

Textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) Bundesbaugesetz - BBauG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I S 2257, ber. BGBl I S 3617), zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979.
- 2) Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl I S 1763), besonders die §§ 1-23.
- 3) Planzeichenverordnung vom 30.7.1981/- PlanzV 81 - (BGBl S 833), besonders die §§ 1 - 3.
- 4) §§ 1 und 2 der II. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG in der Fassung der Änderung vom 18.12.1979 (GBL 1980 S. 42).
- 5) Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - vom 20.6.1977 (GBL 1977 S 42) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 12.2.1980 (GBL 1980 S 116).

B. Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1.1 Bauliche Nutzung:

- 1.11 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet gemäß Planeintrag.
Ausnahmen: Im Gewerbegebiet sind Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke von den gem. § 8 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
✓ Einzelhandelsgeschäfte von mehr als 500 qm Fläche und Altmaterialbetriebe sind nicht zugelassen.
✓ Die Lagerung von Reifen für Kraftfahrzeuge über den Eigenbedarf hinaus ist unzulässig.
Die Verwendung eines Grundstückes oder eines Grundstücksteiles nur für Lagerzwecke ohne die Errichtung eines Betriebsgebäudes, sowie die Errichtung einer Wohnung auf einem Grundstück in Verbindung mit einem Lagerplatz ohne die Erstellung eines Betriebsgebäudes sind nicht zulässig.
✓
- 1.12 Maß der baulichen Nutzung: siehe Planeintrag.
- 1.13 Zahl der Vollgeschosse : " " "
(siehe auch 2.1 - Gebäudehöhen)
- 1.2 Bauweise:
Offene und besondere Bauweise. Bei besonderer Bauweise darf die Gebäudelänge in einer Richtung auf max. 75 m vergrößert werden, sofern es der Betrieb erfordert. (Beschränkung siehe Ziffer 2.3) ✓
- 1.3 Stellung der Gebäude:
Die Stellung der Gebäude richtet sich nach den betrieblichen Bedürfnissen; für die Firstrichtung ist der Planeintrag maßgebend.

1.4 Nebenanlagen:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig. Kabelverteilerkästen für Stromversorgung und Fernmeldeeinrichtungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeintrag durch Baugrenzen festgesetzt, wobei Grenz- und Gebäudeabstände zu beachten sind.

1.6 Pflanzgebot:

Die Gemeinde kann gemäß § 39 b (8) BBauG den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück entsprechend den in Ziffer 2.53 getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen ✓

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

2.1 Gebäudehöhen:

Die Gebäudehöhe wird gemessen in der Außenwandebene zwischen mittlerer eingeebener Geländeoberfläche und Oberkante Dachsparren bzw. Dachkonstruktion; sie darf folgende Maße nicht überschreiten:

bei 2 Vollgeschossen (Höchstgrenze) an der Traufseite 8.00 m
bei Nebengebäuden " " " " 3.00 m

Die Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschoßfußbodens) wird im bauordnungsrechtlichen Verfahren und im Einvernehmen zwischen Gemeinde und Baurechtsbehörde festgelegt. ✓

2.2 Äußere Gestaltung:

2.21 Die gemäß § 8 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen oder Wohngebäude müssen gleichzeitig mit den Betriebsgebäuden oder später errichtet werden; sofern sie nicht in den Betriebsgebäuden untergebracht sind, müssen sie mit Dachform und -neigung diesen angepaßt werden.

2.22 Die Betriebsgebäude sind, soweit möglich, mit flach geneigten Satteldächern (max. 15°) oder mit Flachdächern auszuführen. Andere Dachformen sind ausnahmsweise zulässig, wenn es betriebliche Gründe erfordern. Gebäude mit gerundeten Dächern und Wänden (z.B. Rundbogenhallen, tonnenförmige Hallen) sind nicht zugelassen. Dachflächen sind mit matt-dunklen Farbtönen auszuführen (nicht schwarz) oder mit Kiesschüttung.

2.23 Nebengebäude sind den zugehörigen Betriebsgebäuden anzupassen und möglichst in baulichem Zusammenhang mit diesen anzuordnen.

2.3 Grenz- und Gebäudeabstände:

Grenz- und Gebäudeabstände richten sich im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen nach den Bestimmungen der LBO. Eine Grenzbebauung ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Gesamtlänge der aneinander grenzenden Gebäude je Grundstück 50 m nicht überschreitet. ✓

Lager- oder Kraftfahrzeughallen dürfen bei einer Gebäudehöhe von max. 4.50 m und einer Länge von max. 20 m auf die Nachbargrenze gestellt werden (öffentliche Flächen ausgenommen). ✓

2.4 Einfriedungen:

Die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Plätzen darf 1,60 m, an Nachbargrenzen 2,00 m nicht überschreiten. Zulässig sind Holz- und Drahtzäune (kein Stacheldraht), möglichst im Zusammenhang mit Hecken.

