

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.11.1994 (BGBl. I S. 3486))
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

- 1 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB, BauNVO)
- 1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)  
Das Baugebiets ist als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
  - 1.1.1 **Ausschluß von allgemein zulässigen Nutzungen** (§ 1 (5) BauNVO)
    - 1.1.1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind Tankstellen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
    - 1.1.2 **Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen** (§ 1 (6) BauNVO)
      - 1.1.2.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
  - 1.2 **Höhe der baulichen Anlagen** (§§ 16, 18 BauNVO)
    - 1.2.1 Folgende maximale Höhen der baulichen Anlagen werden festgesetzt:

maximale Traufhöhe (TH)	709 m üNN (entspricht einer mittleren Wandhöhe von ca. 7.00 m)
maximale Firsthöhe (TH)	713 m üNN (enpricht einer mittleren Firsthöhe von ca. 11.00 m)
  - 1.3 **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§§ 12, 14 BauNVO)
    - 1.3.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
    - 1.3.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 1.4 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
    - 1.4.1 Für das Gewerbegebiet (GE) ist abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei ausnahmsweise Gebäudelängen von über 50 m für Baukörper in Nord-Süd-Richtung zulässig sind.
    - 1.4.2 In Ost-West-Richtung sind Baukörper bis zu einer Länge von 30 m zulässig.

- 1.5 **Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
- 1.5.1 Im Bereich der Ausgleichsfläche F 1 dürfen außer der festgesetzten Anlage von Versickerungsgräben und -mulden keine nachteiligen bauliche Veränderungen vorgenommen werden; insbesondere sind untersagt: Aufschüttungen über das natürliche Geländeniveau, Errichtung von Ufermauern, Einzäunungen und Überdachungen, Lagerung wassergefährdender Stoffe, Ablagerung von Abfällen, Anlegen von Autoabstellplätzen.
- 1.5.2 Der in der Ausgleichsfläche F 1 entlang des Kompromißbachs gelegene Gewässerschutzstreifen von 5 m Breite ist extensiv zu pflegen. Bestandteil dieser Pflege ist eine maximal einmalige Mahd im Winterhalbjahr mit anschließender Abfuhr des Mähguts.
- 1.6 **Pflanzgebote, Pflanzbindungen** (§ 9 (1) Nrn. 25a, 25b BauGB)
- 1.6.1 Im Baugebiet ist pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche unter Anrechnung etwaiger Pflanzgebote ein einheimisches Laubgehölz zu pflanzen. Fremdländische Koniferen dürfen nicht gepflanzt werden.
- 1.6.2 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume sind hochstämmige einheimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.
- 1.6.3 Flachdächer und leichtgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung sind zu begrünen. Die Begrünung ist extensiv oder intensiv als geschlossene Vegetationsdecke mit einer Erdüberdeckung von mindestens 10 cm auszubilden, dauerhaft zu sichern und bei Intensivbegrünung gärtnerisch zu unterhalten.
- 1.6.4 In der Ausgleichsfläche F 1 sind einheimische Bäume, Sträucher und Stauden wie Erle, Esche, Weide, Wasserschneeball, Pfaffenhütchen, Liguster, Schilf, Rohrkolben und Sumpferle zu pflanzen.
- 1.6.5 Die in der Ausgleichsfläche F 2 vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten, zu pflegen und nach einem möglichen Abgang durch heimische Obstbaumarten zu ersetzen.
- 1.7 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.7.1 Die auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer sind in die Ausgleichsfläche F 1 entlang des Kompromißbachs einzuleiten.
- 1.7.2 In der Ausgleichsfläche F 1 sind mindestens fünf Versickerungsmulden anzulegen und über einen Graben wechselnder Breite zu vernetzen. Der Graben ist mit einem Überlauf in den Kompromißbach zu versehen.
- 1.7.3 Auf der im Westen des Plangebiets gelegenen Ausgleichsfläche F 2 ist die vorhandene Magerwiese zu erhalten und extensiv zu pflegen. Bestandteil dieser Pflege ist eine maximal einmalige Mahd im Zeitraum Oktober bis Februar mit anschließender Abfuhr des Mähguts. (Vgl. Pflegeverbot i.t. § 29 (3) Nr. 1 NatSchG Baden Württemberg vom 01.03. - 30.09.).
- 1.7.4 Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Ra-

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

---

sengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen.

1.7.5 Eine Ausnahme hiervon bilden Flächen, in denen aus funktionalen oder Grundwasserschutzgründen eine andere Befestigung notwendig ist. Hierzu zählen Flächen mit intensiven Lieferverkehr und Abstellflächen für LKW sowie deren Zufahrten.

