernehmen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IVa „TREA Breisgau“ wie folgt geändert.

1.7 **Pflanzgebote, Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

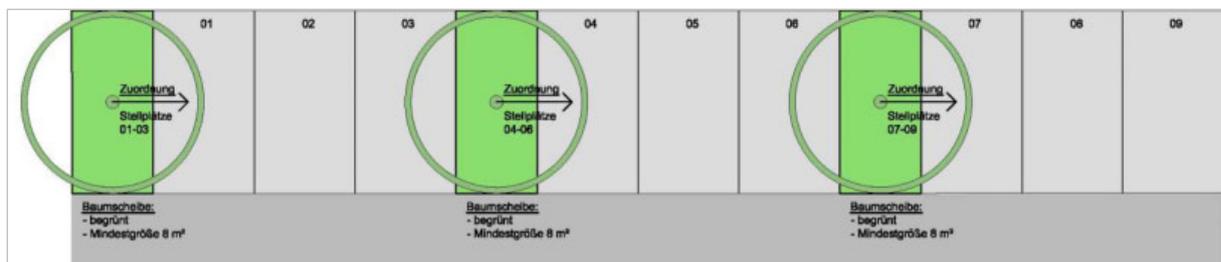
- 1.7.1 Grünflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit standortgerechten Gehölzen (lt. Pflanzenliste im Anhang) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei gelten folgende Vorgaben:

- Auf den privaten Baugrundstücken sind je angefangene 750 m² Grundstücksfläche mit je einem großkronigen, standortheimischen, hochstämmigen Laubbaum (1. Ordnung) oder zwei kleinkronigen Bäumen (2. Ordnung) und zusätzlich drei standortgerechten Großsträuchern und fünfzehn Kleinsträuchern (lt. Pflanzenliste im Anhang) zu pflanzen.
- Die auf dem privaten Baugrundstück vorhandenen, erhaltenen Bäume können angerechnet werden.

- 1.7.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist je drei Pkw-Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Baum (lt. Pflanzenliste im Anhang) mit freizuhaltenden Mindestbaumscheiben von 8 m² je Baum zu pflanzen. Alternativ können je drei Pkw-Stellplätze zwei kleinkronige, standortgerechte Bäume (lt. Pflanzenliste im Anhang) mit freizuhaltenden Mindestbaumscheiben von 8 m² je Baum gepflanzt werden.

Die Baumscheiben sind zu begrünen.

Die Baumstandorte sind zwischen den Pkw-Stellplätzen wie auf folgender Abbildung dargestellt anzuordnen.



Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil unter Ziffer 1.7.3 werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IVa „TREA Breisgau“ gestrichen. Anstelle dessen tritt nun die inhaltlich nicht geänderte folgende Festsetzung:

- 1.7.3 Grundstücksgrenzen zum Nachbarn sind mit je einem gehölzbestandenen Vegetationsstreifen von ca. 2,50 m Breite mit Sträuchern und Bäumen zu versehen. Diese Fläche wird auf den Grünflächenanteil nach Nr. 1.6.1 angerechnet.

Hinweis zu allen Pflanzgeboten:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Zweckverband gemäß § 178 BauGB (Pflanzgebot) den Eigentümer eines Grundstücks durch Bescheid verpflichten kann, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IVa „TREA Breisgau“ wie folgt ergänzt.

1.8 **Errichtung von Photovoltaik-Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Sondergebiet TREA Breisgau sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden auf mindestens 30 % der gesamten Dachfläche Photovoltaik-Anlagen zu errichten.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IVa „TREA Breisgau“ wie folgt ergänzt.

1.9 **Mindestmaße für private Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der privaten Baugrundstücke beträgt 2.000 m². Ausgenommen sind Grundstücke, die der Versorgung dienen sowie bestehende Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung eine Fläche von weniger als 2.000 m² aufweisen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Die örtlichen Bauvorschriften im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IVa „TREA Breisgau“ wie folgt ergänzt.

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Höhe der Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen darf 2,00 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Eschbach, den

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den __.__.____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____.

Eschbach, den __.__.____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 9

Pflanzenliste

Mindestgrößen zur Festsetzung:

- Bäume: 3xv., Hochstämme StU 12-14
- Solitär: 3xv., 200-250 cm
- Sträucher: 2xv., 60-100 cm

Hinweis: Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Pflanzenliste für Pflanzen mit ökologischen Ausgleichsfunktionen **Heimische, standortgerechte Bäume, Solitär und Sträucher**

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Alnus glutinosa	Feld-Ahorn
Acer campestre	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangule alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pupurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

**Großkronige hochstämmige Bäume für die Parkplatz- und Straßen Bepflanzung
(Geeignete Sorten gemäß GALK-Liste)**

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Ginkgo biloba	Gingkobaum
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Quercus ceris	Zer-Eiche
Robinia pseudo.	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde

**Kleinkronige hochstämmige Bäume für die Parkplatz- u. Straßenbepflanzung:
(Geeignete Sorten gemäß GALK-Liste)**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus trilobata	Dreil. Apfelbaum
Koereuteria paniculata	Blasen-Esche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata	Zierkirsche
Pyrus communis	Stadt-Birne
Ulmus hollandica	Stadt-Ulme

