

KW 6007

Gemeinde Sasbach
Ortenaukreis

Anlage: 4
Fertigung: 1

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

zum Bebauungsplan Industriegebiet "Sasbach-West"
der Gemeinde Sasbach

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch - BauGB - in der Form der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. IS. 2253)
2. Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Form der Bekanntmachung vom 15.09.77 (BGI. IS. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.86 (BGBl.IS. 2665)
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30.07.81 (BGBl.IS.833) und Erlaß des Innenministeriums zur Anwendung der Planzeichenverordnung (Planzeichenerlaß) vom 13.04.66 (GABI. S. 309)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.83 (GBL. S. 770)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB

1.2 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

Es dürfen jedoch nur solche Betriebe angesiedelt werden, bei denen erhebliche Geruchs-, Staub- und Rauchbelästigungen auszuschließen sind.

Insbesondere dürfen Betriebe der chemischen Grundstoff-erzeugung sowie Betriebe zur Verarbeitung und Beseitigung tierischer Abfälle, Lebensmittelverbrauchermärkte und Vergnügungsstätten nicht zugelassen werden.

- 1.3 Ausnahmen nach § 9 (3) 1 BauNVO sind zulässig.
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- 1.4 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag anhand der Füllschablone festgesetzt.
- 1.5 Die Baumassenzahl von 6,0 wird als Höchstgrenze festgesetzt.
- 1.6 Die Betriebe der Abstandsklassen I bis IV sind nach der beigefügten Abstandsliste nicht zulässig.
- 1.7 Die Betriebe der Abstandsklasse V sind nicht zulässig.
Zulässig sind nur die Betriebe der lfd.-Nr. 38, 47, 50 der Abstandsliste.
- 1.8 Die Betriebe der Abstandsklassen VI sind nach der beigefügten Abstandsliste zulässig, außer lfd.-Nr. 72, wird reduziert auf max. 2000 Stück Mastgeflügel oder Legehennen oder 100 Schweine oder 100 Großvieh (Rinder).
Nicht zulässig sind die Betriebe der lfd.-Nr. 83, 95, 98 der beigefügten Abstandsliste.
- 1.9 Die Betriebe der Abstandsklasse VII sind nach der beigefügten Abstandsliste zulässig, außer der lfd.-Nr. 149.
- 1.10 Die Betriebe der Abstandsklasse VIII sind nach der beigefügten Abstandsliste zulässig, außer der lfd.-Nr. 181.

2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

2.1 Besondere Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

Die äußere Baugrenze zu den Straßen und Erschließungsgrenzen ist im Plan eingetragen.

Innerhalb der inneren Erschließung gelten die Abstandflächen sowie der Grenzbau nach der LBO.

2.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden zugelassen.

2.3 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.

2.4 Das Anbringen von Werbeanlagen und Beschriftungen richtet sich nach der LBO.

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Garagen und Stellplätze können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Diese sind vorzugweise unmittelbar an der Erschließungsstraße anzuordnen.

4. Verkehrsflächen - Verkehrsstraßen (§ 9 (1) 11 BauGB)

4.1 Die Erschließungsstraßen sind aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

5. Führung von Versorgungsleitungen und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 und 13 BauGB)

5.1 Die niederspannungsseitige Stromversorgung (Hausanschlüsse und Straßenbeleuchtung) erfolgt über ein unterirdisches Kabelnetz.

5.2 Leitungsrechte für Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen und Stromversorgungen zugunsten der Gemeinde Sasbach sind im Bebauungsplan eingetragen. Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

6. Pflanzgebot über Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern. Pro 500 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Baum festgesetzt. Es sind nur einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

6.2 Die eingetragenen Bäume sind als Pflanzschema für die Art der Bepflanzung zu bewerten. Es ist in den Einzelheiten und der Pflanzart nicht verbindlich.

III. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 (2) BauGB)

Baugestaltung (§ 73 (1) LBO)

1. Dachgestaltung und Form

1.1 Es sind alle Dacharten zulässig.

1.2 Die Dachneigung der Gebäude ist mit 0 - 38° zulässig.

1.3 Dachaufbauten (Dachgaupen), Dacheinschnitte (Negativgaupen) und Dachflächenfenster sind zulässig. SchlepPGAUPEN sind ab 35° zulässig.

1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen sich hinsichtlich Farbe, Form, Größe und Materialien der Gestaltung der Baukörper anpassen.

1.5 Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf max. 1/2 der Länge der zugehörigen Trauflänge betragen.

1.6 Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Ortsgang muß mindestens 1,50 m betragen.

2. Höhe und Form der Gebäude

- 2.1 Als max. Gebäudehöhe (Dachfirst) für die Industriegebäude ist eine Höhe von 20,00 m zulässig.
- 2.2 Für die Wohngebäude ist eine max. Wandhöhe von 6,50 m zulässig. Die Wandhöhe ist vom Erdgeschoß-Rohrboden bis zum Schnittpunkt von Wand und Dachhaut bezogen.

Die Grundfläche beträgt max. 150 m², die Geschoßfläche max. 300 m².

- 2.3 Die Außenseiten der Haupt-, Neben- und Garagengebäude sind zu verputzen oder mit als Außenwandabschluß allgemein anerkannten Materialien zu verkleiden.

3. Sockelhöhe

- 3.1 Die Sockelhöhe der Wohngebäude (Oberkante Erdgeschoß-Fußboden) darf bezogen auf das eingeebnete Geländenniveau nicht mehr als max. 1,00 m betragen.
- 3.2 Für die Industriebauten wird keine Sockelhöhe festgesetzt.

4. Abgrabungen - Stützwände

- 4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern auf dem Baugrundstück zwischen Gebäude und öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind nur nach Maßgabe der Notwendigkeit zugelassen.

5. Einfriedigungen

- 5.1 Einfriedigungen richten sich nach § 52 Abs. 28 a der LBO und Nachbarrechtsgesetz.
- 5.2 Tote Einfriedigungen sind zu bepflanzen.

6. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

6.1 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub, sind auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z. B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

6.2 Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 52 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m³ übersteigt.

6.3 Die Belange des Gewässerschutzes für die betrieblichen Abwasseranlagen sind mit dem Bauantrag einzureichen.

6.4 Durch die Problematik der Oberflächenwasserableitung wird eine teilweise Rückhaltung der öffentlichen und privaten Grundstücksentwässerungsanlagen erfolgen.

7. Freizuhaltende Fläche - Sichtdreieck

7.1 Sichtfelder zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzungen und Einfriedigungen nicht mehr als 80 cm Höhe über die Verkehrsfläche (Straßenkrone) hinausragen.

8. Bauvorlagen gemäß § 53 LBO

8.1 Die Gemeinde Sasbach bzw. die Baurechtsbehörde können die Darstellung der Gebäude und der Nachbargrundstücke sowie weitere Ergänzungen durch Lichtbilder und Modelle verlangen.

9. Ordnungswidrigkeiten

9.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bebauungsvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Ordnung der Baurechtsbehörde zuwider handelt. Auf § 74 LBO wird hingewiesen.

9.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM geahndet werden.

Sasbach, den , 20. JULI 1989

[Handwritten signature]

.....
Der Bürgermeister

