

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Industriegebiet - Süd" (neu) 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

Arten baulicher Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält:

1. Mischgebiet nach § 6 BauNVO
2. Industriegebiet nach § 9 BauNVO
3. Baugrundstück Gemeinbedarf Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG).

§ 3

Mischgebiet

1. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind im Mischgebiet generell zugelassen.
2. Im Mischgebiet werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 der BauNVO Verbrauchermärkte, insbesondere Lebensmittelmärkte, auf eine Ladenfläche von 400 qm begrenzt.

§ 4

Industriegebiet

1. Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können nur zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, daß diese Wohnungen in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit den Betriebsgebäuden errichtet werden.
2. Für den von der Schloßmattenstraße erschlossenen Bereich wird festgesetzt:
Sofern Verwaltungs-, Büro- oder Wohngebäude errichtet werden, sind diese vorzugsweise in einem Streifen von 20 m entlang der Erschließungsstraße, im Bereich südöstlich der Erschließungsstraße auch in einem Streifen von 20 m entlang der südlichen und östlichen Baugebietsgrenze, zu errichten.
3. Das Industriegebiet ist in den Teilbereichen A und B gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nach der "Abstandsliste 78" (Anlage 5) wie folgt gegliedert:
 - a) im Bereich A Anlage nach laufender Nummer 1 - 87
(Abstandsklassen I - V)
(im Falle von Ausnahmen nach dem nächsten Absatz: 1 - 46)
 - b) im Bereich B Anlage nach laufender Nummer 1 - 46
(Abstandsklassen I - IV)
(im Falle von Ausnahmen nach dem nächsten Absatz: 1 - 22)

der beigefügten Abstandsliste und jeweils Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad.

Ausnahmen können gemäß § 31 Abs. 1 BBauG in allen vorgenannten Bereichen Anlagen des jeweils nächsthöheren Abstandes (Abstandsklassen) der Abstandsliste zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall durch vorzulegende genaue Antragsunterlagen (insbesondere Gutachten) schlüssig und nachprüfbar dargelegt werden kann, daß durch die Anlage schädliche Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich sicher ausgeschlossen sind.

4. Das Industriegebiet außerhalb der Bereiche A und B wird so gegliedert, daß dort nach Spalte 1 des Anhangs zur 4. BImSchV zu genehmigende Anlagen ("förmliches Genehmigungsverfahren") nicht zulässig sind.
5. Die wasserrechtlichen Festsetzungen gemäß § 13 sind zu beachten.

§ 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 (im Mischgebiet)
 - d. der Baumassenzahl (BMZ) nach § 21 BauNVO (im Industr.geb.)
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

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt (siehe auch § 12).
2. Auf dem anbaufreien Schutzstreifen entlang der Landesstraße 115 und innerhalb der Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 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. Sockelhöhe: Der Rohfußboden des EG. der Gebäude darf nicht höher als 1 m unter bzw. über der Höhe der Erschließungsstraße sein.
3. Die Dachneigung bei Verwaltungs-/Wohngebäuden darf zwischen 30° und 45° betragen. Bei gewerblichen Gebäuden muß die Dachneigung mindestens 10° betragen.
4. Grelle Farben in der Gestaltung der Außenflächen sind nicht zulässig.
5. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünanlagen zu gestalten und zu unterhalten (siehe auch Pflanzgebote in § 9 der Bebauungsvorschriften).
6. Für einen Teilbereich (siehe Eintrag im Zeichnerischen Teil bei der Nutzungsschablone) wird festgesetzt:
 - a) Die Traufhöhe der Wohn-, Verwaltungs- und Bürogebäude (Abstand OK. Erschließungsstraße - Schnittpunkt Außenseite Außenmauer - Unterkante Dachhaut- darf maximal 8 m betragen. (Abweichender Bestand gilt als ausnahmsweise genehmigt).
 - b) Die Höhe der Gebäude (über alles) der gewerblichen Werkstatt- und Hallenbauten ab der Höhe der Erschließungsstraße (gleicher Bezugspunkt wie bei Buchst. a) darf im Bereich der max. II-geschoßigen Bebauung bis zu 8 m, im Bereich der max. III-geschoßigen Bebauung bis zu 12 m betragen. (Abweichender Bestand gilt als ausnahmsweise genehmigt).
7. Für einen Teilbereich (siehe Eintrag im Zeichnerischen Teil bei der Nutzungsschablone) wird festgesetzt:

Die Höhe der Gebäude (über alles) darf ab OK. Erschließungsstraße höchstens 10,0 m betragen.
8. Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen können bei betrieblich bedingten Anlagen und Einrichtungen, wie Aufzügen, Silos, Türmen und Schornsteinen, getroffen werden, wenn aus städtebaulichen Gründen keine Bedenken bestehen und die Höhenfestsetzung um nicht mehr als 1/4 übertroffen wird.

Geändert v. 19. 11. 88

§ 8

Einfriedigungen und Vorgärten

Die Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. (Im Bereich von Sichtfeldern siehe § 11,1 der Bebauungsvorschriften). Geschlossene Einfriedigungen (Mauern, Holzwände) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

§ 9

Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG

1. Der Zeichnerische Teil enthält Festsetzungen von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen.
2. Als Straßenbäume sind standorttypische Laubbäume zu pflanzen.
3. Die Grundstücke sind entsprechend den im "Zeichnerischen Teil" (Anlg. 1) getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen. Die Baumgruppen am südlichen und Baugebietsrand ("flächenhafte Baumbepflanzung") muß aus standorttypischen Laubbäumen bestehen. Unmittelbar an den äußeren Grundstücksgrenzen sind diese mit Büschen und Sträuchern zu unterpflanzen. Im übrigen kann die Fläche unter den Bäumen für Lagerungen u. dgl. benutzt werden.
4. Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ist von beiden Anliegern je ein 1,5 m breiter Streifen mit standorttypischen Laubbäumen zu bepflanzen.
5. 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.

