

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde Vörsstetten für das "Gewerbegebiet Grub"

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 bis 10 und 30 des Bundesbaugesetzes (BBauG),
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl I S 1763),
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO),
4. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planz V 81),

alle in der derzeit geltenden Fassung.

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der größte Bereich des Bebauungsplanes ist als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), Teilbereiche sind als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) und ein Teil als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) ausgewiesen.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 8 Abs. 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese allgemein zulässig.

§ 3

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs.1 BauNVO können unter den dort genannten Voraussetzungen zugelassen werden.

II. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstwert angegeben.
3. Die unterschiedliche Nutzung im Wohn-, Bürobereich sowie im Bereich der Betriebsgebäude ist durch Eintragung in der Nutzungsschablone im "Zeichnerischen Teil" sowohl für die Dachneigung als auch für die Traufhöhe vorgeschrieben (sh. § 9, Ziffern 2 + 3).

In den als Wohnbereich ausgewiesenen Flächen sind ausnahmsweise zulässig: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie nicht störende Betriebszweige, wenn für den Wohnbereich der anschließenden Grundstücke keine zusätzlichen Immissionen zu erwarten sind.

Ausnahmsweise können im Bereich der Betriebsgebäude Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

1. Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Ausnahmsweise kann die Länge der Betriebsgebäude 50 m überschreiten, wenn dies aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden.

Nebenanlagen sind unzulässig

- a) innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßen und den parallelen Baugrenzen,
 - b) in allen Bereichen mit Pflanzgeboten und Pflanzempfehlungen.
3. Verteilerschränke für die Elektrizitätsversorgung, Fernsprecheversorgung sowie Straßenbeleuchtungsmasten dürfen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

§ 8

Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg.

IV. Baugestaltung

§ 9

1. Die maximale Sockelhöhe der Gebäude (gemessen von Oberkante Gehweg bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf im Gewerbegebiet (GE), im Mischgebiet (MI) und im Dorfgebiet (MD) nicht mehr als 1 m betragen.
2. Die Dächer sind entsprechend den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" auszubilden:

Gewerbegebiet

- a) Dachneigung im Büro-Wohnbereich
- b) im Bereich der Betriebsgebäude

~~20 - 35°~~

~~20 - 35°~~

bergl.

Grundsatz -

beschluss vom 16. Mai 1988

Dorf- und Mischgebiet

Die Dachneigungen im Dorfgebiet und im Mischgebiet liegen zwischen 42° und 48°, bei den Bauplätzen 3 und 19 zwischen 20° und 35°. Maßgebend sind die jeweiligen Eintragungen im "Zeichnerischen Teil". Auf den Bauplätzen 1, 2, 19a - 24, 26, 27, 36 und 37 kann für die rückwärtigen Betriebsgebäude eine Dachneigung von mindestens 30° gewählt werden.

3. Die Traufhöhen, OK mittlere Geländehöhe bis OK Dachhaut, an der Außenwand gemessen, dürfen im

Gewerbegebiet

Büro- und Wohnbereich sowie
im Bereich der Betriebsgebäude = 7,00 m

Dorf- und Mischgebiet

- a) bei Dachneigung von 20 - 35° = 7,00 m
- b) bei Dachneigung von 42 - 48° = 4,80 m

nicht überschreiten.

4. Soweit im Plan Firstrichtungen eingetragen sind, sind diese zwingend nur für die Hauptgebäude an der Straße. Rückwärtige Gebäudeteile können eine andere Firstrichtung aufweisen.

§ 10

Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. In der Vorzone zwischen Straßen und Baugrenzen darf die Fläche für Kfz-Stellplätze maximal 50 % der Gesamtfläche betragen. Für die erforderliche Anzahl von Stellplätzen gilt der Erlaß des Innenministeriums über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sinngemäß. Für die Dachneigung der Garagen gelten die gleichen Bestimmungen wie für Hauptgebäude.

§ 11

Einfriedigungen

Die Baugrundstücke können im Gewerbegebiet entlang der Baugrenze sowie der Grundstücksgrenze hinter der Baugrenze eingefriedigt werden. Im Misch- und Dorfgebiet können die Einfriedigungen an die Grundstücksgrenze gesetzt werden. Soweit Pflanzgebotsflächen ausgewiesen sind, muß die Pflanzgebotsfläche außerhalb der Einfriedigung liegen.

