

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET „FROHMATTEN“

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.11.2007

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.11.2007

Seite 1/5

1 Dachformen und Dachflächen

1.1 Dachformen

Zulässig ist als Grundform das Satteldach im Rahmen der zulässigen Dachneigungen. Abweichungen in der Gestaltung sind zulässig, sofern diese Grundform noch erkennbar ist.

1.2 Dachneigungen

Die zulässigen Dachneigungen betragen:

bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden: **15° - 30°**

bei Gebäuden mit überwiegend Wohnnutzung
oder Verwaltung/Büro: **25° - 35°.**

Freistehende Garagen dürfen nur errichtet werden, wenn sie mit einem Dach von mindestens **20°** Neigung ausgestattet sind.

1.3 Dachüberstände

Dachüberstände müssen mindestens 0,5 m betragen, gemessen ab Außenmauer bis zur äußeren Begrenzung der Dachhaut (ohne Dachrinne).

1.4 Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung sind braun-rote bis braunschwarze Farbtöne zu verwenden. Materialien, die zur Energiegewinnung auf dem Dach angebracht werden, sind zulässig.

1.5 Dachgauben

Dachgauben sind zulässig, wenn durch sie die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

Die Breite der Dachgauben darf insgesamt $\frac{1}{2}$ der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite (Außenwand bis Außenwand) nicht überschreiten.

Der Abstand der Gaube von den Giebelseiten muß mindestens **1,50 m** betragen. Der Gaubenansatz muß mindestens **1** Ziegelreihe oder 0,5 m unterhalb des Firstes beginnen. Zwischen Gaubenfront und Traufe müssen mindestens **1,0 m** Dachschräge liegen

Gauben müssen eine Dachneigung von mindestens **20°** aufweisen.

Dacheinschnitte (offene Dachbalkone usw.) sind nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.11.2007

Seite 2/5

2 Baugruben, Bodenaushub

Der Baugrubenaushub (Unterboden) darf wegen seiner Wasser- und durchlässigkeit auf den Grundstücken nur verteilt werden, sofern dadurch eine ausreichende Versickerung des Regenwassers nach Ziff. 2.7 nicht verhindert wird.

Voraussetzung für eine Verwertung des Baugrubenaushubes außerhalb des Baugebietes ist, daß das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die Beseitigung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

3 Unterkellerungen, Schutz der Löslehmschicht

Unterkellerungen sind nicht zulässig. Die dichtende Löslehmschicht darf nicht durchstoßen werden.

Ausnahmen sind als Teilunterkellerung nur zulässig bei gewerblich genutzten Gebäuden aus notwendigen betriebstechnisch bedingten Gründen und wenn die Unterkellerung als wasserdichte "weiße" Wanne und auftriebssicher hergestellt wird.

Hierbei ist mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 430/440 - Wasser und Boden - zu klären, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

4 Geländeaufschüttung

Erdarbeiten sind – soweit für die Bebauung erforderlich - wie folgt vorzunehmen:

1. Der **Oberboden** (Mutterboden) ist **abzutragen** und anderweitig wieder zu verwenden, sofern er nicht für Grünflächen auf dem eigenen Grundstück verwendet werden kann. Er ist wiederverwertbar auf geeigneten Flächen zwischenzulagern. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2,0 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2. Geländeaufschüttungen von Baugrundstücken zwecks Anhebung des Geländeniveaus sind bis zur Höhe der Straßenoberkante zulässig. Bei der Auffüllung ist nach Abtragen des Oberbodens zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit gut wasserdurchlässiges Bodenmaterial (Porenvolumen > 40%, Wasserspeicherkapazität > 20%) zu verwenden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.11.2007

Seite 3/5

3. Die Oberflächen der Grundstücksfreiflächen sind mit einem ausreichenden Gefälle herzustellen. Die befestigten Flächen sind mit einem Gefälle zu Grünflächen auf demselben Grundstück herzustellen.

4. Aufschüttungen an Grundstücksgrenzen, die durch Auffüllungen des Nachbargrundstückes gemäß Abs. 2 und 3 entstehen, sind auf dem eigenen Grundstück als Böschung mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 zu dulden.

5 Freiflächen-Versiegelung, Schadstoffbehandlung

Die Freiflächen der Grundstücke dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster mit Rasenfuge, Forstmischung usw.).

Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn Teile des Grundstücks zum Schutz des Grundwassers wasserdicht versiegelt werden müssen, wie bei Flächen zur Wartung oder Reinigung von Fahrzeugen oder zur Lagerung, Behandlung, Verwendung oder Verladung wassergefährdender Stoffe. Die Flächen sind zu überdachen oder ordnungsgemäß zu entwässern. Dazu ist im Einzelfall eine **Abwasservorbehandlungsanlage** erforderlich, die in der Regel an den Schmutzwasserkanal anzuschließen ist.