2.5 Gestaltung der Grundstücke:

- 2.51 Geländeauffüllungen und-Abgrabungen sind in dem Maße zulässig, wie es die Einebnung des Betriebsgeländes erfordert. Dies gilt besonders für das Baugelände im Nordosten neben der Zufahrt zur B 314.
- 2.52 Bauaushub ist bei der Einebnung des Betriebsgeländes soweit wie möglich auf dem Baugrundstück zu verwenden. Die Geländehöhen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Bei in Hangrichtung übereinander gelegenen Grundstücken sind Böschungen oder Stützmauern (max. 80 cm hoch) zulässig.
- 2.53 Die Abstandflächen zwischen den Begrenzungen der Straßen bzw. Wege und der straßenseitigen Gebäudeflucht sind als Grünflächen oder Stellflächen für Kfz. anzulegen und zu unterhalten. Nebengebäude wie Gartenhäuser o.ä. sind dort nicht zugelassen.
- 2.54 Das Baugebiet ist gemäß Planeintrag mit Grünstreifen für flächenhafte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern versehen, die den Einblick von der freien Landschaft und von den öffentlichen Verkehrsflächen her verhindern sollen. Außerdem ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochwachsender Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten; auch Geländeböschungen (s. 2.52) sind zu bepflanzen.
- 2.55 Entlang des Gießwiesengrabens muß die vorhandene Bepflanzung erhalten werden; abgängige Bäume und Sträucher sind jeweils zu ersetzen.

2.6 Sicherung des Verkehrs:

- 2.61 Entlang der Bundesstraße 314 und der Landesstraße 190 ist - gemessen vom äußeren Fahrbahnrand - ein 20 m breiter Schutzstreifen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
- 2.62 Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen sind die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) § 9 Abs. 1 - 6 anzuwenden. Es dürfen keine Bauten zugelassen werden, deren Emissionen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn bzw. der B 314 beeinflussen könnten.
- 2.63 Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung oder sonstigen Nutzung von mehr als 80 cm Höhe über der Fahrbahnoberfläche freizuhalten.

2.7 Sicherung von Bodenfunden:

Da mit ur- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muß, ist der Kreisarchäologe vor Beginn der Bauarbeiten rechtzeitig zu benachrichtigen. Funde sind umgehend zu melden.

2.8 Beseitigung der Abwässer:

Abwässer werden im Trennsystem beseitigt. Drainagen und Oberflächenwässer werden über Stichkanäle dem Gießwiesengraben zugeführt. Die in der Planzeichnung eingetragenen Leitungsrechte sichern die Herstellung und Überwachung der entsprechenden Anlagen durch Dienstbarkeit. Waschplätze für Kraftfahrzeuge sind in Bezug auf die anfallenden Abwässer nach den Votschriften der DIN 1986 und 1999 auszuführen.

2.9 Stromversorgung:

Für die Stromversorgung gelten die Bestimmungen des zuständigen Versorgungsbetriebes. Zu Bauvorhaben, die im Sicherheitsstreifen der Hochspannungsleitung liegen (s. Planzeichnung) muß das Kraftwerk gehört werden.

3.0 Bauvorlagen:

Für Bauanträge gelten die Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung. Wo Sichtschutzbepflanzung vorgesehen ist, müssen die Bauanträge entsprechende Bepflanzungspläne enthalten. Gemeinde und Baurechtsbehörde können verlangen, daß das Bauvorhaben mit Stangen und Latten auf dem Baugrundstück zur Beurteilung in Umrissen dargestellt wird.

3.01 Ausnahmen und Befreiungen:

Ausnahmen nach § 31 (1) BBauG sind nur zulässig, wenn sie im Bebauungsplan vorgesehen sind. Für die Befreiung von den Festsetzungen gilt § 31 (2) BBauG.

3.02 Ordnungswidrigkeiten:

Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 112 LBO und können mit einer Geldbuße bis zu DM 50 000.- geahndet werden.

Hilzingen, am 30. Aug. 1983

Planer:

Baur

Reg.baumeister
fr.Architekt BDA



Gemeinde:

[Handwritten signature]

Bürgermeister