

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN "BOLENER GRABEN"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2, 9 u. 10 des Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 in der Neufassung vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979.
2. §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977.
3. § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württ. vom 6.4.1964 in der Neufassung vom 20.6. 1972 und der Änderung vom 21.6.1977 und vom 12.2.1980.

B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Nr. 1 BBauG)

1.1 BAULICHE NUTZUNG

(§ 9 (1) BBauG)

1.101 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiet / eingeschränkt (GE/e)

(§ 8 BauNVO in V. mit § 1 (5) BauNVO)

zulässig sind :

(§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO)

1. Gewerbebetriebe aller Art soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören,

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

3. Tankstellen.

ausnahmsweise zulässig sind :

(§ 8 (3) BauNVO)

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

1.102 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21 a BauNVO)

nach Planeinschrieb als Höchstgrenze

1.103 Zahl der Vollgeschosse

(§ 18 BauNVO) u. § 2 (4) LBO)

nach Planeinschrieb als Höchstgrenze

1.2 BAUWEISE

(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG in V. mit § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (0)

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Gebäudelängsachsen wahlweise parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungskreuzen.

1.4 GARAGEN u. STELLPLÄTZE FÜR LKW u. PKW

(§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)

Die Stellflächen für firmeneigene Fahrzeuge, Besucher- und Mitarbeiterfahrzeuge sind auf privater Grundstücksfläche nachzuweisen. Die Oberfläche von Hof- und Stellflächen ist möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.

1.5 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)

Das einzelne Baugrundstück muss mindestens 1000 qm groß sein.

1.6 SICHTFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)

Die angegebenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten.

1.7 ANSCHLUSSBESCHRÄNKUNG ZUR ANGRENZENDEN VERKEHRSFLÄCHE / GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Aus den im Lageplan gekennzeichneten Grundstücke sind keine Zufahrten und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche bzw. den angrenzenden Grundstücken zulässig.

1.8 GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSFLÄCHE

(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

1.9 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

1.10 HÖHENUNTERSCHIEDE (Einschnitte, Aufschüttungen)

(§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen. Die Böschungsflächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet.

1.11 PFLANZZWANG

(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

Bepflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern

Die im Lageplan besonders gekennzeichneten privaten und öffentlichen Grünflächen sind mit bodenständigen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Im Abstand von max. 20 m ist mindestens eine hochwachsende Baumgruppe anzupflanzen.

1.12 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

1.21 Vorgartenflächen / Gartenflächen

Die im Lageplan besonders gekennzeichneten privaten Flächen sind im Sinne des § 111 (1) Nr. 6 LBO als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächen für Zufahrten und Zuwege sind zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 111 LBO

Örtliche Bauvorschriften

2.1 DACHFORM

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO) ohne Festsetzung

2.2 DACHNEIGUNG

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO) ohne Festsetzung

2.3 ÄUSSERE GESTALTUNG

(§ 111 (1) LBO)

Baukörper ab 25 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern.

2.4 GEBÄUDEHÖHEN

(§ 111 (1) Nr.8 LBO)

bezogen auf die festgelegte im Mittel gemessene Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraums

Z I = 6,00 m

Z II = 8,00 m

ausgenommen bautechnisch bedingte Aufbauten bis zu einer Höhe von 4,00 m.

2.5 WERBEANLAGEN

(§ 17 LBO)

Innerhalb eines Streifens von 40 m längs der L 554 gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen keine von der Straße aus sichtbaren Leuchtreklamen, in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße auch keine unbeleuchteten Werbeanlagen erstellt werden.

Im weiteren Bereich sind Leuchtreklamen nur zulässig, wenn keine Blendwirkung gegenüber der Straße hervorgerufen wird.

2.6 VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 111 (1) Nr.4 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.