

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
=====

zum Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "IN DEN LISSEN"

TEILABSCHNITT I (nördlicher Teilabschnitt ab Bahnübergang K 3732
bis "Am Tiefen Weg")

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1,2,8 und 9 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.6.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (BGBl. I S. 770)

B. Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 1

B A U G E B I E T E

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in drei Baugebiete gegliedert:

Dorfgebiet	§ 5 BauNVO	MD
Mischgebiet	§ 6 BauNVO	MI
Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO	GE

Die Festsetzung von Art und Begrenzung der Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 2

A U S N A H M E N

Ausnahmen sind gem. § 1, Abs. 5 BauNVO nur in folgendem Umfang zulässig:

1.) § 6 Mischgebiet Abs. 3 BauNVO:

Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.

2.) § 8 Gewerbegebiet Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO:

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

§ 3

E I N S C H R Ä N K E N D E F E S T S E T Z U N G E N

Auf sämtlichen im Bebauungsplan mit einer Nutzungsbeschränkung belegten Flächen dürfen nur rauchlose, geruchlose und geräuscharme Gewerbebetriebe, die auch in einem Mischgebiet angesiedelt werden könnten, untergebracht werden. Eine dB-Zahl von 60 bei Tag und 45 bei Nacht darf gem. DIN VN 18005 nicht überschritten werden. Im GE-Gebiet ohne Nutzungsbeschränkung betragen die zulässigen Schallpegelwerte 65 bzw. 50 dB. Die angegebenen max. zulässigen Schallpegelwerte gelten für das dem Betrieb nächst gelegene und (oder) vom Lärm am stärksten betroffene Wohnhaus.

§ 4

N E B E N - U N D V E R S O R G U N G S A N L A G E N

- 1.) Nebenanlagen sind unter den Voraussetzungen des § 14 BauNVO zulässig.
- 2.) Versorgungsanlagen sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahmen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

A L L G E M E I N E S

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

§ 6

Z U L Ä S S I G E S M A S S D E R B A U L I C H E N N U T Z U N G

- 1.) Die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan:

Zahl der Vollgeschosse : **II** (zwingend)

Zahl der Vollgeschosse : II, III (als Höchstgrenze)

- 2.) Ist die Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§19 Abs. 1 BauNVO) kleiner ausgewiesen als die angegebene Grundflächenzahl, so ist die Fläche maßgebend, die im Bebauungsplan tatsächlich als überbaubar ausgewiesen ist.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 7

B A U W E I S E

- 1.) Im MD- und MI-Gebiet gem. § 5 und 6 der BauNVO gilt die offene Bauweise.
- 2.) In den Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO wird keine bzw. abweichende Bauweise festgesetzt mit folgender Maßgabe: offen, jedoch abweichend von § 22, Abs. 2 BauNVO: Baukörper mit einer Länge bis höchstens 100 m (b = bes. Bauweise).

§ 8

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 1.) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2.) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Straßen und Wege grenzen, sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig (ausgenommen Stellplätze).
- 3.) Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Freitreppen sowie Vorbauten, wie Balkone, Erker, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zum Ausmaß von 1,75 m überschreiten. Sie sind gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einpassen.

4. Baugestaltung

§ 9

GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1) Im Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO:

- 1.1 Für Gebäude, bei denen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig sind, wird die Gebäudehöhe (gemessen von Oberkante Erdgeschoss - Fußboden bis Schnittpunkt Außenwand-Unterkante Sparren) wie folgt festgesetzt:

Höchstgrenze

- | | |
|------------------------------------|--------|
| a) bei eingeschossiger Ausführung | 3,30 m |
| b) bei zweigeschossiger Ausführung | 5,80 m |

- 1.2 Die Gesamthöhe der geplanten zweigeschossigen Gebäude, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenoberkante bis Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand, Unterkante Sparren, darf 6,00 m als Höchstgrenze betragen.
- 1.3 Eine Überschreitung der Gebäudehöhe kann für Gebäuderücksprünge, die nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge und 1/4 der Gebäudebreite betragen, zugelassen werden.
- 1.4 Die Sockelhöhe (Erdgeschoßfußbodenoberkante FOK) darf in der Gebäudemitte das Maß von 1,0 m von OK. Straßenachse gemessen, nicht überschreiten. Im Einzelfall ist eine Überschreitung von 0,25 m als Ausnahme möglich.
- 1.5 Für die Dachneigung der Gebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Für Hausgruppen ist eine einheitliche Dachneigung zwingend vorgeschrieben. Dachform: Sattel- oder Walmdach.

1.6 Dachgauben und Dachaufbauten sind gestattet. Die Summe der Dachaufbauten (senkrechttes Ausbaumaß) soll 5% der einzelnen Dachflächen (Ortgang x Traufe) nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zum Ortgang muß beidseits mindestens 2,50 m betragen.

2) Im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

2.1 Die max. Gebäudehöhe in Achse Hauptgebäude darf gemessen ab OK Straßenachse höchstens 12,0 m betragen. Bei bes. betrieblichen Erfordernissen (z.B. Sägeturm, Hochregallager) darf die maximale Gebäudehöhe 15,0 m betragen. Alle in Misch- und Gewerbegebieten übliche Dachformen und Dachneigungen sind zulässig.

3) Dachdeckung für den gesamten Geltungsbereich

3.1 Für die Dachdeckung ist im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes glänzendes und hellgraues Material nicht zugelassen. Bei Hausgruppen muß die Dachdeckung einheitlich sein.

§ 10

S T E L L P L Ä T Z E U N D G A R A G E N

- 1.) Freistehende Garagen dürfen höchstens eine Gesamthöhe von 3,0 m aufweisen, gemessen von Oberkante Fußboden bis Schnittpunkt Außenwand und Unterkante Sparren.
- 2.) Soweit die Garagen an der Grenze oder in den Grenzabstandsflächen errichtet werden, gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.
- 3.) In den Dorfgebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

§ 11

E I N F R I E D I G U N G E N

- 1.) Die baulichen Anlagen (im Gewerbegebiet) sind im Bereich der Erschließungsstraßen einzufrieden.
- 2.) Als Einfriedigung sind gestattet: Sockel bis 0,30 m Höhe, darüber Drahtgeflecht in Rahmen mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m.
- 3.) Im Bereich der MD-Gebiete sowie an Straßeneinmündungen, Kreuzungen und im Bereich von Sichtflächen darf die Höhe der Einfriedigung nicht mehr als 0,70 m betragen.

§ 12

ANPFLANZUNGEN

- 1.) An Straßeneinmündungen, Kreuzungen und im Bereich von Sichtflächen dürfen Anpflanzungen die Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
- 2.) Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zwischen dem Gewerbegebiet und den angrenzenden Bauflächen mit einer zusammenhängenden Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu versehen und dauernd zu unterhalten.
- 3.) Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist mit einer Anpflanzung (Busch- und Strauchwerk) zu versehen.

Sinzheim, 6. März 1985



[Handwritten signature]
Metzner, Bürgermeister

S. 1-6

GENEHMIGT gem. § 11 BBauG i.V.m.
§ 7 (1) der 2. DVO.

Rastatt, den 23. Okt. 1985



Landratsamt Rastatt

11.11.

[Handwritten signature]