Pflanzenliste für Pflanzen auf privaten Grünflächen

Unverbindliche Beispiele

Solitärgehölze u. Ziergeholze:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia davidii	Sommerflieder
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Deutzia spec.	Deutzien
Cornus - Arten	Hartriegel
Forsythia "Spectabilis"	Forsythie
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis	Niedere Wacholder
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 9

Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergrüner Schneeball

Niedrige Gehölze und Bodendecker:

Cotoneaster acutifolia	Spitzblättrige Mispel
Hedera helix	Efeu
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Hypericum patulum	Johanniskraut
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lavandula angustifolia	Lavendel
Lonicera pileata	Böschungsmyrte
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla spec.	Fünffingerstrauch
Rosa "Fiona"	Beetrose
Rosa "Pink Meidiland"	Beetrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa "Schneewittchen"	Beetrose
Rosa "Swany"	Beetrose
Symphoricarpos "Hancock"	Schneebeere
Spiraea albifoliajaponica	Spierstrauch
Vinca minor/major	Immergrün

Stauden:

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Astilben spec.	Prachtspiere
Aruncus dioicus	Geisbart
Avena sempervirens	Blaustrahlhafer
Centranthus ruber	Spornblume
Geranium sanguineum	Storchschnabel
Geranium grandiflor.	Storchschnabel
Geranium magnificum	Storchschnabel
Hemerocallis minor	Taglilie
Hemerocallis thunbergii	Taglilie
Iris bar. "Flammenschwert"	Schwertlilie
Iris x barbata "Cup Race"	Bartiris
Iris graminea	Grasschwertlilie
Ligularia spec.	Kreuzkraut
Luzula spec.	Simsen
Lysimachia punctata	Felberich
Molinia caerulea	Pfeifengras
Pennisetum spec.	Feldborstengras
Potentilla fruticosa	Fingerkraut
Salvia nemorosa	Salbei
Sedum telephium	Große Fetthenne
Symphytum grandiflorum	Beinwell
Verbascum densiflorum	Königskerze

Anhang: Abstandsliste

Anlage 1 zum RdErl v. 6.6.2007

Abstandsliste 2007

Abstandsliste 2007
(4. BImSchV: 15.07.2006)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ¹⁾
I	1.500	1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt (#)
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation z. B. Kokereien und Gaswerke
		3	3.2 (1) a)	Integrierte Hüttenwerke, Anlagen zur Gewinnung von Roheisen und zur unmittelbaren Weiterverarbeitung zu Rohstahl in Stahlwerken, einschl. Stranggießanlagen
		4	4.4 (1)	Mineralölraffinerien (#)

¹⁾ Die Anlagenbezeichnungen stimmen nicht immer mit denen der 4. BImSchV überein, denn sie enthält in manchen Fällen Oberbegriffe und/oder zusammenfassende Anlagenbezeichnungen, die hinsichtlich des Genehmigungserfordernisses zusammengehören, in ihrer Auswirkung i. S. des Abstandserlasses aber als selbstständige Anlagenarten zu sehen sind oder immissionsschutz- und planungsrechtlich ohne Bedeutung sind. Insofern konnte die Systematik der 4. BImSchV und auch die Einteilung nach Leistungskriterien nicht immer eingehalten werden. Abstands bestimmend ist aber - unabhängig von dem Genehmigungserfordernis - die Betriebsart, wie sie in der Abstandsliste beschrieben ist.

SATZUNGEN

des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau über

- a) die 5. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 5. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“**

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am _____._____

- a) die 5. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 5. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 5. Änderung ist

- a) der Bebauungsplan VI „Belchenblick“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan VI „Belchenblick“

in der Fassung der 4. Änderung vom 13.11.2019 (Datum der Rechtskraft).

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VI mit örtlichen Bauvorschriften "Belchenblick"

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan VI „Belchenblick“ geändert.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert.

§ 3

Bestandteile der Änderung

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ bestehen aus dem textlichen Teil (Bebauungsvorschriften) vom __.__.____.
2. Die örtlichen Bauvorschriften zur 5. Änderung des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ bestehen aus dem textlichen Teil (Bebauungsvorschriften) vom __.__.____.
3. Beigefügt sind:
 - a) die gemeinsame Begründung vom __.__.____
 - b) und der Umweltbericht vom __.__.____.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Diese 5. Änderung des Bebauungsplans VI mit örtlichen Bauvorschriften "Belchenblick" tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eschbach, den

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den __.__._____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____.

Eschbach, den __.__._____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ wie folgt ergänzt.

- 1.2.3 Im Gewerbegebiet sind Aufschüttung nur bis zu einer Höhe von 0,5 m gemessen ab der Straßenoberkante zulässig.

Die Pflanzenliste im Anhang ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ zu übernehmen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ wie folgt geändert.

1.7 **Pflanzgebote, Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.7.1 Als Straßenbegleitgrün entlang der öffentlichen Straßen sind folgende Pflanzungen vorzunehmen:
- Pflanzung von klein – großkronige Bäume (lt. Pflanzenliste im Anhang) entlang der öffentlichen Straßen
 - Mindestgrößen der Baumscheiben 8 m²
 - Die Baumscheiben sind zu begrünen.

