

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan "Hundslache" der Gemeinde Reute.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2 Abs. 4, §§ 5, 9, 9a und § 13 a Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG),
 2. § 10 Baugesetzbuch (BauGB),
 3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763),
 4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO),
 5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO),
 6. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planz V 81),
- alle in der derzeit geltenden Fassung.

B. Festsetzung

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der größte Bereich des Bebauungsplanes ist als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), ein weiterer Teil als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgewiesen. Die an das Mischgebiet angrenzende private Grünfläche ist von den jeweiligen Besitzern der Grundstücke als Hausgärten zu nutzen. Vergnügungsstätten, darunter insbesondere Diskotheken und Spielhallen oder ähnliche Unternehmen im Sinne § 33 i der Gewerbeordnung in der zur Zeit geltenden Fassung, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Zu Vergnügungsstätten zählen hierbei auch kerngebietstypische Vergnügungsstätten und als sonstige Gewerbebetriebe geführte Vergnügungsstätten. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

§ 2

Ausnahmen

Im Gewerbegebiet können die in § 8 Abs. 3 unter Ziff. 1 BauNVO genannten Wohnungen und Anlagen für sportliche Zwecke (Ziff. 2) generell zugelassen werden.

Im Mischgebiet können die in § 6 Abs. 3 genannten Ausnahmen generell zugelassen werden.

§ 3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen unter den dort genannten Voraussetzungen zuzulassen. Bezüglich der Bebauung der privaten Grünfläche östlich der Straße A-B-C wird auf § 14 der Bebauungsvorschriften hingewiesen.

II. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 4 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5 Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil".
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstwert angegeben.
3. Da das Gewerbegebiet im regionalen Grundwasserschonbereich liegt, dürfen Gewerbebetriebe nur errichtet werden, wenn im einzelnen
 - a) Menge und Schädlichkeit des anfallenden Abwassers und der Abfälle so gering wie möglich gehalten werden,
 - b) die notwendigen Abwasseranlagen, die Zwischenlagerung und die Entsorgung von Abfallstoffen den allgemein anerkannten Regeln der Technik, erforderlichenfalls dem Stand der Technik, entsprechen.
4. Im Planungsbereich östlich der Straße H-F und in Verlängerung der Straßenachse bis zum Feldweg Lagerbuch Nr. 1995, sind entsprechend der Gliederung der Abstandsliste 82 alle Betriebsarten der Abstandsklasse 1 bis 7 (entsprechend lfd. Nr. 1 bis 157) unzulässig, wobei für die Betriebsarten der Abstandsklasse 7 (lfd. Nr. 136 bis 157) die Zulässig-

keit ausnahmsweise dann eingeräumt werden kann, wenn die Unbedenklichkeit der jeweiligen Ansiedlung durch entsprechende Nachweise (insbesondere schall- und lufttechnische Gutachten) belegt werden.

Im westlichen Planungsbereich sind die Betriebsarten gemäß Abstandsklasse 6 (entsprechende lfd. Nr. 72 bis 135) ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Unbändigkeit durch die Nachweise, gem. Abs. 1, hinreichend sicher belegt wird.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 6

Bauweise

1. Geplant ist eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO.
2. Ausnahmsweise kann die Länge der Betriebsgebäude 50 m überschreiten,
3. Bezüglich der Grenzbebauung wird auf § 8 der Bebauungsvorschriften hingewiesen.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenze erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".
2. Verteilerschränke für Elektrizitätsversorgung, Fernsprechversorgung sowie Straßenbeleuchtungsmasten dürfen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

§ 8

Abstandsflächen

Für die Wohn- und Bürogebäude gelten die Abstandsflächen der Landesbauordnung Baden-Württemberg. Betriebsgebäude und Garagen ohne Wohn- und Büroflächen sind im Gewerbegebiet bis zu einer Traufhöhe von 4,00 m, gemessen von Oberkante Gehweg, an der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Wegen der Traufhöhe bei Gebäuden mit Grenzabstand:

Siehe Eintragungen im "Zeichnerischen Teil".

IV. Baugestaltung

§ 9

Sockelhöhen und Dachneigungen

1. Die Sockelhöhe der Büro- und Wohngebäude (gemessen von Oberkante Gehweg bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 1,30 m betragen.
2. Die Dächer sind als Satteldächer mit folgenden Dachneigungen auszubilden:

I. Gewerbegebiet

- | | |
|--------------------------------|----------------------|
| a) Büro- und Wohngebäude | Dachneigung 20 - 35° |
| b) Betriebsgebäude und Garagen | Dachneigung 5 - 20° |

II. Mischgebiet

- | | |
|--------------------------------|----------------------|
| a) Büro- und Wohngebäude | Dachneigung 38 - 42° |
| b) Betriebsgebäude und Garagen | Dachneigung 10 - 20° |

3. Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen an der Außenwand des Gebäudes, von Oberkante Gehweg bis Unterkante Dachhaut, ist entsprechend den Eintragungen (TH) im "Zeichnerischen Teil" einzuhalten.

