

Textteil zum Bebauungsplan "Schmiedeweg-Nord", 2. Änderung

Der Bebauungsplan wurde gemäß folgender Rechtsgrundlagen ausgearbeitet:

Bundesbaugesetz (BBauG) in seiner Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBI.S. 770 ber.1984 S.519)

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14. Februar 1975 (BGBl. I S. 499, ber. S. 727); geändert durch § 14 der 12. BImSchV vom 27. Juni 1980 (BGBl. I S. 772)

Bewertungsgesetz vom 26.9.1974 (BGBl. I S. 2369), Anlage 1

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO):

Dorfgebiete § 5 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

MD₁ Zulässig sind nur die folgenden Nutzungen:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
Ausgeschlossen sind die Intensivtierhaltung im Sinne von § 2 Nr. 45 der 4. BImSchV und sonstige Anlagen, die das Wohnen wesentlich stören.
Güllebehälter sind unterirdisch und abgeschlossen zu errichten.
2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.
3. Sonstige Wohngebäude.
4. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
6. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
7. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

MD₂ Zulässig sind nur die folgenden Nutzungen:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, wobei die Viehhaltung auf maximal 3 Vieheinheiten (Bewertungsgesetz, Anlage 1) begrenzt ist.
Es sind nur abgedeckte Dunglegen zulässig.
2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.
3. Sonstige Wohngebäude.
4. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
6. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.


Gewerbegebiete § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

GE₁ Zulässig sind nur die folgenden Nutzungen: (Änderung)

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
3. Tankstellen.

Zulässig nach Ziffer 1 bis 3 sind nur Betriebe und Anlagen, die gewährleisten, daß der äquivalente Dauerschallpegel an der Grenze der Gewerbegebiete (GE₁, GE₂) 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts nicht überschreitet.

Eventuell auftretende erheblich störende Gerüche müssen mit technischen Mitteln beseitigt werden können.

Im Bereich GE₁ mit der Gebietsbezeichnung  können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

GE₂ Zulässig sind nur die folgenden Nutzungen: (Erweiterung)

1. Lagergebäude
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

- 1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO):
Vergleiche Einschriebe im Plan.
- 1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauVNO): (Änderung)
- siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG):
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungen sind verbindlich.
- 1.4 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 i. Verb. m. § 14 BauNVO):
Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, wenn es sich um Gebäude handelt.
- 1.5 Garagen und Stellplätze (§ 5 Abs. 1 Nr. 4 BBauG):
Garagen sind nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dargestellten Garagenstandorte sind unverbindliche Empfehlungen.

Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen von dieser einen Mindestabstand von 6,00 m erhalten. Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG):
Die Sichtfelder sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten.
- 1.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG): (Erweiterung)

1. An den mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind landschaftstypische Laubbäume anzupflanzen.

2. Die mit Planzeichen und Einschrieb pfg bezeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, mit landschaftstypischen, hochstämmigen Obstbäumen, außer unveredelten Walnuß-Sämlingsbäumen und heimischen Laubsträuchern unter Beachtung des Nachbarrechts zu bepflanzen.

In den Bereichen der mit pfg bezeichneten Flächen an der Straße B und C ist je Gewerbegrundstück eine max. 7,5 m breite Zufahrt zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BBauG i. Verb. m. § 73 LBQ)

2.1 Dachform und Dachneigung

MD₁ Alle Gebäude (außer Garagen) sind mit Satteldach auszuführen.
MD₂ Ausnahmsweise kann für Wirtschafts- und Betriebsgebäude ein Pultdach mit maximal 20° Dachneigung zugelassen werden.
Garagen sind mit Flachdach, bis max. 7° Dachneigung zulässig.

MD₂ Dachneigung

a) bei Wohngebäuden	b) sonstigen Gebäuden
eingeschossig 35° - 40°	22° - 35°
zweigeschossig 22° - 35°	

GE₁ Die Dachform wird nicht festgesetzt. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 22°.
GE₂

2.2 Dachaufbauten

Im Gebiet MD₁ sind Aufbauten gestattet, die 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten und einen Mindestabstand von 2,0 m zur Giebelfront einhalten.

2.3 Dachausbauten

Dachausbauten sind in den Gebieten MD₁ und MD₂ zugelassen ohne Dachaufbauten. Dacheinschnitte mit einer Länge von mehr als einem Drittel der Dachlänge sind nicht zugelassen. Bei Dacheinschnitten muß ein Mindestabstand von 2,0 m zur Giebelfront eingehalten werden.

2.4 Dachdeckung

Dachdeckung nur mit rotem bzw. rotbraunem Material.

2.5 Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 2 BBauG i. Verb. m. § 73 LBQ)

MD₁ Die Sockelhöhe der Gebäude darf maximal 1,0 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (gemessen in Gebäudemitte) liegen.
MD₂


Die maximale Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bis zur Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in Gebäudemitte wird bei
eingeschossiger Bebauung auf 4,5 m und bei
zweigeschossiger Bebauung auf 6,5 m festgesetzt.

GE₁ Gebäude oder Gebäudeteile dürfen in ihrer Höhenentwicklung an keiner Stelle mehr als die angegebene GBH über das vorhandene Gelände hinausragen.
GE₂

2.6 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig, mit Ausnahme der bereits vorhandenen Anlagen.

Hehr, Bürgermeister



Bebauungsplan
Änderungsplan genehmigt
gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 14. APR. 1937



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
— Bauaufsichtsbehörde —