

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "Storzeln Süd" Gemarkung Binningen

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- 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 15.12.1997 (GBl. S. 521)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgelegt:

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

1.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 1 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO)

1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO)

1.3. Nicht zugelassen sind

- Einzelhandel
 - außer • Betriebe, deren Sortiment hauptsächlich aus der Urproduktion stammen (Landwirtschaft)
 - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, bzw. mit der handwerklichen Tätigkeit in Übereinstimmung steht.
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO)

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Ziff. 2. BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Ziff. 3. BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlagen (TH, FH, FDH)
- Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl beträgt 0,6. Der ehemalige Bahndamm, in dessen Bereich Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, ist dem Baugrundstück zugeordnet und kann deshalb beim Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erforderlichen Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

2.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH):

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird einheitlich auf 508,30 m NN festgesetzt.

2.2.2 Traufhöhe (TH):

Die Traufhöhe wird gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Außenfläche Wand und Oberkante der Dachhaut. Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

2.2.3 Firsthöhe (FH):

Die Firsthöhe bemisst sich bei geneigten Dächern von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis Oberkante First der Dachhaut. Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

2.2.4 Flachdachhöhe (FDH):

Die Höhe bei Flachdächern wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur Oberkante der Dachhaut. Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend den Planeintragungen ist zweigeschossige Bebauung zulässig.

3. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Sichtflächen / Stellung baulicher Anlagen

- 3.1 Gemäß der Nutzungsschablone gilt offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
- 3.3 Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und von sichtbehindernden Bepflanzungen, Lagerungen, Einfriedungen und dergleichen von mehr als 60 cm Höhe über der Fahrbahnoberfläche freigehalten werden.
- 3.4 Die Firstrichtungen sind frei wählbar.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Garagen, Stell- und Lagerplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Der ehemalige Bahndamm, bei dem es sich größtenteils um ein Biotop nach § 24 a NatSchG (Nr. 8218-335-0403) handelt, wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und wird von jeglicher Bebauung freigehalten. Die Bepflanzung ist, soweit möglich, zu erhalten, bzw. in ökologisch sinnvoller Weise zu ergänzen.

Beiliegende ökologische Bestandsaufnahme und der Gestaltungsplan mit Hinweisen zur Grünordnung sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

7. Freileitung der EnergieDienst GmbH

Im südöstlichen Geltungsbereich des Plangebietes läuft eine 20-KV-Leitung der EnergieDienst GmbH in das Grundstück. Die Leitungsführung ist im Bebauungsplan eingetragen. Eine Unterbauung der Leitung ist möglich. Dabei müssen die geforderten Abstände nach DIN VDE 0210 zu den spannungsführenden Leiterseilen eingehalten werden.

Bauobjekte entlang der Leitungstrasse sind der EnergieDienst GmbH zur Überprüfung der Sicherheitsabstände und zur Zustimmung vorzulegen.

8. Verkehrssicherheit auf der Bundesstraße B 314

Von den ansiedelnden Betrieben dürfen während der Bauzeit und des Betriebs keine Emissionen ausgehen, die die Verkehrssicherheit auf der B 314 beeinträchtigen.

Auf die durch den Verkehr auf der B 314 ausgehende Lärmsituation wird hingewiesen.

Lärmschutzmaßnahmen für das Gewerbegebiet können nicht zu Lasten des Baulastenträgers der B 314 durchgeführt werden.

9. Bodenfunde

Der Kreisarchäologe (Dr. Jörg Aufdermauer, Schloßstraße 2, 78224 Singen, Telefon: 0 77 31 – 6 12 29) ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und anderer Erdarbeiten vom Arbeitsbeginn zu unterrichten. Bis zur sachgerechten Bergung durch den Kreisarchäologen sind eventuelle Zufallsfunde im Boden zu belassen. Mit zeitweisen Arbeitsunterbrechungen für Ausgrabungsarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen.

10. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 74 LBO)

11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

11.1 Dachneigung

Es sind Dachneigungen von 0° bis 38° zugelassen.

11.2 Dachform

Es werden alle Dachformen zugelassen (z.B. Satteldach, Pultdach, Walmdach, Flachdach), mit Ausnahme von Rundbogen- und tonnenförmigen Hallen.

Die Farbe der Dachdeckung wird in allen Braun- und Rottönen, bei anderen Farben in gedeckter Abtönung zugelassen. Für die Dachdeckung nicht zugelassen werden die Farben Nr. 9006 (weiß-aluminium), Nr. 5012 (lichtblau) und Nr. 9010 (rein-

weiß) gemäß der RAL-Farbkarte oder ähnliche Farben. Die Oberfläche darf nicht glänzend sein.

Für Flachdächer wird eine Begrünung vorgeschlagen.

11.3 Fassadengestaltung

Fassaden sind in den RAL-Farbtönen Nr. 9006 (weiß-aluminium) und Nr. 5012 (lichtblau) oder ähnlichen Farbtönen nicht zugelassen.

12. Grünordnung / Bepflanzung

Je 500 m² überbaubare Grundstücksfläche ist, wenn die nachbarrechtlichen Grenzabstände dies zulassen, mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum entsprechend der Pflanzliste des Gestaltungsplanes mit Hinweisen zur Grünordnung zu pflanzen, bzw. zu erhalten. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Durchführung der Baumaßnahme vorzunehmen.

13. Beseitigung von Niederschlagswasser

Da der Untergrund im Plangebiet aus einem schweren, kaum durchlässigen Lehmboden besteht, sind künstlich angelegte Flächenversickerungssysteme von geringer Wirkung. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss zeitverzögert dem östlich des Plangebietes liegenden Vorfluter zugeleitet werden. Rückhaltevorrichtungen (Zisternen, Mulden-Rigolen-Systeme oder ähnliches) sind nach fachtechnischer Dimensionierung und Genehmigung anzulegen.

14. Einfriedigungen

Zulässig sind Hecken, Holzzäune und Drahtzäune. Zur Einfriedigung der betrieblichen Anlagen und der Grundstücke sind Hecken und Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2 m, Holzzäune bis max. 1,20 m, zugelassen.

15. Auffüllungen und Abgrabungen

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

D. Sonstige Regelungen

16. Ausnahmen und Befreiungen

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

Für Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften gilt § 56 LBO.

17. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt auch, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Hilzingen, den 25.07.2000

Bürgermeisteramt Hilzingen
- Ortsbauamt -
78247 Hilzingen


Fechtig, Bauamtsleiter


Moser, Bürgermeister