siehe auch Stellplatzsatzung vom 30.01.96 (rechtsverbindlich seit 04.04.96)

§ 11

Straßenrechtliche Festsetzungen

1. Sichtdreiecke: Im Bereich der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen sind bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Bepflanzungen o.ä. Nutzungen über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht zulässig.
2. Private Hinweiszeichen oder Werbeschilder dürfen im unmittelbaren Kreuzungsbereich (hierzu gehören auch Tropfen und Dreiecksinseln) nicht aufgestellt werden.
3. Es dürfen keine Zufahrten von der geplanten Industriegleis-Andienungsstraße längs der Kaiserstuhlbahn zur L 115 angelegt werden. An deren südlichem Ende sind solche bauliche Maßnahmen anzuordnen, daß hier Zufahrten zur L 115 bzw. Überfahrten über das Grundstück Lgb.Nr. 5896/1 nicht möglich sind.
4. An die Landesstraße 115 angrenzende Baugrundstücke sind gegen diese mit einem schlupfsicheren Zaun ohne Tür oder Tor einzufriedigen.

J. nach 3. Änderung!

§ 12

Elektroversorgung

Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

Das EVU ist berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlußkabel auf die Grundstücke zu verlegen.

§ 13

Wasserrechtliche Festsetzungen

1. Das Grundwasser kann im Bereich des Bebauungsplanes bis auf die bestehenden Geländehöhe ansteigen. Das Erstellen von Gebäuden mit OK Fußboden unter der bestehenden Gebäudehöhe sollte unterbleiben. Wird das Bauen im Grundwasserbereich zwingend erforderlich (z.B. Aufzugsschächte, Montagegruben usw.) so ist der Gebäudebereich unter OK des bestehenden Geländes als wasserdichte Wanne auszuführen.
2. Es dürfen keine abwasserintensiven Betriebe angesiedelt werden.
3. Eine unmittelbare Grundwasserentnahme zu Produktionszwecken ist ausgeschlossen.
4. a) Bei Gründungen von baulichen Anlagen nur in geringem Abstand (Bauwerkssohlen 2 bis 0 m) über dem bisher gemessenen höchsten Grundwasserstand wird nachdrücklich empfohlen, das Untergeschoß als wasserdichte Wanne auszubilden, da noch höhere Grundwasserstände in Zukunft nicht auszuschließen sind.
b) Grundwasser darf durch Dränagen weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung des Vorhabens abgeleitet werden.
c) Nach Fertigstellung der Bauwerke darf kein Grundwasser in die öffentliche Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer abgepumpt werden.
d) Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.
e) Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen.
f) Beim Ausheben der Baugrube ist der evtl. angetroffene Grundwasserstand und das Maß der zur Baudurchführung notwendigen Grundwasserabsenkung umgehend dem Wasserwirtschaftsamt Freiburg, Turnseestr. 5, 7800 Freiburg, mitzuteilen. Je nach Umfang der Grundwasserabsenkung bleibt die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens vorbehalten.

5. Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Industriegebietes erfolgt im Trennsystem. Die Entwässerungsanlagen sind erstellt.

Die Ableitung von Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal soll grundsätzlich minimiert werden. Deshalb sind die zu befestigenden Hofflächen, Stellplätze usw. mit durchlässigen Materialien herzustellen (Rasengittersteine, Verbundsteine mit Gefälle zu angrenzenden Rasenflächen u.a.).

Umschlagflächen für wassergefährdende Stoffe sind jedoch möglichst klein zu halten, dicht herzustellen und zu überdachen. Sie dürfen nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Ihre Entwässerung ist im jeweiligen Bauantrag auszuweisen.

Zum Schutz der Oberflächengewässer gegen Verunreinigungen aus dem Industriegebiet ist oberhalb der Einleitungsstelle des Regenwassers in den Riedkanal in Ergänzung des Entwässerungsplanes (Planfeststellungsbeschluß vom 10.11.1983, Az. 501-662.1) die Möglichkeit zur Anordnung eines Regenklärbeckens (bei A. II. 1) vorzusehen.

Das Wasserwirtschaftsamt bittet, ihm alle Bauanträge für gewerbliche und industrielle Bauvorhaben zur Stellungnahme zuzuleiten.

§ 14

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen nur vor dem Hintergrund der Gebäude, nicht jedoch freistehend über Gebäuden angebracht werden.
2. Leuchtende Werbeanlagen müssen weißes Licht haben und dürfen nicht blinken oder beweglich sein.
3. Siehe auch § 11,2.

§ 15

Denkmalschutz

Es besteht der begründete Verdacht, daß sich im Bebauungsplangebiet Kulturdenkmale befinden. Das Landesdenkmalamt, archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 7800 Freiburg, ist daher bei den einzelnen Bauvorhaben 14 Tage vorher schriftlich vom Beginn der Aushubarbeiten zu benachrichtigen. Die Aushubarbeiten dürfen nur unter Aufsicht eines Beauftragten des Landesdenkmalamtes erfolgen. Zur Bergung von Kulturdenkmälern sind geringfügige Verzögerungen der Erdarbeiten in Kauf zu nehmen.

Gemeinde Bötzingen, den **15. Feb. 1988**



W. Stamm
.....
Bürgermeister

Büro für Städtebau + Planung
Kh. Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.
78 Freiburg, Stadtstraße 43, Telefon 383018
,den 7. Oktober 1986

Letzte Änderungen am 1.9.1987

.....
[Signature]
.....
Planer