

BEBAUUNGSPLAN „LOHRER ESCH“ AULENDORF ORTSTEIL ZOLLENREUTE

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch - BauGB - vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes - PlanZVO - vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S., 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S 617).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet (GE / GE e gem. § 8 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan.
Zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO.
Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 können ausnahmsweise zugelassen werden.
Die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit eingeschränkten Immissionen zulässig.

Mischgebiet (MI - gem. § 6 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan.
Zulässig sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 4, 6 und 7 BauNVO.
Nicht zulässig sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 und 8 BauNVO.
Die Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind bei bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Anlagen allgemein zulässig. Das Bundes-Immissionsschutzgesetz ist zu beachten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

§§ 16 - 21 Baunutzungsverordnung entsprechend den Einschrieben im Plan.
Geregelt durch Festlegung der GRZ (Grundflächenzahl) und der GFZ (Geschoßflächenzahl), Zahl der Vollgeschosse sowie maximaler Gebäudehöhe.

1.3 Bauweise: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

§ 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) „Offene Bauweise“ und § 22 Abs. 4 BauNVO „Abweichende Bauweise“ entsprechend den Einschrieben im Plan.

Abweichend von der „offenen Bauweise“ sind Gebäudelängen über 50 m entsprechend den Einschrieben im Plan zulässig.

Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet (Abstandsfläche gem. LBO).

1.4 Überbaubare Flächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

Überschreitungen von Baugrenzen durch fassadengliedernde Vorsprünge von max. 1,00 m Tiefe und max. 4,00 m Breite sind zulässig.

Die Gesamtbreite der Überschreitungen darf jedoch nicht mehr als 1/5 der ausgeführten Gebäudefassade betragen (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

In den überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Ausrichtung der Gebäude (Hauptfirsrichtung) festgelegt. Siehe Einschriebe im Plan.

1.5 Garagen und Stellplätze: (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ebenerdige und unterirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Höhenlage der Gebäude: (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 1,0 m über Straßenniveau liegen.

1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Der Bebauungsplan wird durch einen Grünordnungsplan ergänzt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes anzulegen.

Regelungen für Flächen, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen, werden durch öffentlich-rechtliche Verträge gesichert.

1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB):

Lage der Flächen: siehe Eintragungen im Plan.

Regelungen dieser Flächen, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen, werden durch öffentlich-rechtliche Verträge gesichert.

Die Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes anzulegen.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Lage, siehe Eintragungen im Plan.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Dachform + Dachneigung: (§ 74 Abs. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung entsprechend den Einschrieben im Plan.

Dachaufbauten sind zulässig.

Der Dachüberstand der Traufe muß mindestens 0,50 m betragen.

Dachdeckung mit grellen Farben, glänzenden Metall- oder hellen Kunststoffoberflächen ist nicht zugelassen.

2.2 Außenwandflächen: (§ 74 Abs. 1 LBO)

Die Fassaden der Gebäude müssen verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas, Holz oder Profilbleche aufweisen oder Kombinationen dieser Materialien zeigen. Grelle Farben, glänzende Metall- oder helle Kunststoffoberflächen sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen: (§ 74 Abs. 1 LBO)

Einfriedungen können - außerhalb der Sichtfläche - als einfache Zäune mit max. 2 m Höhe ausgeführt werden.

2.4 Anlagen der Außenwerbung / Licht: (§ 74 Abs. 1 LBO)

Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe nicht zulässig.

Gegen Lichtausbreitung muß zusätzlich die Außenwirkung der Beleuchtungsanlagen gedämpft werden.

2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 74 Abs. 3 LBO)

Das Erdaushubmaterial soll soweit möglich wieder im Baugebiet verwendet werden.

Auf der im Plan eingetragenen Fläche für Aufschüttungen kann anfallendes Erdaushubmaterial durch Baumaßnahmen auf dem Flurstück 226 bzw. 237/1 abgelagert werden.

zu Hinweisen?

Regelungen dieser Flächen, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen, werden durch öffentlich-rechtliche Verträge gesichert.
Die Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes anzulegen.

III. Hinweise

- 3.1 Zum Schutz des Vorfluters „Schussen“ dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, in denen biologisch hochbelastete Abwässer anfallen.
Bauvorhaben, bei denen nicht nur rein häusliche Abwässer anfallen, sind der Unteren Wasserbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt Ravensburg vorzulegen.
auf § 45 e Wassergesetz wird hingewiesen.
- 3.2 Falls im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Bandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen o.ö.), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.
Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.
- 3.3 Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).
Den Bauherren ist eine Kopie des Merkblattes „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ auszuhandigen.
- 3.4 Bauliche Anlagen am Gewässer: (§ 76 Wassergesetz)
- Für Neubauten ist innerhalb des Geltungsbereichs ein Abstand von mind. 5 m ab Böschungsoberkante einzuhalten. Dieser 5 m-Streifen ist von jeglicher Bebauung sowie von festen Einbauten, wie z.B. Mauern, Zäunen, Befestigungen des Bodens in Form von Platten usw., gänzlich freizuhalten.
- 3.5 Anfallendes Erdaushubmaterial und evtl. anfallendes Abbruchmaterial sind nach den Bestimmungen des Abfallgesetzes vorrangig einer Verwertung zuzuführen.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Ravensburg, den 12.09.1995
geändert: 02.04.1996
geändert: 23.06.1997

Gebilligt vom Gemeinderat:

Aulendorf, den

.....
Bürgermeister