

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan
Gewerbe- und Industriegebiet

"Ebinger Straße"

Gemeinde Stetten a.k.M
Ortsteil Frohnstetten
Landkreis Sigmaringen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I, 1093) und Einigungsvertragsgesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II, S. 1122)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127)
geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II, S. 6885, 1124)

Planzeichenverordnung

vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. S. 519)
geändert durch Gesetz
vom 01.04.1985 (GBl. S. 51) ,
vom 22.02.1986 (GBl. S. 56) ,
vom 08.01.1990 (GBl. S. 1) und
vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

GE = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan.

3. Bauweise (§ 9 (1) BauGB und § 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO
offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen gemäß Eintragung
im Lageplan zulässig

o = offene Bauweise

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Es gelten die Eintragungen im Lageplan.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen im Lageplan.

6. Umfahr-, Wende- und Parkmöglichkeiten (§ 9 (1) 4 BauGB)

Die Betriebe müssen auf ihren eigenen Grundstücken eine Umfahr-, Wende- und Parkmöglichkeit für ihre An- und Auslieferungsfahrzeuge bereitstellen.

7. Sonstige von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 (1) 10 BauGB)

7.1 Entlang der L 453 und des Waldrandes sind Schutzstreifen von 20 m bzw. 30 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, sowie Werbeanlagen nicht zugelassen werden.

7.2 Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von max. 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

8. Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen
(§ 9 (1) 13 BauGB)

Die Gemeinde Stetten a.k.M. ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehwegsgrenze bez. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

9.1 Zur Einfügung in die Landschaft, zur optischen Gliederung und als Emissionsschutz (Staub, Lärm) werden Pflanzgebote nach Maßgabe des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für Hochstämme aus heimischen Laubgehölzen, mind. 5,00 m hoch, sowie Gebote zu deren Erhaltung festgelegt (Pflanzgebot für Einzelbäume).

9.2 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke entlang der öffentlichen Flächen bis zu den Gebäuden sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze benutzt werden.

9.3 Entlang der Grenzen des Bebauungsplanes ist die Bebauung zur angrenzenden Umgebung durch einen Pflanzstreifen (s. Eintragung im Lageplan) aus heimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) anzupflanzen (flächenhaftes Pflanzgebot).

9.4 Bei Massenparkplätzen muß eine flächendeckende Baumpflanzung entsprechend den Eintragungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgenommen werden (mind. 1 Baum auf 8 Parkplätze).

9.5 Alle Parkplätze müssen mit unversiegelten Oberflächen, z.B. wassergebundene Decken oder Rasenfugenpflaster, versehen werden.
Ausnahmen: Zufahrten, Fahrwege und Parkplätze mit besonderen Anforderungen sind hiervon ausgenommen. sie bedürfen aber eine besonderen Begründung und Genehmigung (s. auch 6. Hinweis)

10. Regelung der Verbrennungsanlagen und Verbrennungsverbot
(§9 (1) 23 BauGB)

10.1 Die Festlegung der Brennstoffe für die Beheizung der Gebäude unterliegt einer gesonderten Genehmigungspflicht. Die Art der Brennstoffe muß einvernehmlich mit der Gemeinde Stetten a.k.M. und der Genehmigungsbehörde festgelegt werden.

10.2 Die Verbrennung von Abfällen aller Art ist unzulässig.

11. Aufschüttungen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die Gemeinde Stetten a.k.M. ist berechtigt, Böschungen im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen in die Anliegergrundstücke einzulegen, die später durch die Geländeangleichung wieder entfallen können.

12. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzt. Die Höhenlage des vorhandenen und des geplanten Geländes sowie der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist durch beglaubigte Höhenangaben nachzuweisen. In den Baueingabeplänen ist der vorhandene und der geplante Geländeverlauf darzustellen.

13. Zufahrten

Die Zufahrten von der Straße zu den Grundstücken werden auf max. 2 Zufahrten mit 6,00 m Breite je Grundstück beschränkt. Entlang der L 354 und Feldwegen besteht ein Ein- und Ausfahrtsverbot.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Dachgestalt (§ 73 (1) 1 LBO)

- 1.1 Dachform: zugelassen sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 5°, Pult-, Shed- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 - 35°
- 1.2 Dacheindeckungen sind nur in nicht glänzenden Materialien zulässig. Flachdächer sind vorzugsweise als begrünte Flachdächer auszuführen.
- 1.3 Dachaufbauten sind nur für technische Einrichtungen (z.B. Klima-Lüftungsanlagen u.ä.) zulässig und grundsätzlich genehmigungspflichtig.

2. Fassadengestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)

Grelle Farben und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig. Verkleidungen aus Materialien, die einen natürlichen Werkstoff imitieren sind nicht zulässig.

3. Werbeanlagen (§ 73 (1) 1 LBO)

- 3.1 Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und in den Baueingabeplänen darzustellen.
- 3.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 3.3 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zur Höhe der Traufe zulässig; Schriften dürfen nicht höher als 1,00 m sein.
- 3.4 Zusätzlich sind Werbefahnen mit Masten bis zu einer Höhe von 8,00 m zulässig.
- 3.5 Beleuchtete Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.
- 3.6 Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, daß die Verkehrsteilnehmer auf der L 453 nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb und grün dürfen nicht verwendet werden.

4. Einfriedigungen (§73 (1) 5 LBO)

Zugelassen sind lebende Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,0 m. Ebenfalls zugelassen sind offene Zäune, jedoch nur in Verbindung mit Hecken, bis zu einer Höhe von 2,00 m. Entlang von Verkehrsanlagen müssen die Pflanzungen einen Abstand von mind. 1,00 m zur Grenze einhalten.

5. Gebäudehöhen (§ 73 (1) LBO)

5.1 Für die Gebäude sind maximale Traufhöhen - Höhenunterschied zwischen Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) - festgesetzt und im Lageplan eingeschrieben. Die Traufhöhenbeschränkung gilt sowohl berg- als auch talseits.

5.2 Ebenfalls festgesetzt sind maximale Firsthöhen, die auch auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bezogen und im Lageplan eingeschrieben sind.

5.3 Für Siloanlagen wird eine maximale Höhe von 7,00 m über Geländeoberfläche festgesetzt. Siloanlagen sind durch geeignete Anpflanzungen einzugrünen (s. auch Grünordnungsplan).

6. Hinweise

6.1 Anfallendes Aushubmaterial sollte nach Möglichkeit wieder im Baugrundstück eingebaut werden, wobei ein sparsamer und sorgsamer Umgang mit Oberboden (Mutterboden § 202 BauGB) anzustreben ist.

6.2 Überschüssiger, kulturfähiger Unterboden sollte einer Verwendung auf Rekultivierungs- und Landschaftsbauflächen zugeführt werden.

6.3 Zu jedem Baugesuch ist ein Gestaltungsplan für die Außenanlagen vorzulegen, in dem verbindliche Aussagen über Art und Umfang der befestigten Freiflächen, Versiegelung und der Grünanlagen, einschl. Pflanzplan, enthalten sind.

Stetten a.k.M., den 07. Juni 1993



Hipp
Hipp
Bürgermeister