

**Bebauungsvorschriften
zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Biederbachwiesen"**

Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

**1.11 Gewerbegebiet (Ge)
eingeschränktes Gewerbegebiet (Ge eing.)**

Im Gewerbegebiet (Ge) und eingeschränktem Gewerbegebiet (Ge eing.) sind allgemein zulässig:

Anlagen nach § 8 Abs. 1, § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe die stadtkerntypische Warensortimente führen.

Allgemein zulässig sind weitere Einzelhandelsbetriebe mit nicht stadtkerntypischen Warensortimenten.

Hierzu zählen insbesondere:

- Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtung und -ausstattung, Rolläden, Gitter, Rollos, Markisen
- Möbel/Küchen/Büromöbel
- Beleuchtungskörper
- Teppiche/Bodenbeläge
- Heimcomputer

- Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
- Herde/Öfen
- Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße, Gartenmögel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.
- Campingartikel
- Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse
- KFZ/Motorräder/Mopeds/Fahrräder, KFZ-Zubehör/Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör
- Boote, Bootszubehör

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe mit stadtkerntypischen Warensortimenten, soweit diese Betriebe zugehörig zu einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb (Produktionsbetrieb) errichtet werden.
- Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Unzulässig sind:

- Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO
- Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO

1.12 Eingeschränktes Gewerbegebiet (Ge eing.)

Zusätzlich sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (Ge eing.), nach der als Anlage beigefügten Abstandsliste 1990, Betriebe und Anlagen der lfd.Nr. 1-196 (Abstandsklasse I-VII) nicht zulässig. Dabei ist von einem dem jeweiligen Stand der Technik entsprechenden Anlagen- bzw. Betriebstyp auszugehen. Ausnahmsweise können Betriebe zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß durch besondere Baumaßnahmen, durch Betriebseinschränkungen oder auf andere Weise die Emissionen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen sind.

1.2 Garagen- und Stellplatzanordnung (BauGB § 9)

- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Baugrundstücksfläche zulässig.
- Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Ausgenommen davon sind Sichtfelder. Mit Pflanzgebot der Ziffer 1 des Grünordnungsplanes belegte Flächen dürfen bis zu 50 % für die Anlegung von Zufahrten und KFZ-Stellplätzen genutzt werden (s. auch Ziffer 1.7 Textl. Festsetzungen). Die Oberflächenbefestigung der KFZ-Stellplätze darf nur in wassergebundener Ausführung erfolgen. Keine Versiegelungsmittels Bitumen, Teer oder Betonpflaster.

1.3 Nebenanlagen (BauNVO § 14)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, können als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

1.4 Maß der baulichen Nutzung (BauNVO § 16)

Grundflächenzahl)

siehe zeichn. Festsetzungen

Geschoßflächenzahl)

Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

a) Höhenlage (Gründungstiefe)

Unterkante der baulichen Anlagen (Gründungstiefe) nicht tiefer als 0,20 m vom derzeitigen Geländeneiveau. Derzeitige Geländehöhe ist im Rasterplan vom 23.03.1993 dargestellt der dem Bebauungsplan beigefügt ist.

b) Höhe der baulichen Anlagen

geneigte Dächer: Traufhöhe (gemessen am Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut)

Flachdächer: Traufhöhe = Oberkante Flachdachgesims

Die zulässige Traufhöhe, bezogen auf innere Erschließungsstraße, beträgt allgemein bei:

Gewerbebauten	max. 10,00 m
Nebenbauten	max. 4,50 m
Wohnbauten	max. 4,50 m bei I. Vollgeschoß
	max. 6,50 m bei II. Vollgeschoß

Ausnahme: Bauteile mit kleinerer Grundfläche max. 25 M² (Spänesilo ect.) können bis zu max. 15.00 m Höhe zugelassen werden.

1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Die Gebäudelängen von 50 m können überschritten werden.

1.6 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Gebäudestellung wird nicht festgelegt.

1.7 Freizuhaltende Flächen (BauGB § 9, BauNVO § 14)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sowie Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind von jeglicher Bebauung einschl. Nebenanlagen freizuhalten.

Innerhalb der Flächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

1.8 Pflanzgebot (BauGB § 9)

Siehe verbindlicher Grünordnungsplan.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (LBO § 73)

2.1 Gestaltung der Dächer

Dachneigungen siehe zeichn. Festsetzungen.

Die Dachneigungen für Betriebsgebäude betragen 0 - 35 °. Für zul. Wohngebäude können Dachneigungen von 30 - 45 ° zugelassen werden.

Die Dachflächen sind mit rotbraunen, braunen, ziegelroten, olivgrünen oder schwarzen nichtglänzenden Materialien einzudecken. Die senkrechten Seitenflächen von Dachaufbauten sollen der Dachhaut farblich ähnlich sein.