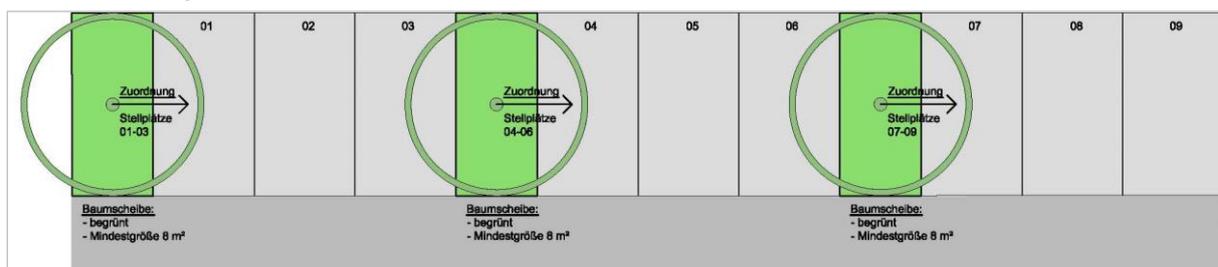
1.7.2 Grünflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit standortgerechten Gehölzen (lt. Pflanzenliste im Anhang) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei gelten folgende Vorgaben:

- Auf den privaten Baugrundstücken sind je angefangene 750 m² Grundstücksfläche mit je einem großkronigen, standortheimischen, hochstämmigen Laubbaum (1. Ordnung) oder zwei kleinkronigen Bäumen (2. Ordnung) und zusätzlich drei standortgerechten Großsträuchern und fünfzehn Kleinsträuchern (lt. Pflanzenliste im Anhang) zu pflanzen.
- Die auf dem privaten Baugrundstück vorhandenen, erhaltenen Bäume können angerechnet werden.

1.7.3 Auf den privaten Baugrundstücken ist je drei Pkw-Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Baum (lt. Pflanzenliste im Anhang) mit freizuhaltenden Mindestbaumscheiben von 8 m² je Baum zu pflanzen. Alternativ können je drei Pkw-Stellplätze zwei kleinkronige, standortgerechte Bäume (lt. Pflanzenliste im Anhang) mit freizuhaltenden Mindestbaumscheiben von 8 m² je Baum gepflanzt werden.

Die Baumscheiben sind zu begrünen.

Die Baumstandorte sind zwischen den Pkw-Stellplätzen wie auf folgender Abbildung dargestellt anzuordnen.



Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil unter Ziffer 1.7.4 werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ gestrichen. Anstelle dessen tritt nun die inhaltlich nicht geänderte folgende Festsetzung:

1.7.4 Grundstücksgrenzen zum Nachbarn sind mit je einem gehölzbestandenen Vegetationsstreifen von ca. 2,50 m Breite mit Sträuchern und Bäumen zu versehen. Diese Fläche wird auf den Grünflächenanteil nach Nr. 1.6.1 angerechnet.

Hinweis zu allen Pflanzgeboten:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Zweckverband gemäß § 178 BauGB (Pflanzgebot) den Eigentümer eines Grundstücks durch Bescheid verpflichten kann, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ wie folgt ergänzt.

1.9 **Errichtung von Photovoltaik-Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Gewerbegebiet sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden auf mindestens 30 % der gesamten Dachfläche Photovoltaik-Anlagen zu errichten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Die örtlichen Bauvorschriften im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VI „Belchenblick“ wie folgt ergänzt.

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Höhe der Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen darf 2,00 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Eschbach, den

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den __.__.____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____.

Eschbach, den __.__.____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 8

Pflanzenliste

Mindestgrößen zur Festsetzung:

- Bäume: 3xv., Hochstämme StU 12-14
- Solitär: 3xv., 200-250 cm
- Sträucher: 2xv., 60-100 cm

Hinweis: Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Pflanzenliste für Pflanzen mit ökologischen Ausgleichsfunktionen **Heimische, standortgerechte Bäume, Solitär und Sträucher**

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Alnus glutinosa	Feld-Ahorn
Acer campestre	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangule alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pupurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

**Großkronige hochstämmige Bäume für die Parkplatz- und Straßen Bepflanzung
(Geeignete Sorten gemäß GALK-Liste)**

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Ginkgo biloba	Gingkobaum
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Quercus ceris	Zer-Eiche
Robinia pseudo.	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde

**Kleinkronige hochstämmige Bäume für die Parkplatz- u. Straßenbepflanzung:
(Geeignete Sorten gemäß GALK-Liste)**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus trilobata	Dreil. Apfelbaum
Koereuteria paniculata	Blasen-Esche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata	Zierkirsche
Pyrus communis	Stadt-Birne
Ulmus hollandica	Stadt-Ulme

Pflanzenliste für Pflanzen auf privaten Grünflächen

Unverbindliche Beispiele

Solitärgehölze u. Ziergeholze:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia davidii	Sommerflieder
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Deutzia spec.	Deutzien
Cornus - Arten	Hartriegel
Forsythia "Spectabilis"	Forsythie
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis	Niedere Wacholder
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 8

Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergrüner Schneeball

Niedrige Gehölze und Bodendecker:

Cotoneaster acutifolia	Spitzblättrige Mispel
Hedera helix	Efeu
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Hypericum patulum	Johanniskraut
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lavandula angustifolia	Lavendel
Lonicera pileata	Böschungsmyrte
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla spec.	Fünffingerstrauch
Rosa "Fiona"	Beetrose
Rosa "Pink Meidiland"	Beetrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa "Schneewittchen"	Beetrose
Rosa "Swany"	Beetrose
Symphoricarpos "Hancock"	Schneebeere
Spiraea albifoliajaponica	Spierstrauch
Vinca minor/major	Immergrün

