

Anlage: 4

Ausfertigung: 3

Gemeinde Friesenheim, Ortenaukreis

Bebauungsvorschriften

=====

"Industriegebiet Friesenheim

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (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, 5 Satz 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351) (LBO).

B. FESTSETZUNGEN

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 1

BAUGEBIETE

- 1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzungen von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2) Die an die Wohnbebauung angrenzenden Gewerbegebiete (GE) werden nach § 8 Abs. 4 BauNVO eingeschränkt.
In diesen eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur solche Betriebe oder Betriebsabteilungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 3) Die Baugrundstücke dürfen nicht kleiner als 2500 qm sein.

§ 2

AUSNAHMEN

- 1) Soweit in § 8 Abs. 3 Ziff. 1 und § 9 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 2) In den nach § 8 Abs. 4 eingeschränkten Gewerbegebieten (GE) müssen gewerbliche Bauten so errichtet und unterhalten werden, daß die Lärmeinwirkungen, hervorgerufen durch die betrieblichen Einrichtungen dieser Gewerbegebiete, im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA)

tagsüber 55 dB (A) und
nachts 40 dB (A)

nicht überschreiten.

- 3) Im Industriegebiet (GI) müssen die gewerblichen Bauten so errichtet und unterhalten werden, daß die Lärmeinwirkungen, hervorgerufen durch die betrieblichen Einrichtungen dieser Industriebetriebe, im angrenzenden Gewerbegebiet (GE)

tagsüber 65 dB (A) und
nachts 45 dB (A)

nicht überschreiten.

§ 3

NEBEN-UND VERSORGUNGSANLAGEN

- 1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- 2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können in den einzelnen Baugebieten als Ausnahmen zugelassen werden.
- 3) Das Niederspannungsnetz wird verkabelt. Die E-Werk Mittelbaden AG erhält die Genehmigung für den Einbau von Niederspannungsverteilerschränken und Beleuchtungsmasten der öffentlichen Straßenbeleuchtung auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen. Art, Anzahl und Einbauorte der Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsmasten werden zu gegebener Zeit vom E-Werk Mittelbaden festgelegt.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 4

ALLGEMEINES

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

§ 5

ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl, der Baumassenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2) Die Zahl der Vollgeschosse im Gewerbegebiet darf das Höchstmaß von 2 nicht übersteigen. Ausgenommen hiervon sind spezielle Nebenanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. Silo). Hier richtet sich die Höhenentwicklung nach den betrieblichen Erfordernissen unter Berücksichtigung des § 9 Abs. 1 der Bebauungsvorschriften. Im übrigen gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.
- 3) Eine Überschreitung der als Höchstwert festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kann als Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

§ 6

BAUWEISE

- 1) Als Bauweise wird die offene und die besondere Bauweise entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt.

In den Gebieten in denen die besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ist, sind Hauptgebäude bis zu einer Länge von 100 Meter unter Einhaltung der Grenz- und Fensterabstände der Landesbauordnung (§ 7 und § 8 LBO) zulässig.

- 2) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

- 1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- 2) Die im Bebauungsplan eingetragenen Schutzstreifen zur Sicherung der Leitungstrasse sind nur bedingt überbaubar. Art und Maß der Minderung erteilt die E-Werk Mittelbaden AG.

§ 8

GRENZ-, FENSTER- UND GEBÄUDEABSTAND

Für die Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände gelten die §§ 7 - 9 der LBO.

IV. BAUGESTALTUNG

§ 9

GESTALTUNG DER BAUTEN

1) Das überplante Gelände liegt im Bauschutzbereich des NATO-Flugplatzes Lahr. Gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 1 Buchst. a LuftVG darf die maximale Gebäudehöhe einschließlich Nebenanlagen (Antennen, Kamine u. dergl.) die größte Hindernishöhe von 167,47 m ü.NN. nicht überschreiten. Das Gelände liegt im Mittel auf 157,29 m ü.NN.

a) Sofern nach § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BauNVO Wohnbauten ausnahmsweise zugelassen werden, gelten hierfür folgende Bestimmungen:

Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:

Bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m

Bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m

2) Für gewerblich genutzte Gebäude werden hinsichtlich der Gestaltung bei Festlegung einer maximalen Zahl von zwei Vollgeschossen keine weiteren Bedingungen gestellt. Grelle Farben dürfen nicht verwendet werden. Betriebsanlagen aus Metall sind mit einem Deckanstrich zu versehen.

3) Bei sämtlichen Gebäuden ist eine Dachneigung von 0° - 30° zulässig.

§ 10

EINFRIEDIGUNGEN

1) Als Einfriedigungen der Grundstücke sind mit Ausnahme im Bereich der Sichtflächen der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße gestattet:

a) im Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) bis 2,00 m Höhe

b) im Mischgebiet (MI) bis 1,50 m Höhe.

2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

3) Innerhalb der im Plan eingezeichneten Sichtflächen dürfen Anpflanzungen und Einfriedigungen jeder Art die Höhe von 0,80 m über Straßenkrone nicht überschreiten.

§ 11

GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG UND VORGÄRTEN

- 1) Auf- und Anfüllungen sowie Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke und des Straßenniveaus sind dabei gebührend zu berücksichtigen.
- 2) Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.

V. BESONDERE VORSCHRIFTEN

§ 12

STRASSENNETZ

- 1) Entlang der Kreisstraße Nr. 5338 ist gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20 m breiter Schutzstreifen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
- 2) Zufahrten oder Zugänge zur Kreisstraße Nr. 5338 werden nicht gestattet. Sämtliche Grundstücke sind entlang der überörtlichen Straße mit einem Zaun ohne Tor und Tür abzugrenzen. Die einzelnen Baugrundstücke dürfen Zufahrten und Zugänge ausschließlich nur zur Erschließungsstraße erhalten.
- 3) An der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße Nr. 5338 sind die Sichtflächen der Anfahrtsichtweite von 10/150 m (nach Osten) bzw. 10/230 m (nach Westen) und der Annäherungssichtweite von 20/135 m (nach Osten) bzw. 20/185 m (nach Westen) von jeder Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Straße des überörtlichen Verkehrs und der Gemeindestraße freizuhalten.
- 4) Nach dem Bau der Erschließungsstraßen ist die verkehrsmäßig ungünstige Einmündung der alten Kreisstraße in die neue Kreisstraße 5338 bei Grundstück Lgb.Nr. 9100 für den Fahrzeugverkehr zu schließen.

§ 13

BEPFLANZUNG

Die im Norden des Bebauungsplanes festgesetzte nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Schutzpflanzung gegen Einblick und Immissionen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Diese Bestimmung gilt als Pflanzgebot, dessen Durchführung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Hochwachsende einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen.

Friesenheim, den 1. April 1976

20. APR. 1977

Der Bürgermeister:)

