TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"BRÜHL II"

GEMARKUNG WEITERDINGEN

INHALT

A. Rechtsgrundlagen

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

C. Hinweise

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

2. Art der baulichen Anlagen

2.1 Gewerbegebiet - GE -

Das gesamte Baugebiet wird als Gewerbegebiet – GE – gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse (Z)
- Höhe der baulichen Anlage (GH und WH)

Diese Vorgaben sind im Bebauungsplan eingetragen.

3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl darf im gesamten Baugebiet 0,5 nicht überschreiten.

3.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl darf im gesamten Baugebiet 1,0 nicht überschreiten.

3.3 Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Baugebiet ist zweigeschossige Bauweise zulässig. Dies gilt als Höchstgrenze.

3.4 Gebäudehöhe (GH)

Die max. Gebäudehöhe darf bei
geneigten Dächern 12,00 m
Flachdächern 7,5 m
betragen.

Ausnahmen:
Es sind Silos im Einzelfall bis max. 15 m Höhe zugelassen.

Als Bezug gilt die festgelegte Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss. Sie ist für das jeweilige Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung auf NN festgelegt.

3.5 Wandhöhe (WH)

Die max. Wandhöhe (bei geneigten Dächern die Wandhöhe der Traufseite) darf 7,5 m nicht überschreiten. Als Bezug gilt die festgelegte Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss. Die Höhe versteht sich bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand/Oberkante Dachhaut.

4. Bauweise

Im Gewerbegebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5. Garagen, Stell- und Lagerplätze

Stellplätze, Lagerplätze und Zufahrten sollten aus Gründen der Grundwasseranreicherung und Grundwassersicherung nicht total versiegelt werden. Sie sind mit wassergebundenen, bzw. versickerungsfähigen Belägen anzulegen.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen (§ 1a BauGB)

Es wird auf die Grünordnungsplanung mit Bestandsaufnahme, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 08.04.2003, die Bestandteil der Gesamtplanung sind, verwiesen.

7. Freileitung des KWL

Am östlichen Rand des Baugebietes verläuft eine 20-kV-Freileitung des KWL. Die Leitungsführung und der Schutzstreifen sind im Bebauungsplan eingetragen. Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens sind die Mindestabstände gemäß DIN-VDE 0210 einzuhalten. Bauobjekte entlang der Leitungstrasse sind dem KWL zur Überprüfung der Sicherheitsabstände und zur Zustimmung vorzulegen.

8. Verkehrssicherheit auf der L 190

Von den ansiedelnden Betrieben dürfen während der Bauzeit und des Betriebs keine Emissionen ausgehen, die die Verkehrssicherheit auf der L 190 beeinträchtigen.

Auf die durch den Verkehr auf der L 190 ausgehende Lärmsituation wird hingewiesen.

In der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Abstandsfläche zur L 190) werden keine Einzelwerbeanlagen gestattet.

Lärmschutzmaßnahmen für das Gewerbegebiet können nicht zu Lasten des Baulastträgers der L 190 durchgeführt werden.

9. Bodenfunde

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerrest, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Abt. Archäol. Denkmalpflege Freiburg (Marienstr. 10, 79098 Feiburg, 0761/207120) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

10. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

11. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. Hinweise

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

2. Die Örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

Auf die Örtlichen Bauvorschriften "Brühl II" wird verwiesen.

Hilzingen, 08. April 2003

Bürgermeisteramt Hilzingen
- Ortsbauamt -
78247 Hilzingen

Fechtig, Bauamtsleiter

Moser, Bürgermeister