

3. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost “ Schriftliche Festsetzungen (§ 9 Abs 1 BauGB)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch

vom 27.08.1997 (BGBl. I 1997 S. 2141) i.d.F. der letzten Änderung

- Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Planzeichenverordnung 1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg

vom 08. August 1995 (GBl. S. 617)

- Naturschutzgesetz

Gesetz zum Schutze der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) vom 29.03.1995 (GBl. S. 385)

- Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl. I 1998 S.2994)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Bauliche Nutzung

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

(1) Im Baugebiet werden folgende Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:

1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE

2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI

3. Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) SO

(2) Die im Sondergebiet durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur mit dem Tabakanbau dienenden landwirtschaftlichen Anlagen wie Tabaktrockenschuppen und Gewächshäusern für Tabakpflanzen, sowie landwirtschaftlichen Geräteschuppen und sonstigen dem landwirtschaftlichen Nutzen dienenden Anlagen bebaut werden (§ 11 Abs. 1 BauNVO).

(3) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(4) Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sollen der Gestalt zulässig sein, dass für Betriebsinhaber und Betriebsleiter je Grundstück eine Wohnung zulässig ist.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

(1) Die Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

(2) Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände werden bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl mitgerechnet.

1.3. Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten aus städtebaulichen Gesichtspunkten im MI-Gebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(1) Bei Baugrundstücken mit einer Größe bis einschließlich 6,00 ar wird bei Einzelhäusern die Zahl der Wohneinheiten auf drei und bei Doppelhäusern auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

- (2) Bei Baugrundstücken mit einer Größe von 6,01 ar bis 12 ar wird die Zahl der Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf sechs und bei Doppelhäusern auf vier Wohnungen beschränkt.
- (3) Bei Baugrundstücken mit Hausgruppen wird die Zahl der Wohneinheiten auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.
Sollten Grundstücke dieser Größenordnung geteilt werden, so sind für die geteilten Grundstücke nur die Hälfte dieser Wohneinheiten je Gebäude maßgebend.

Im übrigen ergibt sich das Maß der Ausnutzbarkeit aus der Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahlen.

- 1.4 Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 der BauNVO nicht zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- 2.1 Im Plangebiet ist die offene, geschlossene und besondere Bauweise festgesetzt. Sofern Grenz- und Abstandsflächen einzuhalten sind, gelten die Vorschriften der LBO. Offene Lagerüberdachungen sind zulässig. Sie dürfen eine Höhe von max. 3 m an der Grundstücksgrenze nicht überschreiten und sind eingeschossig zu halten. Die maximale Einzellänge darf 20 m nicht überschreiten.

Im Geltungsbereich der offenen Bauweise sind offene Lagerüberdachungen als Grenzbebauung nicht zulässig.

- 2.2 Im Geltungsbereich der besonderen Bauweise gelten folgende Regelungen:

- 2.2.1 Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1617/1 soll später einmal der Bauhof der Gemeinde mit Räumen für eine offene Jugendarbeit errichtet werden. Entlang der östlichen Baugrenze ist deshalb ein langgezogenes Gebäude (Firstrichtung s. zeichnerische Festsetzungen) zulässig.

Auf demselben Grundstück ist außerdem die Errichtung eines Nebengebäudes mit Anbau an die westliche Grundstücksgrenze (halboffene Bauweise) zur Unterstellung von Gerätschaften zulässig.

- 2.2.2 Für die Grundstücke Flst.-Nrn. 1656/6 und 1665/5 gilt folgendes:

Die Gebäude sind auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1656/6 an der südlichen Baugrenze und auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1665/5 an der südlichen Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise). Die Gebäude dürfen bis zur nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, wie dies bei der geschlossenen Bauweise der Fall ist. Sofern Wohnhäuser erstellt werden, sind diese an der westlichen Baugrenze anzubauen.

2.2.3 Für die Grundstücke Flst.-Nrn. 4109, 4109/2 und 4118 gilt folgendes:

Die Gebäude sind an der östlichen und südlichen Grundstücks-, bzw. Baugrenze anzubauen (halboffene Bauweise). Es dürfen aber auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite errichtet werden, wie dies bei der geschlossenen Bauweise der Fall ist.

2.2.4 Für die Grundstücke Flst.-Nrn. 4109/1 (mit Flst.-Nr. 4113 vereinigt) und Flst.-Nr. 4117 gilt folgendes:

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 4109/1 ist das Gebäude mit einem Grenzabstand von 2,5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze hin zu errichten. Es dürfen auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite bis zur südlichen Grundstücks- bzw. Baugrenze errichtet werden.

