

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 (1) BBauG) zum Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Bitschengäßle" der Gemeinde Walzbachtal, Ortsteil Wössingen, Landkreis Karlsruhe

A. Rechtsgrundlage

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl.I.S. 341) (BBauG)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.6.1962 (BGBl.I.S. 429) (BauNVO) i.d. Fassung vom 26.11.1968 (BGBl.I.S. 1238)
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.65 (BGBl.I.S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S.108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesregierung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.6.1972 (Ges.Bl.S. 352)

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1. Baugebiet

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in Baugebiete gegliedert

-Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8, Abs. 4 BauNVO-
- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO-

Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

- 1.2 Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes "Bitschengäßle" sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, d.h. Betriebe, welche in einem Mischgebiet zulässig sind. Für diese Betriebe gelten als höchstzulässiger Schallpegel in der Nachbarschaft 60 dB (A) am Tage und 45 dB (A) in der Nacht. Betriebe, welche Geruchsbelästigungen, Staub, Ruß oder andere

Luftverunreinigungen erzeugen, sind nicht zulässig.

2. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

2.1 Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind zulässig, wobei je Betriebsgrundstück nur 1 Wohnung zugelassen werden kann. Diese muß den Erfordernissen der §§ 82 + 83 des II. Wohnungsbau-gesetzes entsprechen.

3. Neben- und Versorgungsanlagen

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

4. Eingeschränktes Gewerbegebiet

4.1 Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Abgrenzungen gelten die Bestimmungen für " eingeschränkte Gewerbegebiete " (GW) § 8 Abs. 4 BauNVO mit den unter Pkt. 1.2 angegebenen Immissionsrichtwerten.

4.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von Geschößzahl, Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl im Bebauungsplan.

5. Mischgebiet

5.1 Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Abgrenzungen gelten die Bestimmungen für Mischgebiete (Mi) § 6 BauNVO

5.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von Geschößzahl, Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl im Bebauungsplan.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6. Bauweise

6.1 Für das Mischgebiet und das Gewerbegebiet wird offene Bauweise fest-gesetzt.

7. Überbaubare Grundstücksfläche

7.1 Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

8. Grenz- und Gebäudeabstand

8.1 Die Grenzabstände müssen der LBO entsprechen.

8.2 Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

9. Gewerbegebiet

9.1 Die Dächer sind als Flachdächer oder Satteldächer bis zu 20° Neigung auszubilden.

9.2 Die Traufhöhe darf 6,0 Meter, gemessen von der Oberfläche der Erschließungsstraßen vor Mitte des Gebäudes nicht übersteigen.

10. Mischgebiet

10.1 Die Gesamthöhe der geplanten zweigeschossigen Gebäude, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenoberkante bis Schnittpunkt Außenkante Gebäudewand, Unterkante Sparren darf 5,85 Meter und bis zum First 8,85 Meter als Höchstgrenze betragen.

10.2 Die Sockelhöhe (Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) darf, gemessen an der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche, vor Mitte des Gebäudes, 0,80 Meter nicht überschreiten.

10.3 An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

10.4 Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

11. Garagen

11.1 Garagen sind entsprechend § 7 LBO zulässig.

11.2 Die Tiefe des Stauraums vor den Garagen muß mindestens 5,50 m betragen.

12. Einfriedigungen

12.1 Gestattet sind:

- a) Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern
- b) einfache Holzzäune mit Heckenhinterpflanzungen
- c) einfache Metallzäune mit Heckenhinterpflanzungen

12.2 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

12.3 Einfriedigungen sind straßenseits bis zu einer Höhe von 1 Meter als seitliche und hintere Abgrenzung der Grundstücke bis zu 1,80 m zulässig.

12.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

13. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

13.1 Die nötigen KFZ-Stellplätze für Betriebsangehörige und Besucher sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

13.2 Die nicht für KFZ-Stellplätze erforderlichen Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen sollen bodenständige Gehölze Verwendung finden.

13.3 Der Baumbestand entlang der Erschließungsstraße 589/1 ist zu erhalten und durch weitere Anpflanzungen von Sträuchern zu ergänzen.

14. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von Erschließungsanlagen

- 14.1 Von den Straßen aus bergseits gelegene Grundstücke werden zum Abfangen des Geländesprunges im Verhältnis bis zu 1:1,5 mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen abgebösch. (durch den Erschließungsträger)
- 14.2 Von den Straßen aus tiefer gelegene Grundstücke werden zum Abfangen des Geländesprunges im Verhältnis bis zu 1:1,5 mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen durch den Erschließungsträger angebösch.

15. Entwässerung

- 15.1 Häusliche Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuführen.
- 15.2 Gewerbliche Abwässer sind gem. den Vorschriften des Wasserrechts und des Umweltschutzes zu behandeln.

16. Versorgungsflächen (§ 9 (1) 5 BBauG)

- 16.1. Das Niederspannungs-Versorgungsnetz wird in Erdkabel ausgeführt. Außerdem können Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen, z.B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, jetzt aber noch nicht in Zahl und Einbauort festzulegen sind, auch später auf als nicht überbaubar ausgewiesenen öffentlichen Flächen errichtet werden.

17. Auflagen

- 17.1 Im Gewerbegebiet ist die Statik der Bauwerke so auszulegen, daß durch die bei den Sprengungen entstehenden Schwingungen keine Gebäudeschäden zu befürchten sind.

Wälzbachtal, den 10. Juni 1975



(Heckmann)

Bürgermeister