

Gemeinde Bitz
Gemarkung Bitz
Kreis Zollern-Alb-Kreis

151
Anlage 2
Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
wurde mit Verfügung vom 3. 6. 93
abgeschlossen.

Balingen, 3. 6. 93
Landratsamt Zollernalbkreis

**Textteil zum Bebauungsplan "Trieb/Mollensack"
in der Fassung vom 2. März 1993**

Häse



A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d. F. vom 8.12.86 (BGB1.I S. 2254)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.9.90
(BGB1.S 885, 1122)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung
vom 23.1.1990 (BGB1.I.S. 132),
geändert durch Gesetz vom 23.9.90
(BGB1.II S.885,1124)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGB1. I S. 58).

Landesbauordnung für
Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GB1.S.770
1984 berichtigt GB1.S.519) zuletzt
geändert durch Gesetz vom 17.12.90
(GB1.S. 426)

B. Festsetzungen zum Bebauungsplan

In Ergänzung des Lageplans wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BauGB und BauNVO)

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

1.1 GE = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

1.2 GEE = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V. m.§1 (5) BauNVO
jedoch nur nicht störende Gewerbebetriebe i.S.v. § 6
BauNVO zulässig.

1.3 MI = Mischgebiet § 6 BauNVO

1.4 Wohnräume dürfen nur in Obergeschossen oder in mehrgeschoßigen Bürogebäuden eingerichtet werden. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn zwingende betriebliche Gründe dies erfordern.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB

2.1 Entsprechend den Einschrieben im Lageplan

2.2 Für die Gebäude sind maximale Traufhöhen festgesetzt und im Lageplan eingeschrieben. Traufhöhe: Höhenunterschied zwischen Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und Höhe des natürlich gewachsenen Geländes.

...

3. Bauweise § 9(1) 2 BauGB

a = die abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO entspricht der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen über 50m zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen § 9(1) 2 BauGB

Es gelten die Eintragungen im Lageplan

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen §9(1)4

Es gelten die Eintragungen im Lageplan

6. Umfahr-, Wende- und Parkmöglichkeiten § 9(1) 4 BauGB

Die Betriebe müssen auf ihren eigenen Grundstücken eine Umfahr-, Wende- und Parkmöglichkeit für ihre An- und Auslieferungsfahrzeuge bereitstellen.

7. Sonstige von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9(1) 10

- 7.1 Entlang der L 448 ist ein Schutzstreifen von 20,00 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auf dieser nicht überbaubaren Fläche dürfen Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Lagerflächen) § 12 Abs.6 und § 14 I Abs.1 S.3 BauNVO sowie Werbeanlagen nicht zugelassen werden.

Die weiteren Abstandsflächen i.V.m. einem aufwendigen Pflanzgebot sorgen für die notwendige Abschirmung zur Landesstraße.

- 7.2 Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

8. Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen § 9(1) 13 BauGB

Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen hinter der Gehwegsgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

9. Pflanzgebote § 9(1) 20,25 BauGB

- 9.2 Zur Einfügung in die Landschaft, zur optischen Gliederung und als Emissionsschutz (Staub, Lärm) werden Pflanzgebote nach Maßgabe des Bebauungsplanes für Hecken, Strauchwerke und Hochstämme festgelegt.

- 9.3 Flachdächer sind nur mit Begrünung zulässig.

10. Verbrennungsverbot § 9(1) 23 BauGB

Die Verbrennung von Abfällen aller Art ist unzulässig.

11. Aufschüttungen § 9(1) 26 BauGB

Die Gemeinde ist berechtigt Böschungen im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen in die Anliegergrundstücke einzulegen, die später durch die Geländeangleichung wieder entfallen können.

12. Höhenlage der Gebäude (§9 (2) BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) von der Gemeinde festgesetzt.
Die Höhenlage des vorhandenen und des geplanten Geländes sowie der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist durch beglaubigte Höhenangaben nachzuweisen. In den Baueingabep länen ist der vorhandene und der geplante Gelände Verlauf darzustellen.

13. Zufahrten

Entlang der L 448 besteht ein Ein- und Ausfahrverbot, das sich auf den Einmündungstrichter der Erschließungsstraße (Triebweg) auf 20m ausdehnt.
Ansonsten gelten Ein- und Ausfahrtsverbote nach Maßgabe des Plans.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Dachgestalt

1.1 Dachform: Es gelten die Eintragungen im Lageplan.

1.2 Dacheindeckungen sind nur in nicht glänzenden Materialien zulässig.

2. Fassadengestaltung

2.1 Grelle Farben und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig.

2.2 Bei gewerblichen Bauten sind, soweit Öffnungen und andere bauliche Gegebenheiten dies zulassen, Fassaden über 30m Länge durch Kletterpflanzen oder ähnliches zu begrünen.

3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und in den Baueingabep länen darzustellen.

3.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.3 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zur Höhe der Traufe zulässig.

Auf dem Dach des Gebäudes darf keine Werbung erfolgen.
Ebenso sind Lauflicht-, Wechsellichtanlagen unzulässig.

- 3.4 Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, daß die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen nicht verwendet werden.

4. Einfriedigungen

Zugelassen sind lebende Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00 m. Ebenfalls zugelassen sind offene Zäune, jedoch nur in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m.

5. Gebäudehöhen

- 5.1 Für die Gebäude sind maximale Traufhöhen festgesetzt und im Lageplan eingeschrieben (s.I.2.2).
- 5.2 Ebenfalls festgesetzt sind maximale Firsthöhen, die auch auf das natürlich gewachsene Gelände bezogen sind.
- 5.3 Für Siloanlagen wird eine maximale Höhe von 16,00 m über der Geländeoberfläche festgesetzt. Siloanlagen sind durch geeignete Anpflanzungen einzugrünen.

III. Hinweise

1. Anfallendes Aushubmaterial sollte nach Möglichkeit wieder im Baugrundstück eingebaut werden, wobei ein sparsamer und sorgsamer Umgang mit Oberboden (Mutterboden § 202 BauGB) anzustreben ist. Entsprechende Nachweise sind durch Geländeschnitte im Baugesuch zu führen.
2. Überschüssiger, kulturfähiger Unterboden sollte einer Verwendung auf Rekultivierungs- und Landschaftsbauflächen zugeführt werden.
- 3.
- 3.1 Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebiets "Gallusquelle" des Zweckverbandes Wasserversorgung Zollernalbgruppe. Die SchutzgebietsVO des Regierungspräsidiums Südwürttemberg-Hohenzollern vom 12.12.1967 ist zu beachten.
- 3.2 Das Errichten und wesentliche Erweitern von Industrie- und Gewerbebetrieben sowie von Anlagen, in denen Produktionsabwasser vorbehandelt wird, mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder Sonderabfälle anfallen, sind nur zulässig, wenn durch besondere Schutzmaßnahmen eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist. Entsprechende Baugesuche sind daher dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Reutlingen vorzulegen.

3.3 Einwandige unterirdische Behälter und Rohrleitungen für wassergefährdende flüssige Stoffe sind unzulässig.

4. Die Abwässer der Gewerbebetriebe müssen so vorgeklärt werden, daß sie die Kläranlage nicht schädigen.

Bitz, den 2. März 1993


Baiker
Bürgermeister