Stauden:

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Astilben spec.	Prachtspiere
Aruncus dioicus	Geisbart
Avena sempervirens	Blaustrahlhafer
Centranthus ruber	Spornblume
Geranium sanguineum	Storchschnabel
Geranium grandiflor.	Storchschnabel
Geranium magnificum	Storchschnabel
Hemerocallis minor	Taglilie
Hemerocallis thunbergii	Taglilie
Iris bar. "Flammenschwert"	Schwertlilie
Iris x barbata "Cup Race"	Bartiris
Iris graminea	Grasschwertlilie
Ligularia spec.	Kreuzkraut
Luzula spec.	Simsen
Lysimachia punctata	Felberich
Molinia caerulea	Pfeifengras
Pennisetum spec.	Feldborstengras
Potentilla fruticosa	Fingerkraut
Salvia nemorosa	Salbei
Sedum telephium	Große Fetthenne
Symphytum grandiflorum	Beinwell
Verbascum densiflorum	Königskerze

SATZUNGEN

des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau über

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans VII „Zentrum“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans VII „Zentrum“**

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am _____._____

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans VII „Zentrum“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans VII „Zentrum“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 1. Änderung ist

- a) der Bebauungsplan VII "Zentrum" und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan VII "Zentrum"

vom 11.07.2012 (Datum der Rechtskraft).

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VII mit örtlichen Bauvorschriften "Zentrum"

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans VII "Zentrum" und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan VII "Zentrum" geändert.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert.

§ 3

Bestandteile der Änderung

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans VII "Zentrum" bestehen aus dem textlichen Teil (Bebauungsvorschriften) vom __.__._____.
2. Die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans VII "Zentrum" bestehen aus dem textlichen Teil (Bebauungsvorschriften) vom __.__._____.
3. Beigefügt sind:
 - a) die gemeinsame Begründung vom __.__._____
 - b) und der Umweltbericht vom __.__._____.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Diese 1. Änderung des Bebauungsplans VII mit örtlichen Bauvorschriften "Zentrum" tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eschbach, den

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den _____._____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____._____.

Eschbach, den _____._____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VII „Zentrum“ wie folgt ergänzt.

- 1.1.1.4 Im Gewerbegebiet sind selbstständige Lagerplätze und -häuser unzulässig.
- 1.1.1.5 Im Gewerbegebiet sind selbstständige Garagen unzulässig.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VII „Zentrum“ wie folgt geändert.

1.2 **Höhe der baulichen Anlagen** (§§ 16,18 BauNVO)

- 1.2.1 Als maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) werden 16,00 m festgesetzt, gemessen zwischen der gebäudemittig zugeordneten Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße und der oberen Dachbegrenzungskante.
- 1.2.2 Im Gewerbegebiet sind Aufschüttung nur bis zu einer Höhe von 0,5 m gemessen ab der Straßenoberkante zulässig.

Die Pflanzenliste im Anhang ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VII „Zentrum“ zu übernehmen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VII „Zentrum“ wie folgt geändert.

1.7 **Pflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1 Als Straßenbegleitgrün entlang der öffentlichen Straßen sind folgende Pflanzungen vorzunehmen:

- Pflanzung von klein – großkronige Bäume (lt. Pflanzenliste im Anhang) entlang der öffentlichen Straßen
- Mindestgrößen der Baumscheiben 8 m²
- Die Baumscheiben sind zu begrünen.

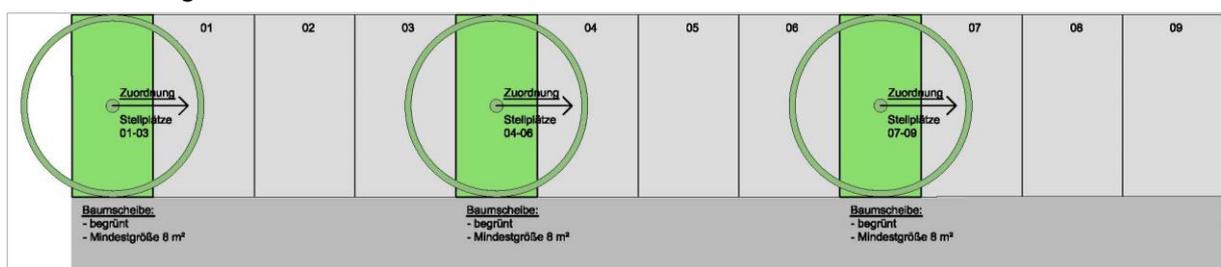
1.7.2 Grünflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit standortgerechten Gehölzen (lt. Pflanzenliste im Anhang) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei gelten folgende Vorgaben:

- Auf den privaten Baugrundstücken sind je angefangene 750 m² Grundstücksfläche mit je einem großkronigen, standortheimischen, hochstämmigen Laubbaum (1. Ordnung) oder zwei kleinkronigen Bäumen (2. Ordnung) und zusätzlich drei standortgerechten Großsträuchern und fünfzehn Kleinsträuchern (lt. Pflanzenliste im Anhang) zu pflanzen.
- Die auf dem privaten Baugrundstück vorhandenen, erhaltenen Bäume können angerechnet werden.