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 4117 ist das Gebäude an der östlichen Baugrenze und nördlichen Grundstücksgrenze anzubauen.

2.2.5 Für die Grundstücke Flst.-Nrn. 4114 und 4115 gilt folgendes:

Die Gebäude sind an der südlichen Grundstücksgrenze anzubauen. Es dürfen auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite bzw. bis zur maßgeblichen Baugrenze errichtet werden.

2.2.6 Für die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 4120, 4121, 4122, 4124, 4125 und 4126 gilt folgendes:

a) Flst.-Nr. 4120:

Die gewerblichen Gebäude sind an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise). Sie dürfen bis zu den maßgeblichen Baugrenzen errichtet werden.

Wohngebäude auf diesem Grundstück sind in der offenen Bauweise zu errichten.

b) Flst.-Nrn. 4121 und 4125

Die Gebäude sind an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise). Sie dürfen aber auch über die gesamte Grundstücksbreite errichtet werden, wie dies bei der geschlossenen Bauweise der Fall ist.

c) Flst.-Nrn. 4122 und 4126

Die Gebäude sind an der östlichen Baugrenze und der südlichen Grundstücksgrenze anzubauen. Die Gebäude dürfen auch bis an die westliche Grundstücksgrenze errichtet werden.

d) Flst.-Nr. 4124

Die Gebäude sind an der östlichen Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise). Sie dürfen bis zur maßgeblichen Baugrenze errichtet werden.

2.2.7 Für die Grundstücke Flst.-Nrn. 4127, 4128, 4129, 4130 gilt folgendes:

- Die gewerblichen Gebäude sind auf allen Grundstücken an die nördliche Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise). Auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 4128 und 4130 sind sie zusätzlich an die östliche Grundstücksseite anzubauen. Auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 4127 und 4129 sind Gebäude zusätzlich an die westliche Grundstücksgrenze anzubauen. Es dürfen auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite bis zur südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, wie dies bei der geschlossenen Bauweise der Fall ist.
- Sofern Wohnhäuser erstellt werden, sind diese bei den Grundstücken Flst.-Nrn. 4128 und 4130 an der westlichen Baugrenze anzubauen. Wohngebäude auf den Grundstücken Flst.-Nr. 4127 und 4129 sind an der östlichen Baugrenze anzubauen. Die Wohngebäude dürfen über die gesamte Grundstücksbreite bis zu südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, wie dies bei der geschlossenen Bauweise der Fall ist.

2.2.8 Für das Grundstück Flst.-Nr. 4131 gilt folgendes:

Die Gebäude sind an der nördlichen Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise). Es dürfen auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite errichtet werden, wie dies bei der geschlossenen Bauweise der Fall ist.

2.2.9 Für die Grundstücke Flst.-Nrn. 4135, 4136 und 4137 gilt folgendes:

Die Gebäude sind an der östlichen Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise). Es dürfen auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite errichtet werden, wie dies bei der geschlossenen Bauweise der Fall ist.

2.2.10 Für das Grundstück Flst.-Nr. 4139 gilt folgendes:

Die Gebäude sind an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise) und dürfen bis zu den maßgeblichen Baugrenzen errichtet werden.

2.2.11 Für das Grundstück Flst.-Nr. 4140 gilt folgendes:

Die Gebäude sind an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise) und dürfen bis zu den maßgeblichen Baugrenzen errichtet werden.

Wenn auf Gewerbegrundstücken Wohnhäuser errichtet werden, dann sind die o. g. Anbauregelungen auch dadurch erfüllt, daß anstatt das Hauptgebäude die Garage an die jeweiligen Grundstücksgrenzen, bzw. Baugrenzen angebaut wird.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

- 3.1 Grundsätzlich ist der ruhende Verkehr auf den Grundstücken unterzubringen. Garagen dürfen nicht vor der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) errichtet werden.
- 3.2 Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3 Überdachte Stellplätze sind baulich wie Garagen zu behandeln.
- 3.4 Gemäß § 21 a Abs. 4 der BauNVO bleiben in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen unberücksichtigt.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Sockelhöhe (Oberkante EG Rohboden) der baulichen Anlagen wird mit 1,40 m über der fertigen Straßenhöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Sie ist bezogen auf die Achse der fertigen Straßen- und Wohnwege.

Bei den gewerblichen baulichen Anlagen wird eine Sockelhöhe nicht festgesetzt.

5. Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grundstücke, welche von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Höhe der Einfriedigungen an solchen Grundstücken bedarf im Bereich des Sichtwinkels von Straßen 0,7 m nicht überschreiten. Die übrigen Einfriedigungen dürfen das Maß von 2,0 m nicht überschreiten.