

Gemeinde Simonswald
Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan

"Häuslerain"

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

=====

1.1 Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet (eGe) (§ 8 BauNVO)

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die sicherstellen, daß keine unzulässigen Immissionen in den benachbarten Gebieten auftreten.

1.1.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet unterliegt den Festsetzungen des § 8 BauNVO. Allgemein zulässig sind Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 u. 2; Nr. 3 ist unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl - Geschoßflächenzahl

GRZ - 0,8

GFZ - 1,6

1.2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (gemessen Schnittpunkt Dach mit aufgehender Wand) darf bezogen auf die Erschließungsstraße maximal 6 m betragen.

1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1+2 BauNVO sind allgemein zulässig. Nebenanlagen nach Abs. 1 sind nur auf überbaubaren Fläche zulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

=====

Für den gesamten Bereich wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.

3. Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

=====

Eine Gebäudestellung wird nicht festgesetzt.

4. Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

=====

Die Sockelhöhen der Gebäude sind so festzulegen, daß der erforderliche Erdaushub auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden kann.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

=====

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

=====

Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Einzeichnungen im zeichnerischen Teil auszubauen (siehe Legende)

7. Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

=====

Abgrabungen sind außer für Kellerabgänge unzulässig.

8. Pflanzgebot und Erhaltung (§ 9 Abs.1 Nr.25a u. 25b BauGB)

=====

Die Grundstücke sind zu den öffentlichen Flächen hin mit einer lebenden Hecke einzufrieden.

Kfz-Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Richtwert mindestens 1 Baum je 5 Stellplätze.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke im Sinne von § 10 Abs.1 LBO sind zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

Es sind mind. 1 Baum oder 10 Sträucher je 400 m² Baulandfläche zu pflanzen und zu erhalten.

Es sind einheimische Gehölze zu verwenden.

Gemäß Planeintrag sind Bäume zu pflanzen und die bestehenden zu erhalten. Es sind einheimische Gehölze zu verwenden.

9. Gewässerschutzstreifen und Biotop (§ 9 Abs.2 Nr. 20 BauGB)

=====

Die Gewässerschutzstreifen und die Biotopfläche sind von jeglicher Bebauung freizustellen. Der bestehende Bewuchs ist zu erhalten und wenn notwendig funktionsgerecht zu ergänzen.

Die Errichtung von Einfriedigungen, Nebenanlagen, baulichen Anlagen sowie von Lagerflächen ist unzulässig.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 (\$ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 Abs. 1 LBO Baden-
 Württemberg)

1. Äußere Baugestaltung
=====

1.1 Baugestaltung

Für eventuelle Wohngebäude sind nur Putzfassaden zulässig.
Für Betriebsgebäude können auch andere nicht glänzende
Materialien verwendet werden. Es sind gedeckte Farbtöne
zulässig. Sichtbetonteile sind farblich zu behandeln.

2. Dachgestaltung
=====

2.1 Dachform

Zulässig sind nur Satteldächer oder Walmdächer.
Für Betriebsgebäude wird eine Dachneigung von 15° - 25°,
für einzelstehende Wohngebäude von 40° - 45° festgelegt.

2.1.1 Nebengebäude

Nebengebäude sind mit einem Sattel- oder Walmdach zu versehen.

2.2 Material

Für sämtliche Bauten einschließlich Anbauten, Nebengebäuden und Überdachungen ist für die Dachdeckung Ziegelmateri-
al naturrot-rotbraun, ferner andere Deckungsmaterialien,
die in Oberfläche und Farbe dem Ziegelmateri-
al gleichen, zu verwenden.

Ausnahmsweise können auch bei Betriebsgebäuden Berlin-
erwelle (als Faserzementplatten) und Trapezbleche (keine
glatte Oberfläche, nicht glänzend) in den vorher angegeb-
enen Farbtöne zugelassen werden.

2.3 Dachaufbauten

Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachliegefenster sind maximal bis zu einer Größe von 1,5 m² Glasfläche zulässig. Eine Aneinanderreihung ist nicht zulässig. Dachgauben müssen sich auf die Achsteilung der Fassade beziehen. Die Summe der Ansichtsbreiten der Dachgauben darf maximal 1/2 der Gebäudelänge betragen.

Bei gewerblichen Gebäuden können ausnahmsweise Lichtbänder zugelassen werden.

2.4 Dachüberstände

Der Dachüberstand muß mind. 50 cm und darf max. 1,0 m betragen. Die Dachtraufe darf nicht höher liegen als die oberste Geschoßdecke. Bei gewerblichen Gebäuden, bei denen der Dachüberstand gleichzeitig als Überdachung dient, dürfen diese über 1,0 m hinausgehen.

3. Garagen und Stellplätze

=====

Garagen und offene Garagen sind mit einem Sattel- oder Walmdach zu versehen. Die Farbe der Dacheindeckung ist dem Hauptgebäude anzupassen.

4. Flächengestaltung

=====

Flächen für Stellplätze (private u. öffentliche) sowie Hauseingänge und Zufahrten zu Wohngebäuden sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasengittersteine u.ä. zulässig.

5. Antennen

=====

Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

6. Einfriedigungen

=====

Als Einfriedigung zu den öffentlichen Flächen und den Grundstücken untereinander sind nur lebende Hecken mit Maschendraht oder Spanndraht bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig. Es sind einheimische Gehölze zu verwenden.

7. Werbeanlagen

=====

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. An oder auf den Dachflächen dürfen keine Werbeanlagen angebracht werden. Selbstleuchtende Lichtkästen sind unzulässig.

8. Grenzabstände

=====

Für die Grenzabstände gelten die Vorschriften der LBO.

9. Sichtdreiecke

=====

Sichtdreiecke sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

02. Okt. 1991
Simonswald, den



[Handwritten signature]
.....

Dufner
Bürgermeister

Mit Schreiben vom 12.10.94 (eingegangen am 17.10.1994)
wurde die Satzung angezeigt (§ 11 Abs. 1 BauGB).

Mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen vom
16.01.1995 wurde keine Verletzung von Rechtsvorschriften
geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB).

gr. Reinig

Reinig

beglaubigt

Michel



Rechtskräftig nach § 12 BauGB

Nach Bekanntmachung durch Anschlag an den Verkündungs-
tafeln vom 19. Mai 1995 - 26. Mai 1995 und Hinweis
auf den Anschlag im Mitteilungsblatt vom 19. Mai 1995
Simonswald, den 30. Mai 1995

Reinhold Scheer

Reinhold Scheer
Bürgermeister