1.7.3 Auf den privaten Baugrundstücken ist je drei Pkw-Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Baum (lt. Pflanzenliste im Anhang) mit freizuhaltenden Mindestbaumscheiben von 8 m² je Baum zu pflanzen. Alternativ können je drei Pkw-Stellplätze zwei kleinkronige, standortgerechte Bäume (lt. Pflanzenliste im Anhang) mit freizuhaltenden Mindestbaumscheiben von 8 m² je Baum gepflanzt werden.

Die Baumscheiben sind zu begrünen.

Die Baumstandorte sind zwischen den Pkw-Stellplätzen wie auf folgender Abbildung dargestellt anzuordnen.



Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil unter Ziffer 1.7.4 werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VII „Zentrum“ ersatzlos gestrichen.

Hinweis zu allen Pflanzgeboten:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Zweckverband gemäß § 178 BauGB (Pflanzgebot) den Eigentümer eines Grundstücks durch Bescheid verpflichten kann, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VII „Zentrum“ wie folgt ergänzt.

1.8 **Errichtung von Photovoltaik-Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Gewerbegebiet sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden auf mindestens 30 % der gesamten Dachfläche Photovoltaik-Anlagen zu errichten.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VII „Zentrum“ wie folgt ergänzt.

1.9 **Mindestmaße für private Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der privaten Baugrundstücke beträgt 2.000 m². Ausgenommen sind Grundstücke, die der Versorgung dienen sowie bestehende Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung eine Fläche von weniger als 2.000 m² aufweisen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Die örtlichen Bauvorschriften im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans VII „Zentrum“ wie folgt geändert.

2.3 **Einfriedungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Feste Einfriedungen mit Fundament sind mit mindestens 25 cm Abstand zur Verkehrsfläche (Fußweg, Straße usw.) zu errichten
- 2.3.2 Die Höhe der Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen darf 2,00 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Eschbach, den

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den ____.

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Eschbach, den ____.

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 8

Pflanzenliste

Mindestgrößen zur Festsetzung:

- Bäume: 3xv., Hochstämme StU 12-14
- Solitär: 3xv., 200-250 cm
- Sträucher: 2xv., 60-100 cm

Hinweis: Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Pflanzenliste für Pflanzen mit ökologischen Ausgleichsfunktionen **Heimische, standortgerechte Bäume, Solitär und Sträucher**

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Alnus glutinosa	Feld-Ahorn
Acer campestre	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangule alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pupurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

**Großkronige hochstämmige Bäume für die Parkplatz- und Straßen Bepflanzung
(Geeignete Sorten gemäß GALK-Liste)**

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Ginkgo biloba	Gingkobaum
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Quercus ceris	Zer-Eiche
Robinia pseudo.	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde

**Kleinkronige hochstämmige Bäume für die Parkplatz- u. Straßenbepflanzung:
(Geeignete Sorten gemäß GALK-Liste)**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus trilobata	Dreil. Apfelbaum
Koereuteria paniculata	Blasen-Esche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata	Zierkirsche
Pyrus communis	Stadt-Birne
Ulmus hollandica	Stadt-Ulme

Pflanzenliste für Pflanzen auf privaten Grünflächen

Unverbindliche Beispiele

Solitärgehölze u. Ziergeholze:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia davidii	Sommerflieder
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Deutzia spec.	Deutzien
Cornus - Arten	Hartriegel
Forsythia "Spectabilis"	Forsythie
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis	Niedere Wacholder
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 8

Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergrüner Schneeball

Niedrige Gehölze und Bodendecker:

Cotoneaster acutifolia	Spitzblättrige Mispel
Hedera helix	Efeu
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Hypericum patulum	Johanniskraut
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lavandula angustifolia	Lavendel
Lonicera pileata	Böschungsmyrte
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla spec.	Fünffingerstrauch
Rosa "Fiona"	Beetrose
Rosa "Pink Meidiland"	Beetrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa "Schneewittchen"	Beetrose
Rosa "Swany"	Beetrose
Symphoricarpos "Hancock"	Schneebeere
Spiraea albifoliajaponica	Spierstrauch
Vinca minor/major	Immergrün

Stauden:

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Astilben spec.	Prachtspiere
Aruncus dioicus	Geisbart
Avena sempervirens	Blaustrahlhafer
Centranthus ruber	Spornblume
Geranium sanguineum	Storchschnabel
Geranium grandiflor.	Storchschnabel
Geranium magnificum	Storchschnabel
Hemerocallis minor	Taglilie
Hemerocallis thunbergii	Taglilie
Iris bar. "Flammenschwert"	Schwertlilie
Iris x barbata "Cup Race"	Bartiris
Iris graminea	Grasschwertlilie
Ligularia spec.	Kreuzkraut
Luzula spec.	Simsen
Lysimachia punctata	Felberich
Molinia caerulea	Pfeifengras
Pennisetum spec.	Feldborstengras
Potentilla fruticosa	Fingerkraut
Salvia nemorosa	Salbei
Sedum telephium	Große Fetthenne
Symphytum grandiflorum	Beinwell
Verbascum densiflorum	Königskerze

SATZUNGEN

des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau über

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplans IXa „Bremgartner Tor“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplans IXa „Bremgartner Tor“**

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am _____._____

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplans IXa „Bremgartner Tor“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplans IXa „Bremgartner Tor“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 2. Änderung ist

- a) der Bebauungsplan IXa „Bremgartner Tor“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan IXa „Bremgartner Tor“

in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung vom 19.09.2014 (Datum der Rechtskraft).