Im Gewerbegebiet sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2 m, im Misch- und Dorfgebiet bis maximal 1,20 m zulässig.

§ 12

Grünordnung

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Erschließungsstraßen und der Baugrenze sind als Grünanlage zu erhalten. Im Interesse des Immissionsschutzes sind diese Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
2. Das im "Zeichnerischen Teil" dargestellte Pflanzgebot ist für eine durchgehende, standortgerechte zweizeilige Gehölzanpflanzung mit einer Wuchshöhe von mind. 3 m in einer Breite von 3 m auszuführen. Es wird empfohlen, das Grundstück mit einheimischen Sträuchern und Bäumen (nicht Bodendeckern oder Koniferen) zu bepflanzen.

Grasflächen sollten als pflegeleichte "Naturwiesen" genutzt werden. Mauern sollten (wenn möglich aus Natursteinen) durch Kletterpflanzen ökologisch aktiviert werden. Es wird weiter empfohlen, Vogelnistkästen anzubringen.

3. Im Bereich der Sichtflächen (Straßeneinmündungen) ist die Bepflanzung auf maximal 0,80 m Höhe zu beschränken.
4. Bei den im Leitungsschutzstreifen der Badenwerk AG zu pflanzenden Gehölze sind solche kleinkronigen Strauch- und Baumarten vorzusehen, an denen später keine Rückschnitte wegen des zu den Leiteseilen einzuhaltenden VDE-Mindestabstandes von 2,5 m vorgenommen werden müssen.

§ 13

Weitere Festsetzungen

1. a) Die Untergeschosse sind bis zur Oberkante des vorhandenen Geländes als wasserdichte Wanne auszubilden, wenn sich bei der Prüfung des Einzelbauvorhabens zeigt, daß dies zum Schutz des Grundwassers erforderlich ist.
 - b) 1) Grundwasser darf durch Dränagen weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung der Bauvorhaben abgeleitet werden.
 - 2) Nach Fertigstellung der Bauwerke darf kein Grundwasser in die öffentliche Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer abgepumpt werden.
 - 3) Die Lagerung wassergefährdender Stoffe in den Untergeschossen ist ohne Sicherheitsmaßnahmen gegen Aufschwimmen nicht zulässig.
 - 4) Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung der Vorhaben vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugruben gelangen.

- 5) Beim Ausheben der einzelnen Baugruben sind der angetroffene Grundwasserstand und das Maß der zur Baudurchführung notwendigen Grundwasserabsenkung umgehend dem Wasserwirtschaftsamt Freiburg, Turnseestr. 5, mitzuteilen. Je nach Umfang der Grundwasserabsenkung bleibt die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens vorbehalten.
 - 6) Die Baugruben und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen.
2. Innerhalb der Schutzstreifen der 110- und 20-kV-Freileitungen sind nur Bauwerke zulässig, bei denen der Mindestabstand nach VDE 0210 von 3,0 m zu den bei größtem Durchgang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten ist.
 3. Zum Schutz des südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes Gottesacker wird festgesetzt, daß für Betriebe, die durch Immissionen dieses Wohngebiet stören können, im Einzelfall die jeweilige Zulässigkeit zu überprüfen ist, wobei die Abstände entsprechend der Abstandsliste 78 betriebstypisch und in angemessener Weise berücksichtigt werden sollen.
 4. Eine Überbauung der im Erdreich verlegten Kabelleitungen ist nicht zulässig.

§ 14

Hinweise

1. Für die Bauvorhaben innerhalb der Freileitungsschutzstreifen sind die Bauwerkshöhen in den Schnitten der Antragspläne, bezogen auf Meter über NN, anzugeben.
2. Zur niederspannungsseitigen Stromversorgung wird ein Kabelleitungsnetz verlegt.
3. Bestehende Kabelleitungen der Badenwerk AG sind zu dulden. Leitungsrechte und Dienstbarkeiten sind für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungen einzutragen.

4. Die Verkehrsflächen auf den Grundstücken sollten so kleinfächig wie möglich gehalten werden. Die Flächen sollten möglichst wassergebunden befestigt werden.

Vörstetten, den 04. November 1985



Beck, Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 BBauG
Emmendingen, den 8. FEB. 1986 beglaubigt
Landratsamt Emmendingen

glz.
Dr. Stratz



hc

(Angestellte(r))