

# Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Hopfenweg"

## - Änderung und Erweiterung

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzung

§ 9 BauGB und §§ 1-25 c BauNVO

#### 1.1 Bauliche Nutzung

1.2 Das Planungsgebiet (Erweiterungsgebiet) wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

1.2 Anlagen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO zulässig (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen usw.)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gebäude für Betriebspersonal oder Betriebsinhaber

2.1.1 Zahl der Vollgeschosse – 2 als Höchstmaß

2.1.2 Zulässige Gebäude für Betriebspersonal oder Betriebsinhaber dürfen nur zusammen mit gewerblichen Anlagen errichtet werden.

2.2 Betriebsgebäude

2.2.1 Höhe der baulichen Anlage 11,00 m als Höchstmaß für die Firsthöhe bzw. 8,50 m als Traufhöhe. Bezugspunkt ist die Gehweghinterkante.

Die Traufhöhe wird von der Fußbodenoberkante Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen.

2.3 Grundflächenzahl (GRZ) 0,6

2.4 Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,0

2.5 Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen der 20 KV Freileitung und dem zu errichtenden Gebäude muß entsprechend den DIN-VDE-Bestimmungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 3,0 m ab einer Dachneigung größer als 15°, bei solchen mit flachem oder flachgeneigtem Dach kleiner oder gleich als 15° von 5,0 m eingehalten sein. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muß mindestens 7,0 m und zum sonstigen Gebäude 6,0 m betragen.

#### 3. Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### **4. Stellplätze und Garagen**

- 4.1 Stellplätze und Garagen sind auf den Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Die Befestigung der Stellplätze und Garagenzufahrten ist wasserdurchlässig anzulegen, so dass mind. 50% des Oberflächenwassers versickern kann ( z.B. Pflaster mit mind. 3 mm Rasenfugen, Rasengittersteine usw.)
- 4.2 Pflanzgebot und Pflanzbindung ( § ) Abs. 1 NR. 25 BauGB )  
An den mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind heimische Feldgehölze laut Plan anzupflanzen. Darüber hinaus sind die auf den Grundstücken Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Bäume zu erhalten.

#### **5. Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), gemessen über Gehweghinterkante.  
Die EFH der Gebäude darf höchstens 1,40 m über Gehweghinterkante betragen.

#### **6. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die Baugrenzen gelten auch für unterirdische bauliche Anlagen.

### **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **§ 74 LBO**

##### **1. Dachform der Gebäude**

###### **1.1 Gebäude für Betriebspersonal oder Betriebsinhaber**

- 1.1.1 Satteldach mit einer Neigung bis 45°  
Pulldach mit einer Neigung bis 45°  
Flachdach

Betriebsgebäude

- 1.2.1 Satteldach mit einer Neigung bis 25°  
Pulldach mit einer Neigung bis 25°  
Flachdach  
Sheddach

##### **2. Dacheindeckung**

- 2.1 Zur Dacheindeckung sind alle nichtglänzenden Materialien zulässig.
- 2.2 Grasdächer sind zulässig.

### 3. Einfriedigungen

- 3.1 Einfriedigungen sind aus folgenden Materialien zulässig:  
Sockel aus Beton oder Betonsteine bis 0,30 m Höhe, bezogen auf Gehweghinterkante.
- 3.2 Die Höhe der Einfriedigung darf höchstens 2,0 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und 1,60 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen betragen, bezogen auf Gehweghinterkante.

### 4. Werbeanlagen

- 4.1 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 3,0 qm zulässig.
- 4.2 Anlagen und Einrichtungen, die zum Anschlag von Plakaten bestimmt sind, sind unzulässig.

### 5. Geländeaufschüttungen

Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen sind, gemessen am natürlichen Gelände, höchstens bis zu 1,0 m zulässig.

### 6. Hinweise zum Bodenschutz

- 6.1 Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen nicht ausgeschlossen werden, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 6.2 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.

Aufgestellt: Dettenheim, den 14.12.1999

- Ortsbauamt -

*Steinhoff*

(Steinhoff)

Die Übereinstimmung vorstehender Fotokopie mit der Urschrift wird bestätigt.

76706 Dettenheim, den 29. Nov. 2000

Bürgermeisteramt:

*ZH*