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IXa mit örtlichen Bauvorschriften " Bremgartner Tor"

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans IXa „Bremgartner Tor“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan IXa „Bremgartner Tor“ geändert.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert.

§ 3

Bestandteile der Änderung

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans IXa „Bremgartner Tor“ bestehen aus dem textlichen Teil (Bebauungsvorschriften) vom _____.
_____.
2. Die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplans IXa „Bremgartner Tor“ bestehen aus dem textlichen Teil (Bebauungsvorschriften) vom _____.
_____.
3. Beigefügt sind:
 - a) die gemeinsame Begründung vom _____.
_____.
 - b) und der Umweltbericht vom _____.
_____.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Diese 2. Änderung des Bebauungsplans IXa mit örtlichen Bauvorschriften "Bremgartner Tor" tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eschbach, den

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den __.__._____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____.

Eschbach, den __.__._____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IXa „Bremgartner Tor“ wie folgt ergänzt.

1.1.1.2 Im Gewerbegebiet GE sind selbstständige Lagerplätze und -häuser unzulässig.

1.1.1.3 Im Gewerbegebiet GE sind selbstständige Garagen unzulässig.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IXa „Bremgartner Tor“ wie folgt ergänzt.

1.2.2 Im Gewerbegebiet GE sind Aufschüttung nur bis zu einer Höhe von 0,5 m gemessen ab der Straßenoberkante zulässig.

Die Pflanzenliste im Anhang ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IXa „Bremgartner Tor“ zu übernehmen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IXa „Bremgartner Tor“ wie folgt geändert.

1.7 Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25a, 25b BauGB)

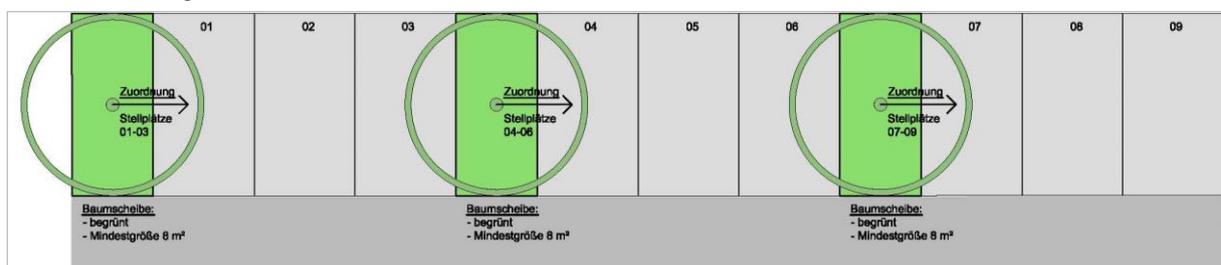
1.7.1 Grünflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit standortgerechten Gehölzen (lt. Pflanzenliste im Anhang) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei gelten folgende Vorgaben:

- Auf den privaten Baugrundstücken sind je angefangene 750 m² Grundstücksfläche mit je einem großkronigen, standortheimischen, hochstämmigen Laubbaum (1. Ordnung) oder zwei kleinkronigen Bäumen (2. Ordnung) und zusätzlich drei standortgerechten Großsträuchern und fünfzehn Kleinsträuchern (lt. Pflanzenliste im Anhang) zu pflanzen.
- Erhaltung der Vegetationsbestände und vorhandener Kleinstrukturen innerhalb der privaten Grünfläche (bestehenden Versickerungsfläche) entlang der nordwestlichen Gebietsgrenze und Anlage von weiterem Gehölzstreifen als Puffer zwischen der Bebauung und privater Grünfläche (bestehende Versickerungsfläche).
- Anlage kleiner Tümpel mit Dauerwasserstau im Bereich der Versickerungsfläche entlang der nordwestlichen Gebietsgrenze.
- Die auf dem privaten Baugrundstück vorhandenen, erhaltenen Bäume können angerechnet werden.

1.7.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist je drei Pkw-Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Baum (lt. Pflanzenliste im Anhang) mit freizuhaltenden Mindestbaumscheiben von 8 m² je Baum zu pflanzen. Alternativ können je drei Pkw-Stellplätze zwei kleinkronige, standortgerechte Bäume (lt. Pflanzenliste im Anhang) mit freizuhaltenden Mindestbaumscheiben von 8 m² je Baum gepflanzt werden.

Die Baumscheiben sind zu begrünen.

Die Baumstandorte sind zwischen den Pkw-Stellplätzen wie auf folgender Abbildung dargestellt anzuordnen.



1.7.4 Als Straßenbegleitgrün entlang der öffentlichen Straßen sind folgende Pflanzungen vorzunehmen:

- Pflanzung von klein – großkronige Bäume (lt. Pflanzenliste im Anhang) entlang der öffentlichen Straßen
- Mindestgrößen der Baumscheiben 8 m²
- Die Baumscheiben sind zu begrünen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil unter Ziffer 1.7.5 werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IXa „Bremgartner Tor“ ersatzlos gestrichen.