§ 10

Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. In der Vorzone zwischen Straßen und Baugrenzen darf die Fläche für Kraftfahrzeugstellplätze maximal 50 % der Gesamtfläche betragen. Soweit entlang der Straße und dem Gehweg öffentliche Stellplätze geplant sind, sind dahinterliegende Stellplätze nicht gestattet, es sei denn, die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt ausschließlich über die Grundstückszufahrt und eine betriebseigene Fahrgasse. Innerhalb von Sichtdreiecken sind Stellplätze nicht zulässig.

Für die Herstellung der notwendigen Stellplätze gilt die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze

vom 08. Dezember 1986 (GABl. 1987 S. 3).

§ 11

Einfriedigungen

Die Baugrundstücke können im Gewerbegebiet entlang der Baugrenze zur Erschließungsstraße sowie der Grundstücksgrenzen hinter der Baugrenze bis zu 2,00 m hoch eingefriedigt werden.

Zur freien Landschaft hin sind nur Einfriedigungen in Form von Drahtgeflechten innerhalb der Pflanzgebotsflächen zulässig.

§ 12

Grünordnung

1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Erschließungsstraßen und der Baugrenze sowie zur freien Landschaft hin, sind als Grünflächen zu erhalten. Im Interesse des Immissionsschutzes und der Eingrünung des Baugebietes in die Landschaft sind diese Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf den parallel zu den Straßen ausgewiesenen Grünflächen sind Arbeitshöfe und Lagerflächen nicht zulässig. Das gleiche gilt für private Grünflächen an der westlichen bzw. südlichen Planungsgrenze.

2. Mit dem im "Zeichnerischen Teil" dargestellten Pflanzgebot wird eine durchgehende, standortgerechte zweizeilige Gehölzpflanzung mit einer Wuchshöhe von mindestens 3 m gefordert. Es wird empfohlen, das Grundstück mit einheimischen Sträuchern und Obstbäumen zu bepflanzen.

Die Grasflächen sollten als pflegeleichte Naturwiesen angelegt werden. Mauern und Wände von Betriebsgebäuden zur freien Landschaft hin, sollten mit Kletterpflanzen ökologisch aktiviert werden.

3. Im Bereich der Sichtflächen (Straßeneinmündungen) ist die Bepflanzung auf maximal 0,80 m Höhe zu beschränken, dies gilt nur für flächenartige und strauchartige Pflanzen.

§ 13

Weitere Festsetzungen

a) Die Untergeschosse sind bis zur Oberkante des vorhandenen Geländes

als wasserdichte Wanne auszubilden.

- b) 1) Das Grundwasser darf durch Drängen weder während des Bauens noch nach Fertigstellung des Bauvorhabens abgeleitet werden.
- 2) Nach Fertigstellung der Bauwerke darf kein Grundwasser in die öffentliche Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer abgepumpt werden.
- 3) Die Lagerung wassergefährdender Stoffe in den Untergeschossen ist ohne Sicherheitsmaßnahmen gegen Aufschwimmen nicht zulässig.
- 4) Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung der Vorhaben vor jeder Verunreinigung zu schützen.
- 5) Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial aufzufüllen.

§ 14

Grundstücksgestaltung

1. Das tieferliegende Geländeniveau muß grundsätzlich bis zum künftigen Straßeniveau flächig angehoben werden. Ausnahmen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und nur in einem Abstand von mindestens 3 m zur Nachbargrenze bzw. zu den Baugrenzen, soweit dies aus betrieblicher Sicht erforderlich ist, zulässig. Die entstehenden Böschungen sind flach geneigt auszuführen und zur Feldflur hin zu bepflanzen.
2. Innerhalb der privaten Grünfläche östlich der Straße A-B-C sind bauliche Anlagen außer Gartenhäusern und Sitzplätzen nicht zulässig. Gartenhäuser sind zulässig, soweit sie dem Kleinbautenerlaß entsprechen.

§ 15

Hinweise

1. Zur niederspannungsseitigen Stromversorgung wird ein Kabelleitungsnetz verlegt.
2. Bestehende Kabelleitungen der Badenwerk AG sind zu dulden. Leitungsrechte und Dienstbarkeiten sind für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungen einzutragen.

3. Die Oberbauung der im Erdreich verlegten Kabelleitungen ist nicht zulässig.
4. Die Verkehrsflächen auf den Grundstücken sollten so kleinflächig wie möglich gehalten werden. Die Flächen sollten möglichst wassergebunden befestigt werden.
5. Auf das Merkblatt des Gewerbeaufsichtsamtes Freiburg über die Allgemeine Festsetzung für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird hingewiesen.

Reute, den 06. August 1987 / 12. April 1988



Kury
Kury, Bürgermeister

Mit Schreiben vom 9.2.1988 (eingegangen
am 17.2.1988) wurde der/die
Bebauungsplan - Änderung/Ergänzung ange-
z. 1. BauGB)
des Landratsamtes Emmendingen
vom 5.5.1988 wurde keine Verletzung
v. Bauvorschriften geltend gemacht
(§ 1 Abs. 3 BauGB).

Stratz
Dr. Stratz

