

BEBAUUNGSPLAN Gewerbegebiet "ANGELACKER"

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

-Inhaltsübersicht-

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	<u>Rechtsgrundlagen</u>	2
2.	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u>	
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.2	Nebenanlagen	3
2.3	Maß der baulichen Nutzung	3
2.4	Baugrenzen	3
2.5	Zahl der Vollgeschosse	3
2.6	Höhe der baulichen Anlagen	3
2.7	Bauweise	3
2.8	Stellung der baulichen Anlagen	3
2.9	Flächen für Garagen	3
2.10	Verkehrsflächen	3
2.11	Herstellen der Verkehrsflächen	3
2.12	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	4
2.13	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	4
2.14	Grundstückszu- und -ausfahrten	4
3.	<u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u>	
3.1	Äußere Gestaltung	4
3.2	Dachform, Dachneigung	4
3.3	Dachgestaltung	4
3.4	Werbeanlagen	5
3.5	Niederspannungsleitungen	5
3.6	Einfriedungen	5
3.7	Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen	5
4.	<u>Abwasserbeseitigung</u>	5

2.2  
2.2.1  
Ne

## RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253).
- 1.2 Baunutzungsverordnung 1977 (BauNVO) i.d.F. vom 15. September 1977 (BGBl. I. S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2665).
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I. S. 833).
- 1.4 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. November 1983 (GB1. S. 770), geändert durch Gesetz vom 1. April 1985 (GB1. S. 51)
- 1.5 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 3. Oktober 1983 (GB1. S. 577,720) zuletzt geändert am 18. Mai 1987, (GB1. S. 161).

## PLANUNGSRECHTLICHE Festsetzungen

(§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

### 2.1 Art der baulichen Nutzung ( §§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

#### 2.1.1 Mischgebiet (MI) - § 6 BauNVO

#### 2.1.2 Gewerbegebiet eingeschränkt - § 8 BauNVO

Zugelassen sind Betriebe oder Betriebsabteilungen der Abstandsklassen VIII, (Abstandsliste 1982).

Betriebe oder Betriebsabteilungen der Abstandsklasse VII können ausnahmsweise zugelassen werden. Es muß jedoch, je nach Lage des Einzelfalles, auf Verlangen vom jeweiligen Antragsteller durch eine Immissionsprognose eines anerkannten Sachverständigen vorab der Nachweis geführt werden, daß unzulässige Emissionen vom geplanten Betrieb bzw. von den geplanten Betriebsabteilungen nicht ausgehen bzw. unzulässige Immissionen in der Nachbarschaft nicht zu erwarten sind.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 sind zugelassen.

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieser Bebauungsvorschriften:

- a) Abstandsliste 1982 (Anlage 1)
- b) Allgemeine Grundsätze des Gewerbeaufsichtsamtes Freiburg für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Anlage 2)
- c) Allgemeine Festsetzung des Gewerbeaufsichtsamtes Freiburg für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Anlage 3).

**Nebenanlagen (§ 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind zugelassen.

**Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)**

Siehe Einschrieb im Plan.

**Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)**

Siehe Einschrieb im Plan.

**Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO)**

Siehe Einschrieb im Plan.

Im Einzelfall kann bei der Zahl der Vollgeschosse eine Erhöhung um 1 Geschöß nach § 17 Abs.5 BauNVO zugelassen werden, wenn die zulässige Geschößfläche und die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten wird.

**Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)**

Maximale Gebäudehöhe siehe Einschrieb im Plan.  
Ausgenommen hiervon sind Silos, technische Anlagen und Aufbauten (Filter o.ä.), die die maximale Gebäudehöhe um 3,0 m überschreiten dürfen.

**Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Siehe Einschrieb im Plan.

**Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)**

Siehe Einschrieb im Plan.

**Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)**

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

**Herstellen der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unter-

irdische Stützbauwerke entlang den Grundstücken in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

- 2.12 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.12.1 Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätzen, Aufschüttungen, von mehr als 0,80 m Höhe, über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

- 2.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Plan sind auf den mit einer Pflanzfestsetzung (Laub- und Obstbäume) belegten Flächen Anpflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern (Gruppenpflanzung) vorzunehmen, zu unterhalten und bei Bedarf zu ersetzen.

- 2.14 Grundstückszu- und -ausfahrten

Die Baugrundstücke erhalten jeweils nur insgesamt maximal zwei Zu- bzw. Ausfahrten, über die sie zu erschließen sind.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)

- 3.1 Äußere Gestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Reflektierende, sowie grelle Materialien und Farbanstriche sind nicht zugelassen.

- 3.2 Dachform, Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.2.1 Gewerbegebietsflächen

Dachform ist freibleibend. Dachneigung siehe Eintrag im Plan.

3.2.2 Mischgebietsflächen

- a) westlich der Straße A

Satteldach 20° - 38°

- b) östlich der Straße A

Sattel- oder Pultdach 15° - 30°

- 3.3 Dachgestaltung ( § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.3.1 Gewerbegebietsflächen
- Für die Dacheindeckung sind Materialien in den Farbtönen braun bis dunkelrot zu verwenden, ausgenommen sind kiesgeschüttete Flachdächer.
- 3.3.2 Mischgebietsflächen
- Für die Dacheindeckung sind Materialien in den Farbtönen braun bis naturrot zu verwenden.
- Dachaufbauten sind zulässig.
- 3.4 Werbeanlagen ( § 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- Werbeanlagen im Bereich des Gewerbegebiets sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zugelassen.
- 3.5 Niederspannungsleitungen ( § 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- Niederspannungsleitungen müssen verkabelt geführt werden.
- 3.6 Einfriedungen ( § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- Als Sicherung der Baugrundstücke sind sowohl im Mischgebiet als auch im Gewerbegebiet Umzäunungen bis 1,50 m zulässig.
- Die Verwendung von Stacheldraht ist bis 1,30 m Höhe über Fahrbahnoberkante bzw. Gelände nicht zulässig.
- 3.7 Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen ( § 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,20 m Höhe, außerhalb des Bereiches der baulichen Anlagen, sind genehmigungspflichtig.
4. Abwasserbeseitigung
- Die Bestimmungen über "Anforderungen an Abwasserkanäle in Wasserschutzgebieten -Weitere Schutzzone III-" sind Bestandteil dieser Bauungsvorschriften (siehe Anlage 4).

Dornhan, den 31. August 1987



*[Handwritten Signature]*  
.....  
Wößner, Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Dornhan, den 7. Dez. 1987

*[Handwritten Signature]*