

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan "Industriegebiet" für die Gewanne
Nieder Grund, Ober Grund, Straße, Egerten, Kehnel-
matt und Schwarze Griener

der Gemeinde S t e i n e n

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. 1 S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 bis 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.1968 (BGBl. 1 S. 1237) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO. über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. 1 S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 2 Ausnahmen

(1) Im Industriegebiet (GI) können außer den gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen folgende Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

sofern die Eigenart des Baugebietes gewahrt bleibt.

(2) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) können außer den gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen folgende Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- c) Gartenbaubetriebe,

sofern die Eigenart des Baugebietes gewahrt bleibt.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen im ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

(2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können im ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen werden.

§ 4

Gemeinbedarfsflächen

Flächen für den Gemeinbedarf sind nach § 9 Abs. 1 BBauG besonders ausgewiesen. Die Festsetzung der Nutzungsart und die Abgrenzung dieser Flächen erfolgen durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

(1) Das Maß der baulichen Nutzung im Industriegebiet (GI) wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Baumassenzahl (BMZ) gem. §§ 19 und 21 BauNVO.

(2) Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze gem. § 17 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Baumassenzahl (BMZ) sowie der Geschözzahl erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

- (2) Ausnahmen können im Industriegebiet gestattet werden, wenn aus betriebstechnischen Gründen die geschlossene Bauweise erforderlich wird.
- (3) Im Industriegebiet sind die Baukörper der Werkhallen in ihrer Längsrichtung entweder parallel oder senkrecht zu den im Straßen- und Baulinienplan eingezeichneten, geplanten Bauparzellengrenzen zu errichten. Die Einteilung der Bauparzellen bzw. ihre Grenzziehung soll sich an die Eintragung im Straßen- und Baulinienplan angleichen, wobei auch mehrere Bauparzellen nach Bedarf zu einer einzigen vereinigt werden können.
- (4) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Stellung, First- und Längsrichtung der Wohngebäude sowie für die Dachform und Dachneigung die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Baulinien erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen oder Baulinien gemäß § 23 Abs. 3 und 2 BauNVO abgegrenzt.
- (3) Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung, sofern von der Baurechtsbehörde im Einzelfall keine weitergehenden Bedingungen verlangt werden.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- (1) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind entlang der öffentlichen Straßen in Firstrichtung parallel zur Straße bzw. senkrecht zur seitlichen Bauparzellengrenze anzuordnen. Sofern Werk- und Lagerhallen unmittelbar an den Baugrenzen erstellt werden, soll ihre Straßenansicht eine gute Gestaltung aufweisen.
- (2) Gewerblich genutzte Gebäude sollen eine Mindestgröße von 10 m Breite und 25 m Länge erhalten.
- (3) Die Sockelhöhe der Wohn-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf, von O.K. Straßenmitte gemessen, höchstens 1,0 m betragen.
- (4) Die Dachneigung der Gebäude im Industriegebiet soll höchstens 22° betragen.

(5) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sollen die Grundrisse der Wohngebäude ein langgestrecktes Rechteck bilden; die Gebäudelängsseite soll mindestens 11 m betragen. Die Neigung der Satteldächer soll mindestens 22° höchstens 30° betragen. Die Ausführung eines Kniestockes bis zu 40 cm Höhe kann zugelassen werden. Dachgauben und Dachaufbauten sind untersagt. Die Höhe der Wohngebäude vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe darf höchstens 6,0 m betragen.

§ 11

Nebenanlagen und Garagen

(1) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zu den Hauptgebäuden stehen und sind mit diesen in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

(2) Nebenanlagen dürfen nicht vor Errichtung der Hauptgebäude erstellt werden.

(3) Mehrere Garagen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe, gegebenenfalls auch zu einer Gruppe mit den Garagen des Nachbargrundstückes zusammenzufassen. Im allgemeinen Wohngebiet soll sich die Anordnung der Garagen an die Einzeichnungen im Straßen- und Baulinienplan halten.

§ 12

Einfriedigungen

(1) Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind einheitlich zu gestalten. Ihre Gesamthöhe darf das Maß von 0,90 m nicht übersteigen. Massive Einfriedigungen und Sockelmäuerchen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind nur bis zu 0,30 m über Gehweghöhe zugelassen.

(2) Für Einfriedigungen, die an oder hinter der Baugrenze errichtet werden, ist im Industriegebiet eine Höhe bis zu 2,20 m zulässig.

§ 13

Grundstücksgestaltung

(1) Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Die Vorflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind als Rasenflächen oder Stellplätze anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze und private Werkstraßen müssen befestigt werden.

(3) An den Straßeneinmündungen in die Landesstraße 138 ist innerhalb der im Straßen- und Baulinienplan eingezeichneten Sichtdreiecke, an den übrigen Straßeneinmündungen innerhalb eines Sichtdreieckes von der jeweiligen Frontlänge von mindestens 20 m Länge jeglicher Bewuchs und jegliche Anlage von mehr als 0,80 m Höhe - gemessen ab Straßenoberkante - untersagt.

§ 14
Sonderauflagen

Längs der vorhandenen und geplanten Hochspannungsfreileitungen unterliegen alle baulichen Anlagen besonderen Höhenbeschränkungen; sie bedürfen daher im Einzelfall der Abstimmung mit dem Versorgungsträger.

Steinen, den 3. März 1970



Der Bürgermeister:

Genehmigt gemäß § 11 BBauG
i.V.m. § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der 2.
DVO der Landesregierung.

Lörrach, den - 1. Juli 1970 -

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
- Bauabteilung -



In Kraft getreten am 23. Juli 1970

LANDRATSAMT
Staatliche Verwaltung
- Baurechtsabteilung -



[Signature]
i. V.
Dr. Waldmann
Regierungsdirektor