6 Dach- und Oberflächenentwässerung

1. Das von den Dächern anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken so weit wie möglich zurückzuhalten:

Hierzu ist das Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht in Retentionsmulden aufzufangen. Die Retentionsmulden und die Flächenversickerung sind nach dem Arbeitsblatt **DWA-A 138**, "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" der Abwassertechnischen Vereinigung zu bemessen. Alternativ zu Rasenmulden ist auch die Einleitung des Regenwassers in Biotop-Teichanlagen zulässig.

2. Für extreme Regenereignisse ist ein Überlauf (Rohr) der Retentionsmulden in den Regenwasserkanal vorzusehen.

Der Überlauf ist so anzulegen, daß eine Gefährdung baulicher Anlagen oder der Nachbargrundstücke nicht entstehen kann. Im Bereich von Dauerstau ist eine Abdichtung erforderlich.

3. Eine punktuelle Versickerung von Dachflächenwasser in Sickerschächte, Drainagen, sowie die Einleitung von Dachflächenwasser oder unverschmutztem Oberflächenwasser in den Schmutzwasserkanal sind nicht zulässig.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGBIET "FROHMATTEN"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.11.2007

Seite 4/5

7 Fassadengestaltung

Fassadenabschnitte des gleichen Gebäudes müssen sich in einem Mindestabstand von 20 m in mindestens 2 der nachfolgenden Gestaltungselemente unterscheiden:

- Höhe,
- Fassadenfront (Vor- oder Rücksprünge von mehr als 1,5 m),
- Wandöffnungen (Art, Lage, Größe),
- Farbgebung,
- horizontale Gliederung,
- Materialart.

8 Farbgebung der Gebäude

Unzulässig sind stark leuchtende Farben. Die nicht aus Holz (naturfarben) bestehenden Gebäudeteile sind in gedeckten Farbtönen zu halten. Wohn- und Bürogebäude können auch in helleren, jedoch nicht leuchtenden Farbtönen gehalten werden. Die Farbgebung ist hinreichend genau im Bauantrag anzugeben.

9 Werbeanlagen und Beschilderungen

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur in nicht selbstleuchtender Ausführung zulässig. Selbstleuchtende Schrift ist nur bei nacharbeitenden Betrieben (22.00 – 6.00 Uhr) zulässig. Oberhalb der Traufe angebrachte Beschriftungen und Werbetafeln dürfen die Höhe von **0,70 m** nicht überschreiten. Bewegliche Werbeanlagen jeglicher Art sind nicht zulässig.

10 Flächen für Wertstoffcontainer

Auf den Grundstücken sind für die dort anfallenden Wertstoffe (Reststoffe zur Wiederverwertung) die erforderlichen Flächen zur Aufstellung von Wertstoff-Depotcontainern vorzusehen.

11 Einfriedigungen


Einfriedigungen im Einmündungsradius von Straßen dürfen eine Höhe von 0,8 m ab Straßenoberkante nicht überschreiten, um ausreichende Sichtverhältnisse für den Verkehr zu gewährleisten.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.11.2007

Seite 5/5

Bötzingen, den 06.11.2007

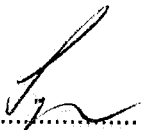

.....
(Schneckenburger, Bürgermeister)



Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Vorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Bötzingen unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens übereinstimmt.

Bötzingen, den 12. Nov. 2007


.....
(Schneckenburger, Bürgermeister)



**BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
GEWERBEGEBIET „FROHMATTEN“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.11.2007

**BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES GWERBE GEBIET "FROHMATTEN"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.11.2007

Seite 1/1

Um gestalterische und ökologische Zielsetzungen, die sich nicht planungsrechtlich regeln lassen, beim Vollzug der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Frohmaten“ verwirklichen zu können, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg erlassen.

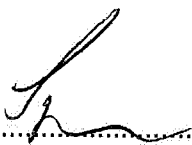
Der Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Frohmaten“.

Die „Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen“ aus Ziff. 2 der Bauvorschriften zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan (Satzungsbeschluss vom 30.01.2001) werden zu diesem Zweck vollständig in die neuen örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich überführt, um der aktuellen Rechtslage zu entsprechen.

Inhaltliche Änderungen erfolgen hierbei nicht, es werden lediglich redaktionelle Aktualisierungen vorgenommen.

Daher kann insgesamt auf die Begründung zu den „bauordnungsrechtlichen Festsetzungen“ im Bebauungsplan Gewerbegebiet „Frohmaten“ vom 30.01.2001 verwiesen werden.

Bötzingen, den 06.11.2007


.....
(Schneckenburger, Bürgermeister)

