

GEMEINDE HÜGELSHEIM

Landkreis Rastatt

1. Änderung des Bebauungsplanes sowie 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften für das Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“

Anlage:

Geänderte örtliche Bauvorschriften vom 07.04.2003, Seite 2, 4 und 5

Hügelsheim, den 07.04.2003

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.

i.S. von § 23 (5) Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

Als Ausnahme können Stellplätze zugelassen werden, falls ihr Bedarf durch die zugelassene Nutzung verursacht ist und die überbaubare Fläche nicht ausreicht. Dies gilt nicht für die Bereiche mit Pflanzgebot. § 13 Abs. 2 muß jedoch eingehalten werden.

4. Stellplätze an ausgewiesenen Stellplatzflächen sind generell zulässig.

§ 9

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 (Bohr- oder Winkelleisen) 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. 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

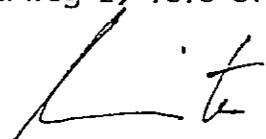
7571 Hügelsheim, den 24.05.1989

RÜCKLE, BÜRGERMEISTER



Planfertiger:

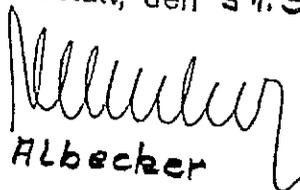
DIPL.-ING. ADOLF BAUMEISTER
Schillerweg 2, 7573 SINZHEIM



Bestandteil der Satzung vom 07.04.2003: Geänderte Örtliche Bauvorschriften Seite 2, 4, und 5.



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



Albecker