

Li-M

Ausgefertigt:

Lichtenau, den 24.01.1991

STADT L I C H T E N A U
STADTTEIL G R A U E L S B A U M
LANDKREIS R A S T A T T



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

Über die zweite Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
Gewerbegebiet "Hasenkopf"

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1 - 4, 8 - 11 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2254), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBI. S. 1093)
- 1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132).
- 1.3 §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30.06.1981 (BGBI. I S. 833).
- 1.4 § 73 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges. Bl. 1983, S. 770) - LBO -, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Februar 1988 (GBl. S. 55).

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO.

Ausnahmen nach Absatz (3) Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V. mit § 16 (3) BauNVO

3.1 Die Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO erfolgt durch Eintragung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschößflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze.

3.2 Die Geschößzahl wird für Wohn- und Verwaltungsgebäude auf max. 2 Vollgeschosse beschränkt.

3.3 Die Gebäudehöhe darf bei 2-geschossiger Bebauung 10m und bei 3-geschossiger Bebauung 15 m, gemessen von der Oberkante des zugehörigen Erschließungsweges bis Schnittpunkt Außenwand/UK Sparren bzw. OK Flachdach, nicht überschreiten.

4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Abweichende Bauweise mit folgender Maßgabe:
Offen, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen im Plan bestimmt.

Außerhalb der bebaubaren Grenzen sind nur Nebenanlagen gemäß Ziffer 8.1 zugelassen.

6. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planzeichen (First- und Gebäuderichtung) im Plan festgesetzt.

7. Höhenlage der Gebäude

7.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 1,20 m über der Höhe des zugehörigen Erschließungsgehweges liegen.

7.2 Es wird auf ^{mögliche} hohe Grundwasserstände und die Einhaltung der DIN 1986 (Grundstücksentwässerung) hingewiesen.

8. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

8.1 Nebenanlagen sind gem. § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen Bereiche mit Pflanzgeboten.

8.2 Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen, sowie Entwässerungsanlagen können als Ausnahmen zugelassen werden.

8.3 Falls bis zur Fertigstellung der Gebäudeheizung der Energieträger "Gas" zur Verfügung steht, soll diese Energie aus Umweltschutzgründen verwendet werden. In begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig.

9. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 73 LBO

9.1 Hauptgebäude

9.1.1 Die Gebäude können wahlweise mit Sattel-, Flach- oder Pultdächern nach Maßgaben der Eintragungen im Bebauungsplan ausgebildet werden.

9.1.2 Dachgauben sind unzulässig.

9.1.3 Die Dacheindeckung ist in gedeckten Tönen zu halten. Glänzendes Material darf nicht verwendet werden.

9.2 Garagen

Freistehende Kleingaragen sind mit Flachdächern oder Satteldächern zu versehen. Max. Gebäudehöhe gemessen von der festgelegten Fußbodenhöhe 3 m bis Schnittpunkt Außenwand/UK Sparren bzw. OK Flachdach.

10. Einfriedigungen

Zulässig sind Sockelmauern bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, Scherenzäune und Drahtzäune, jeweils mit einer Höhe von 1,80 m, bezogen auf die Höhe des Erschließungsweges.

11. Gestaltung der unbebauten Flächen

Bei Auffüllungen oder Abgrabungen ist auf die vorhandenen, natürlichen Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke Rücksicht zu nehmen. Auffüllungen sind im Übrigen nur bis höchstens Oberkante Erschließungsstraße zulässig.

12. Niederspannungsleitungen

Die niederspannungsseitigen Anschlußleitungen sind mittels Erdkabel auszuführen.

13. Verkehrssicherheit

13.1 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende Einschränkungen als in Ziffer 10 vorgesehen, verlangt werden.

13.2 Im Anschluß der K 3744 sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Sichtfelder festgesetzt, die von allen sichtbeeinträchtigenden Hindernissen von mehr als 0,70 m über den Fahrbahnen der K 3744 stets freizuhalten sind.

14. Befestigung von Flächen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 und Abs. 6 LBO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind entweder als Grünflächen oder mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Pflastersteine, Rasengittersteine) anzulegen. Eine Versiegelung von Teilflächen mit Schwarzdeckenmaterial o.ä. kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen zwingend notwendig wird.

15. Ausschluß von Verbrauchermärkten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nur Nachbarschaftsläden und keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig. Als großflächig gelten solche Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche mehr als 600 qm beträgt.

16. Hinweise

In den Arealen des Planes sind nahe der Oberfläche sandige, z. T. humöse Schluffe (1 - 2 m) mit geringer Tragfähigkeit verbreitet. Darunter folgen bis in große Tiefen Kiese und Sande des Rheins.

Größere Bauwerke sollten unter den Deckschichten im Kies gegründet werden.

Das Grundwasser kann zeitweise bis nahe an die Geländeoberflächen ansteigen.

17. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 BauGB)

Die im Bebauungsplan zur Einbindung in die Landschaft vorgesehene Bepflanzung ist durch Festsetzung von Pflanzgeboten im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sichergestellt. Die Gestaltung der Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt durch die Stadt nach Aufstellen eines Bepflanzungsplanes im Benehmen mit dem Naturschutzbeauftragten.

Auf den Gewerbegebietsflächen ist mindestens je angefangener 500 qm Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Lichtenau, den 25.10.1990

Der Bürgermeister:



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Rautsch'.

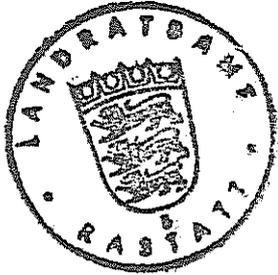
Lauf, den 12. 02. 90

Der Entwurfsverfasser:

ZINK
Ingenieurbüro für
Bau- und Wasserbau
Poststr. 1 • 7538 Lauf • Tel. 07841/703-0

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the author of the plan.

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Rastatt, den -1. JULI 1991



Seelmann
- Seelmann -