2.2 Dachüberstände

Der Dachüberstand muß mind. 0,50 m betragen.

2.3 Äußere Gestaltung

Bei der Farbgebung der Gebäude sind gedeckte Tönungen zu verwenden (kein weiß), grelle Farben sind unzulässig. Sichtbetonteile sind farblich zu behandeln. Es dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden. Fensterlose Flächen an Gewerbebauten ab 50 M² sind punktuell mit einheimischen dauergrünen Pflanzen zu begrünen.

2.4 Gestaltung der Garagen- und Nebenanlagendächer

Die Garagen und Nebenanlagen können mittels Sattel- oder Flachdach errichtet werden. An das Wohn- oder Betriebsgebäude angefügte Garagen mit nach außen geneigten Pultdächern können zugelassen werden. Die Dachflächen sind mit demselben Material wie das Betriebsgebäude oder Wohngebäude einzudecken.

2.5 Dachaufbauten

Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachliegefenster sind max. bis zu einer Größe von 1,5 M² Glasfläche zulässig. Eine Aneinanderreihung ist nicht zulässig.

Die Dachgaubenlänge darf max. 1/2 der Gebäudelänge betragen. Ausnahmsweise, können Lichtbänder zugelassen werden, wenn diese betriebsbedingt sind.

2.6 Einfriedungen

Max. Höhe der Einfriedungen 2,00 m

- a) Einfriedungen zu öffentlichen Flächen hin sind so vorzunehmen, daß bei Verwendung von Zäunen selbige abgepflanzt werden. Der Zaunabstand beträgt mind. 0,50 m von der Grenze.

- b) An den übrigen Grenzen sind Zäune bis 2,00 m Höhe sowie Sockelmauern bis 0,30 m Höhe zulässig.
- c) Im Bereich des Biederbaches dürfen Zaunanlagen nur im Abstand von 2,00 m entlang der Baugrenze angelegt werden. Sockelmauern sind hier unzulässig.
- d) Die Zaunanlagen sind nach dem verbindlichen Grünordnungsplan einzugrünen.

2.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

<u>Abmessungen:</u>	- max. Anbringungshöhe (OK. Werbeanlage)	
	überfertigem Gelände	6,00 m
	- max. Höhe der Werbeanlage	1,00 m
	- max. Länge der Werbeanlage	10,00 m

Umlaufende Farbbänder hinterleuchtete, selbstleuchtende und angestrahlte Werbeanlagen sind zulässig.

Bewegtes Licht (Blinklicht, Lauflicht o.ä.) ist nicht zulässig.

Die Loslösung der Werbeanlagen von der Fassade ist so gewollt.
Die Werbung soll ja werben, damit muss sie auch auffällig werden.

3. HINWEIS

3.1 Elektrizitätsversorgung

Elektrische Versorgungseinrichtungen wie Kabelverteilerschränke, Masten- und Masttrafostationen können als Ausnahme in der erf. Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. (BauNVO § 14.2, BauGB § 126)

Deckblatt

3.2 Baugrubenaushub

Der anfallende Baugrubenaushub ist auf dem Baugrundstück zu lagern und nach Möglichkeit wieder einzubauen. Nachbarschaftsrechtliche Belange sind dabei zu berücksichtigen. Nichtwiederverwendbarer Baugrubenaushub darf nur auf eine genehmigte Deponie gelagert werden.

3.21 Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seine Funktionen zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Danach ist nach § 4 bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

1.2

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten möglichst nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen.

1.3

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

1.4

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

1.5

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

1.6

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2. Bestimmungen zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden:

2.1

Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2.2

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind innerhalb des Baufeldes Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

2.3

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabe-land nicht überschreiten.

3.22 Grundwasser

Bei Bauen im Grundwasser ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

3.3 Abfallwirtschaft

Von den Grundstücksbesitzern ist die Fläche für die Aufstellung von Wertstoffcontainern bereitzuhalten. Die im Gewerbemüll enthaltenen Wertstoffe sind getrennt zu sammeln und einer Wiederverwertung zuzuführen.

3.4 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser (RW) ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Die befestigten Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

Elzach, 23.03.1993

Stadt Elzach



Michael Heitz
Bürgermeister

Gemeindeverwaltungsverband

Elzach

-Bauabteilung-

Siegfried Fritz
Dipl. Ing. (FH)

Mit Schreiben vom 20.04.93 (eingegangen
am 21.04.93) wurde der/die.....
Bebauungsplan ~~Aenderung/Ergänzung~~ ange-
zeigt (§ 11 Abs. 1 BauGB).
Mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen
vom 14.06.1993..... wurde keine Verletzung
von Rechtsvorschriften geltend gemacht
(§ 11 Abs. 3 BauGB).

Dr. Stratz



beglaubigt

Witzke