

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet" der Gemeinde Bötzingen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 1).

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich ist "Gewerbegebiet" (GE) nach § 8 BauNVO.
3. Das Gewerbegebiet ist so gegliedert, daß in seinem westlichen Teil nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (analog § 6 BauNVO -"Mischgebiet"-)
3. Das Gewerbegebiet ist so gegliedert, daß in seinem westlichen Teil (GE₁) nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (analog § 6 BauNVO -"Mischgebiet"-). Der östliche Teil des Gewerbegebietes (GE₂) ist nicht gegliedert (s. Eintrag im "Zeichnerischen Teil").
4. Im GE₁ sind Büro- und zulässige Wohngebäude entlang der Waldstraße anzuordnen.
5. Die Bauanträge werden in jedem Einzelfall auf ihre Vereinbarkeit mit der benachbarten Wohnbebauung hinsichtlich ihrer Emissionen geprüft und ggfls. nur mit entsprechenden technischen Auflagen genehmigt.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Hinsichtlich der Nebenanlagen gilt § 14 BauNVO.

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a. der Höchstzahl der Vollgeschoße (Z) nach § 18 BauNVO
 - b. der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - c. der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO.

2. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".
3. Sollte sich aus der notwendigen Installation von technischen Anlagen eine höhere Zahl der Vollgeschoße ergeben, so kann diese im Einzelfall zugelassen werden, wenn hinsichtlich der Gestaltung (städtebaulichen Einordnung) keine Bedenken bestehen.

§ 5

Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

Es ist nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende ("besondere") Bauweise festgesetzt. Die "abweichende" Bauweise entspricht "offener" Bauweise nach § 22 Abs. 2, jedoch ohne Begrenzung der Baukörper auf 50 m Länge.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

§ 7

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhenlage der geplanten Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.

2. Die Höhen der Gebäude zwischen OK. Erschließungsstraße und Unterkante Traufe darf 7,0 m nicht überschreiten. Für gewerbliche Hallenbauten werden max. 8,0 m als Höchstgrenze festgesetzt.

Ausnahmen hierfür können zugelassen werden bei gewerblichen Gebäuden oder Gebäudeteilen und Anlagen, wenn und soweit dies betriebstechnisch notwendig ist.

3. Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Die darf 20° bis 30° betragen. Für untergeordnete Bauteile und Anbauten kann Flachdach zugelassen werden.

4. Grelle Farben in der Gestaltung der Außenflächen sind nicht zulässig.

5. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.

§ 8

Einfriedigungen und Vorgärten

1. Die Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
(Im Bereich der Sichtfelder siehe § 11,1 der Bebauungsvorschriften!)
Geschlossene Einfriedigungen (Mauern, Holzwände) sind nicht zulässig.
2. Vorgärten (Flächen entlang der öffentlichen Straßen) sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 9

Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG

1. Die Grundstücke sind entsprechend den im Zeichnerischen Teil (Anlage 1) getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.
2. Die Bepflanzung ist im Bauantrag (Bepflanzungsplan) nachzuweisen.

§ 10

Garagen

1. Garagen und private Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten.

§ 11

Straßenrechtliche Festsetzungen

1. Sichtdreiecke

Im Bereich der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen sind bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Bepflanzungen oder sonstige Nutzungen über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht zulässig.

2. Zufahrten und Zugänge unmittelbar von der sog. "Südtangente" her (südwestliche Begrenzung des Baugebietes) sind nicht zulässig.

§ 12

Festsetzungen zum Schutz des Grundwassers

Für das Baugebiet wird die Oberkante des Kellergeschoßfußbodens bzw. des Fußbodens des unteren Geschoßes auf minimal 188,20 m + NN festgelegt.

(Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, daß ein Ansteigen des Grund-

wassers über diesen Wert bei extremen Verhältnissen möglich ist.)

§ 13

Elektroversorgung

Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

§ 14

In einem Teilbereich des Bebauungsplanes ist das Gelände bis auf eine Höhe von 1,00 m im Mittel aufzufüllen. Dabei ist eine Angleichung bis auf das fertig aufgefüllte Gelände der Nachbargrundstücke bzw. die zukünftige Geländeoberfläche der noch aufzufüllenden Nachbargrundstücke vorzunehmen.

Der Bereich der Aufschüttung sowie ihre Höhe ist aus dem den Bebauungsplanunterlagen beigelegten Entwässerungsplan zu entnehmen.

16. Dez. 1981

Gemeinde Bötzingen, den



W. Hanzler

.....
Bürgermeister

Büro für Städtebau + Planung
K.H. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.
78 Freiburg, Goethestraße 17, Telefon 74171

,den 12. 5. 1980

i.d.F. vom 27. 8. 1981

.....
Planer