1.8 **Mit Leitungsrechten belastete Flächen** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1.8.1 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten mit Leitungsrechten belegten Flächen sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

2 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)

2.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 **Dächer**

2.1.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit einer Eindeckung in dunklen Farbtönen auszubilden. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind nicht zulässig.

2.1.1.2 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung sind zu begrünen.

2.1.2 **Fassaden**

2.1.2.1 Fassaden mit einer Länge von über 50 m sind durch einen Versatz von mind. 1,00 m auf jeweils 50 m Fassadenlänge oder durch die Anlage von Gebäudeaußenteilen (z.B. Erker u.a.) aufzulockern.

2.1.3 **Garagen**

2.1.3.1 Für die Garagendächer gelten die gleichen gestalterischen Vorschriften wie für die Dächer der Haupt- und Nebengebäude.

2.2 **Werbeanlagen** (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.2.1 Werbeanlagen sind im Gewerbegebiet (GE) nur bis zu der festgesetzten maximalen Traufhöhe zulässig.

2.2.2 Selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist ausgeschlossen. Ebenso unzulässig ist die Anbringung von entsprechenden Werbeanlagen auf Dachflächen und über den Gebäuden.

2.3 **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

2.3.1 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.4 **Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Unbebaute und nicht oberflächenbefestigte Flächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagerfläche erforderlich sind.

- 2.5 **Einfriedigungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- 2.5.1 Einfriedigungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 2,00 m über natürlichem Gelände bzw. über Straßen- bzw. Gehwegoberkante sein. Höhere Einfriedigungen sind nur als Ausnahme zulässig.
- 2.5.2 Sockel und Mauern sind bis 0,50 m über natürlichem Gelände bzw. Oberkante angrenzender Verkehrsflächen zulässig.
- 2.5.3 Einfriedigungen dürfen über 0,50 m nur aus transparenten Materialien (z.B. Maschendraht) erstellt werden.
- 2.5.4 In Straßen ohne Gehwege müssen Einfriedigungen einen Abstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schrammbord einhalten.
- 2.5.5 Die Verwendung von Stacheldraht ist für Einfriedigungen nicht zugelassen.

### 3 **HINWEISE**

#### 3.1 **Denkmalschutz**

- 3.1.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

#### 3.2 **Sicherung vor Funkenflug**

- 3.2.1 Auf Anregung des Forstamtes wird darauf hingewiesen, daß aufgrund des angrenzenden Waldbestandes in Gebäude mit Holzfeuerungsanlagen Maßnahmen zur Sicherung vor Funkenflug zu treffen sind.

#### 3.3 **Abwasser**

- 3.3.1 Alle häuslichen und industriellen Abwässer außer den auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässern (Vgl. Ziff. 1.7) sind in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

#### 3.4 **Oberflächenentwässerung/Grundwasserschutz**

- 3.4.1 Alternativ zu der festgesetzten Ableitung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in die Ausgleichsfläche F 1, kann das anfallende Niederschlagswasser auch in Zisternen gesammelt und für die Freiflächenbewässerung verwendet werden. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, daß je 50 qm Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.
- 3.4.2 Nicht zulässig sind - wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen - punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerleitungen und Drainagen.

#### 3.5 **Bodenschutz**

Die folgenden Bestimmungen dienen der Erhaltung des Bodens und der Sicherung seiner Funktionen. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

---

### **3.5.1 Allgemeine Bestimmungen**

- 3.5.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 3.5.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.5.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.5.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.5.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 3.5.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.5.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

### **3.5.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

- 3.5.2.1 Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).
- 3.5.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.5.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 3.5.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **3.6 Abfallwirtschaft / Baugrubenaushub**

- 3.6.1 Gewerbeabfälle sollen innerhalb der Betriebe sortiert und in Containern für den Abtransport bereitgestellt werden. Geeignete Standplätze sind hierfür freizuhalten.
- 3.6.2 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

- 3.6.3 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, daß verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 3.6.4 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 3.6.5 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

Blumberg, den **25. Feb. 1997**



Der Bürgermeister

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
**Körber • Barton • Fahle**  
DIPL. INGENIEURE • FREIE ARCHITEKTEN  
SCHWABENTORRING 12 • 79098 FREIBURG  
TELEFON (0761) 3 68 75-0 • TELEFAX (0761) 3 68 75-17



Der Planverfasser