Hinweis zu allen Pflanzgeboten:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Zweckverband gemäß § 178 BauGB (Pflanzgebot) den Eigentümer eines Grundstücks durch Bescheid verpflichten kann, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IXa „Bremgartner Tor“ wie folgt ergänzt.

1.8 Errichtung von Photovoltaik-Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Gewerbegebiet GE sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden auf mindestens 30 % der gesamten Dachfläche Photovoltaik-Anlagen zu errichten.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IXa „Bremgartner Tor“ wie folgt ergänzt.

1.9 Mindestmaße für private Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der privaten Baugrundstücke beträgt 2.000 m². Ausgenommen sind Grundstücke, die der Versorgung dienen sowie bestehende Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung eine Fläche von weniger als 2.000 m² aufweisen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Die örtlichen Bauvorschriften im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IXa „Bremgartner Tor“ wie folgt ergänzt.

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Höhe der Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen darf 2,00 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Eschbach, den

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den __.__._____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____.

Eschbach, den __.__._____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 8

Pflanzenliste

Mindestgrößen zur Festsetzung:

- Bäume: 3xv., Hochstämme StU 12-14
- Solitär: 3xv., 200-250 cm
- Sträucher: 2xv., 60-100 cm

Hinweis: Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Pflanzenliste für Pflanzen mit ökologischen Ausgleichsfunktionen
Heimische, standortgerechte Bäume, Solitär und Sträucher

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Alnus glutinosa	Feld-Ahorn
Acer campestre	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangule alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pupurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 7 von 8

**Großkronige hochstämmige Bäume für die Parkplatz- und Straßen Bepflanzung
(Geeignete Sorten gemäß GALK-Liste)**

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Ginkgo biloba	Gingkobaum
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Quercus ceris	Zer-Eiche
Robinia pseudo.	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde

**Kleinkronige hochstämmige Bäume für die Parkplatz- u. Straßenbepflanzung:
(Geeignete Sorten gemäß GALK-Liste)**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus trilobata	Dreil. Apfelbaum
Koereuteria paniculata	Blasen-Esche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata	Zierkirsche
Pyrus communis	Stadt-Birne
Ulmus hollandica	Stadt-Ulme

Pflanzenliste für Pflanzen auf privaten Grünflächen

Unverbindliche Beispiele

Solitärgehölze u. Ziergeholze:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia davidii	Sommerflieder
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Deutzia spec.	Deutzien
Cornus - Arten	Hartriegel
Forsythia "Spectabilis"	Forsythie
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis	Niedere Wacholder
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 8

Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergrüner Schneeball

Niedrige Gehölze und Bodendecker:

Cotoneaster acutifolia	Spitzblättrige Mispel
Hedera helix	Efeu
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Hypericum patulum	Johanniskraut
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lavandula angustifolia	Lavendel
Lonicera pileata	Böschungsmyrte
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla spec.	Fünffingerstrauch
Rosa "Fiona"	Beetrose
Rosa "Pink Meidiland"	Beetrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa "Schneewittchen"	Beetrose
Rosa "Swany"	Beetrose
Symphoricarpos "Hancock"	Schneebeere
Spiraea albifoliajaponica	Spierstrauch
Vinca minor/major	Immergrün

Stauden:

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Astilben spec.	Prachtspiere
Aruncus dioicus	Geisbart
Avena sempervirens	Blaustrahlhafer
Centranthus ruber	Spornblume
Geranium sanguineum	Storchschnabel
Geranium grandiflor.	Storchschnabel
Geranium magnificum	Storchschnabel
Hemerocallis minor	Taglilie
Hemerocallis thunbergii	Taglilie
Iris bar. "Flammenschwert"	Schwertlilie
Iris x barbata "Cup Race"	Bartiris
Iris graminea	Grasschwertlilie
Ligularia spec.	Kreuzkraut
Luzula spec.	Simsen
Lysimachia punctata	Felberich
Molinia caerulea	Pfeifengras
Pennisetum spec.	Feldborstengras
Potentilla fruticosa	Fingerkraut
Salvia nemorosa	Salbei
Sedum telephium	Große Fetthenne
Symphytum grandiflorum	Beinwell
Verbascum densiflorum	Königskerze

SATZUNGEN

des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau über

- a) die 3. Änderung des Bebauungsplans IXb „Bremgartner Tor II“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplans IXb „Bremgartner Tor II“**

Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau hat am _____.____._____

- a) die 3. Änderung des Bebauungsplans IXb „Bremgartner Tor II“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplans IXb „Bremgartner Tor II“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 3. Änderung ist

- a) der Bebauungsplan IXb „Bremgartner Tor II“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan IXb „Bremgartner Tor II“

in der Fassung der 2. Änderung vom 30.11.2017 (Datum der Rechtskraft).

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IXb mit örtlichen Bauvorschriften "Bremgartner Tor II"

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans IXb „Bremgartner Tor II“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan IXb „Bremgartner Tor II“ geändert.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert.

§ 3

Bestandteile der Änderung

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans IXb „Bremgartner Tor II“ bestehen aus dem textlichen Teil (Bebauungsvorschriften) vom _____.
_____.
2. Die örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplans IXb „Bremgartner Tor II“ bestehen aus dem textlichen Teil (Bebauungsvorschriften) vom _____.
_____.
3. Beigefügt sind:
 - a) die gemeinsame Begründung vom _____.
_____.
 - b) und der Umweltbericht vom _____.
_____.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Diese 3. Änderung des Bebauungsplans IXb mit örtlichen Bauvorschriften "Bremgartner Tor II" tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Eschbach, den

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den __.__._____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____.

