

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

(schriftliche Festsetzungen)

zum Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Am Hecklehamm"

A. Rechtsgrundlagen

- 1) § 1 bis 3, 8 bis 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.86 (BGBl. I, S. 2253)
- 2) §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763) - BauNVO - (BGBl. I, S. 2665) zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2665)
- 3) §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30.7.1981 (BGBl. I, S. 833)
- 4) §§ 3 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (GBL.-S. 770) - LBO -

B) Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

§ 1 Baugebiet

Das Baugebiet ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben

(2) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

3. Tankstellen

§ 2 Ausnahmen

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind Bestandteile des Bebauungsplanes, jedoch nur in folgendem Umfang:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

§ 3 Einschränkende Festsetzungen

3.1 Auf den im Bebauungsplan mit einer Nutzungsbeschränkung belegten Flächen dürfen ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden.

3.2 Lagerplätze werden in den durch Planeintrag mit Nutzungsbeschränkung gekennzeichneten Gebietsteilen nicht zugelassen.

3.3 Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m² zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

3.4 Spielhallen und Diskotheken werden im Baugebiet nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

3.5 Werbeanlagen sind nur in dem der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksbereich zulässig.

Werbeanlagen auf den Dachflächen der Gebäude sowie frei stehende Werbeanlagen, die die Hauptgebäude überragen, sind unzulässig. Die Gemeinde beabsichtigt, an der B 36 für alle Gewerbebetriebe eine gemeinsame Werbeanlage anzubringen.

§ 4 Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.

2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Ist die Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 1 BauNVO) kleiner ausgewiesen als die angegebenen Grundflächenzahl, so ist die Fläche maßgebend, die im Bebauungsplan tatsächlich als überbaubar ausgewiesen ist.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 7 Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene (o) und die abweichende (b) Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert:
Offen, jedoch abweichend von § 22, Abs. 2 BauNVO :
Gebäude mit einer Länge bis höchstens 80 m zulässig.

§ 8 Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen Baugrenzen bis maximal 1,50 m überschreiten, soweit Abstandsvorschriften der LBO nicht entgegenstehen.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen

i.S. von § 23 (5) Satz 2 BauNVO nicht zulässig.
Als Ausnahme können Stellplätze zugelassen werden,
falls ihr Bedarf durch die zugelassene Nutzung ver-
ursacht ist und die überbaubare Fläche nicht aus-
reicht. Dies gilt nicht für die Bereiche mit Pflanz-
gebot. § 13 Abs. 2 muß jedoch eingehalten werden.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden richten sich nach der Landesbauordnung.

IV.

Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Betriebs-, Verwaltungs-, Wohngebäude

1. Die max. Gebäudehöhe in Achse Hauptgebäude darf, gemessen ab OK Straßenachse, höchstens betragen:

- a) bei geneigten Dächern 12 m bis OK. First
- b) bei Flach- und Pultdächern 10 m bis OK. Dach.

Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen (Beispiel Hochregallager) dürfen diese Höhen bis zu 3 m überschritten werden.

Bei sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Sägespäneturm, Silo) darf, falls sie aus betrieblichen Gründen erforderlich sind, die Höhe maximal 15 m betragen (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

2. Es sind alle Dachformen zulässig.

Für die Dachdeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden.

Flachdächer sind zu bekiesen oder zu begrünen.

3. Für die äußere Gestaltung (Fassaden) sind nur nichtglänzende Materialien in gedeckten Farben zulässig. Für bauliche Anlagen, welche aus technischen Gründen in anderer Weise gestaltet werden müssen, können Ausnahmen zugelassen werden.

§ 11

Garagen

1. Freistehende Garagen können mit Flachdach oder Satteldach errichtet werden. Bei Ausführung mit Flachdach darf die Höhe der Garagen ab OK Straßenachse bis OK Abschluß Flachdach höchstens 3 m betragen. Bei Ausführung mit Satteldach darf die Firsthöhe, gemessen von OK Straßenachse bis OK Firstziegel, das Maß von 5,50 m nicht überschreiten. Flachdächer sind zu bekießen oder zu begrünen.
Für die äußere Gestaltung gilt § 10 (3) entsprechend.
Bei angrenzenden Garagen zweier benachbarter Grundstücke muß die Dachausbildung gleich sein.

§ 12

Einfriedigungen

1. Als Einfriedigung der Grundstücke sind gestattet:
 - Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung
 - Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
 - Drahtgeflechte im Rahmen (Rohr-oder Winkeleisen) mit Heckenhinterpflanzung.
2. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf entlang von öffentlichen Straßen und im Vorgartenbereich das Maß von 1,0 m und ansonsten von 1,80 m nicht überschreiten.
3. An Straßeneinmündungen und Kreuzungen dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit im Bereich der notwendigen Sichtwinkel Anpflanzungen und Einfriedigungen die Höhe von 0,70 nicht überschreiten.

§ 13

Grundstücksgestaltung

1. Anfüllungen und Abgrabungen sind nur insoweit zulässig, als sie zur höhengleichen Anpassung von Grundstücken an die Erschließungsstraßen erforderlich sind.
2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind mindestens zu einem Drittel als Grünfläche mit Bepflanzung anzulegen.

3. Aus ökologischen und klimatischen Gründen sollten Bodenversiegelungen auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden. Nicht überbaute Grundstücksflächen sollen deshalb nur in dem Ausmaß befestigt werden, wo dies aus betrieblichen Gründen zwingend erforderlich ist. Es ist nur eine Befestigungsart zulässig, die den Boden nicht völlig versiegelt (z.B. Steinpflaster im Sandbett, Schotterrasen sowie sonstige wasserdurchlässige Beläge). Eine Befestigung mit Makadam, Beton o.ä. ist nur in dem Umfang zulässig, wie bautechnische oder sonstige Rechtsvorschriften dies erfordern.

§ 14

Pflanzgebot

1. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zu erhalten.

Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

Unvermeidliche Abgänge von Pflanzen im Bereich von Erhaltungsgebieten sind umgehend durch standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.

2. Die im Plan eingetragenen Pflanzgebote sind spätestens in der saisonbedingten Pflanzzeit nach Fertigstellung der Gebäude zu verwirklichen.

Die festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zwischen dem Gewerbegebiet und den angrenzenden Bauflächen sowie dem Außenbereich mit einer zusammenhängenden Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu versehen und dauernd zu unterhalten.

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche muß zusätzlich mindestens ein hoch- oder halbstämmiger Laubbaum angepflanzt werden.

3. Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche (Parkanlage) ist mit einer Anpflanzung (Laubbäume und Sträucher) zu versehen.
4. An Straßeneinmündungen, Kreuzungen und im Bereich von Sichtflächen dürfen Anpflanzungen die Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Hinweis:

Das Baugebiet liegt im Bauschutz- und Lärmschutzbereich für den militärischen Flugplatz Söllingen. Daraus sich ergebende Beschränkungen (Höhe baul. Anlagen) und Anforderungen (zusätzlicher Schallschutz für Wohnungen) sind zu beachten.

Bestandteil der Satzung
vom 22. Mai 1989

7571 Hügelsheim, den 24.05.1989

RÜCKLE, BÜRGERMEISTER



Planfertiger:

DIPL.-ING. ADOLF BAUMEISTER
Schillerweg 2, 7573 SINZHEIM



Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Rastatt, den 31.5.1989



Albecker