

genehmigt 24.11.71

Waldplatz I

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

zum Bebauungsplan für die Gewanne Waldplatz und
Untere Bruckmatten
in Nimburg, Landkreis Emmendingen.

A) RECHTSGRUNDLAGEN:

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. Juni 1962 (BGBl. I.S. 429) (BauNVO), in der Neufassung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I.S. 1237).
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111, Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges.Bl.S. 151) (LBO).

B) FESTSETZUNGEN:

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 1

Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Gewerbegebiet i.S. von § 8 BauNVO festgesetzt.

§ 2

Ausnahmen

Soweit nach § 8 BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 5

Allgemeines

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung im zeichner. Teil.
- (2) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO von II auf I zugelassen werden.

III. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

§ 7

Bauweise

- (1) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie die für die Dachform sind die Eintragungen im zeichner. Teil maßgebend.
Es sind Wohn- und Verwaltungsgebäude mit ihrer Gebäudelängsseite parallel, Betriebsgebäude senkrecht zur Erschließungsstraße zu errichten.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt im zeichner. Teil.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der Grenzabstand eines Gebäudes muß mind. 5 m betragen.
- (2) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. BAUGESTALTUNG

§ 10

Gestaltung der Bauten

In den Gewerbegebieten, GE, dürfen an der Zone entlang der Erschließungsstraße nur Wohn- und Bürogebäude oder Ausstellungshallen udgl. errichtet werden, während die gewerblichen Gebäude innerhalb der Zone für Betriebsgebäude zu erstellen sind. Verbindungsbauten sind zulässig.

- (1) Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens 11 m betragen.
- (2) Die Höhe der Wohngebäude darf von der festgelegten -natürlichen-, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur höchsten Traufe betragen:
bei eingeschößigen Gebäuden 4,80 m
bei zweigeschößigen Gebäuden 7,0 m
- (3) Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 0,8 m betragen bei Wohn- und Verwaltungsgebäuden und nicht mehr als 30 cm bei den Betriebsgebäuden.
- (4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (5) Die Dachneigung darf nicht mehr als 20° betragen. Ausnahmen sind bei Sängedachkonstruktion des Betriebsgebäudes zulässig.
- (6) Ein Kniestock ist nicht zulässig.
- (7) Vor Beginn der Bauausführung sind Sockelhöhe und Stellung der Gebäude (Schnurgerüst) von der Gemeindeverwaltung überprüfen zu lassen. Dabei kann die Gemeinde einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder sonstige Fachleute auf Kosten des Bauherrn zuziehen.

§ 11

Garagen

- (1) Garagen sind ohne Grenzabstand zulässig. Sie sind mit ~~dem~~ Flachdach zu versehen und dürfen in der Einfahrt die Höhe von 3,00 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

Einfriedigungen

- (1) Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind nicht gestattet.
- (2) Die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße und der Baugrenze ist als Parkfläche mit Pflastersteinen zu befestigen oder als Grünanlage zu unterhalten.
- (3) Die baulichen Anlagen sind entlang der Baugrenze einzufriedigen.
- (4) Als Einfriedigungen sind gestattet:
Sockel bis 10 cm Höhe, darüber Drahtgeflecht in Rahmen mit Heckenhinterpflanzung oder geschlemmtes Mauerwerk unverputzt, bis zu einer Gesamthöhe bis zu 2,00 m.
- (5) Auf den als öffentl. Grünfläche ausgewiesenen Grundstücken entlang der Landstraße 114 ist eine Schutzpflanzung aus bodenständigen Gehölzen z.B. Weide, Haselnuß, Erle usw. anzulegen; und zwar im Bereich des Sichtdreieckes mit Pflanzen bis maximal 80 cm Höhe; auf einen ca. 10 m breiten Streifen entlang der Landstraße mit Gehölzen bis ca. 2,00 m Höhe und die restlichen 10 m entlang der Baugrenze mit Gehölzen 4 - 5 m hoch.

§ 13

Schutzstreifen entlang der Landstraße

- (1) Entlang der Landstraße 114 ist, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ein 20 m breiter Schutzstreifen von jeder Bebauung freizuhalten.

§ 14

Zugang

- (1) Zufahrten zu den Baugrundstücken dürfen ausschließlich nur von den geplanten Erschließungsstraßen her erfolgen; Zufahrten und Zugänge von den Baugrundstücken zur Landstraße sind nicht gestattet.

§ 15

Sichtdreiecke

- (1) Die Sichtdreiecksflächen sind von jeder Bebauung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Straße des überörtlichen Verkehrs und der Gemeindestraße freizuhalten.