Eschbach, den __.__._____

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IXb „Bremgartner Tor II“ wie folgt ergänzt.

- 1.1.1.5 Im Gewerbegebiet sind selbstständige Lagerplätze und -häuser unzulässig.
- 1.1.1.6 Im Industriegebiet GI sind selbstständige Garagen unzulässig.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IXb „Bremgartner Tor II“ wie folgt ergänzt.

- 1.2.3 Im Gewerbegebiet sind Aufschüttung nur bis zu einer Höhe von 0,5 m gemessen ab der Straßenoberkante zulässig.

- 1.8.5 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen ist im Bedarfsfall die Anlage von Versickerungsflächen und kleineren vegetationsarmen Tümpeln zulässig. Auf diesen Grünflächen sind Ergänzungspflanzungen mit Stauden und Gräsern herzustellen. Weiterhin sollen blütenreiche Hochstaudenfluren angesät werden (z.B. Schmetterlings- und Wildbienensaum von Rieger-Hoffmann).

Hinweis zu allen Pflanzgeboten:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Zweckverband gemäß § 178 BauGB (Pflanzgebot) den Eigentümer eines Grundstücks durch Bescheid verpflichten kann, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IXb „Bremgartner Tor II“ wie folgt ergänzt.

1.11 **Errichtung von Photovoltaik-Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Gewerbegebiet sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden auf mindestens 30 % der gesamten Dachfläche Photovoltaik-Anlagen zu errichten.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IXb „Bremgartner Tor II“ wie folgt ergänzt.

1.12 **Mindestmaße für private Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der privaten Baugrundstücke beträgt 2.000 m². Ausgenommen sind Grundstücke, die der Versorgung dienen sowie bestehende Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung eine Fläche von weniger als 2.000 m² aufweisen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Die örtlichen Bauvorschriften im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans IXb „Bremgartner Tor II“ wie folgt ergänzt.

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Höhe der Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen darf 2,00 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Eschbach, den

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den ____.

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Eschbach, den ____.

Joachim Schuster
Verbandsvorsitzender

Pflanzenliste

Mindestgrößen zur Festsetzung:

- Bäume: 3xv., Hochstämme StU 12-14
- Solitär: 3xv., 200-250 cm
- Sträucher: 2xv., 60-100 cm

Hinweis: Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Pflanzenliste für Pflanzen mit ökologischen Ausgleichsfunktionen Heimische, standortgerechte Bäume, Solitär und Sträucher

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Alnus glutinosa	Feld-Ahorn
Acer campestre	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pupurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

**Großkronige hochstämmige Bäume für die Parkplatz- und Straßen Bepflanzung
(Geeignete Sorten gemäß GALK-Liste)**

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Ginkgo biloba	Ginkgobaum
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Quercus ceris	Zer-Eiche
Robinia pseudo.	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde

**Kleinkronige hochstämmige Bäume für die Parkplatz- u. Straßenbepflanzung:
(Geeignete Sorten gemäß GALK-Liste)**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus trilobata	Dreil. Apfelbaum
Koereuteria paniculata	Blasen-Esche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata	Zierkirsche
Pyrus communis	Stadt-Birne
Ulmus hollandica	Stadt-Ulme

Pflanzenliste für Pflanzen auf privaten Grünflächen

Unverbindliche Beispiele

Solitärgehölze u. Ziergeholze:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia davidii	Sommerflieder
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Deutzia spec.	Deutzien
Cornus - Arten	Hartriegel
Forsythia "Spectabilis"	Forsythie
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis	Niedere Wacholder
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 8

Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergrüner Schneeball

Niedrige Gehölze und Bodendecker:

Cotoneaster acutifolia	Spitzblättrige Mispel
Hedera helix	Efeu
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Hypericum patulum	Johanniskraut
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lavandula angustifolia	Lavendel
Lonicera pileata	Böschungsmyrte
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla spec.	Fünffingerstrauch
Rosa "Fiona"	Beetrose
Rosa "Pink Meidiland"	Beetrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa "Schneewittchen"	Beetrose
Rosa "Swany"	Beetrose
Symphoricarpos "Hancock"	Schneebeere
Spiraea albifoliajaponica	Spierstrauch
Vinca minor/major	Immergrün

Stauden:

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Astilben spec.	Prachtspiere
Aruncus dioicus	Geisbart
Avena sempervirens	Blaustrahlhafer
Centranthus ruber	Spornblume
Geranium sanguineum	Storchschnabel
Geranium grandiflor.	Storchschnabel
Geranium magnificum	Storchschnabel
Hemerocallis minor	Taglilie
Hemerocallis thunbergii	Taglilie
Iris bar. "Flammenschwert"	Schwertlilie
Iris x barbata "Cup Race"	Bartiris
Iris graminea	Grasschwertlilie
Ligularia spec.	Kreuzkraut
Luzula spec.	Simsen
Lysimachia punctata	Felberich
Molinia caerulea	Pfeifengras
Pennisetum spec.	Feldborstengras
Potentilla fruticosa	Fingerkraut
Salvia nemorosa	Salbei
Sedum telephium	Große Fetthenne
Symphytum grandiflorum	Beinwell
Verbascum densiflorum	Königskerze