

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Zum Bebauungsplan der Gemeinde Schallstadt, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald für die Gewanne "Wüste", "Erlen", "Brandhof". Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Gewerbegebiet Wüste Erlen.

A. Rechtsgrundlagen

1. § 10 BBauG i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256) zuletzt geändert am 6.7.1979 (BGBl I S. 949)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl I S. 1763)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlzVO) vom 30.7.1981 (BGBl I S. 833)
4. § 111 LBO (Landesbauordnung) für Baden-Württemberg i.d. Neufassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl.S. 351), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.2.1980 (Ges.Bl.S.16)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25.7.1975 (Ges.Bl.S. 129) i.d.F. der Bekanntgabe vom 11.4.1983 (GBL.S. 142)

B. FestsetzungenI. Art der baulichen Nutzung§ 1 Baugebiete und Bauflächen

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst
 - a) Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO
 - b) Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO

2. Die Abgrenzung des "Räumlichen Geltungsbereichs" und des Baugebiets ergibt sich aus dem "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 1, Blatt 1).
3. Das GE wird nach Maßgabe der Eintragungen im Bebauungsplan und § 14 der Bebauungsvorschrift gegliedert.

§ 2 Ausnahmen

- a) Mischgebiet, die in § 6 Ziff.3 vorgesehenen Ausnahmen werden ausgeschlossen, wegen Belästigung des angrenzenden Wohngebietes.
- b) Gewerbegebiet, die in § 8 Ziff.3 vorgesehenen Ausnahmen werden dahingehend eingeschränkt, daß je abgeteiltem Grundstück nur 1 Wohneinheit für Aufsichtspersonal bzw. Eigentümer zulässig ist, um eine größere Wohnverdichtung auszuschließen.

§ 3 Stellplätze und Garagen

1. Für die Gewerbegebiete sind ausreichend Stellplätze gem. LBO i.V.m. dem Garagenerlaß auf dem Grundstück innerhalb der überbaubaren Fläche anzulegen.
2. Entgegen der LBO § 7 Abs.3 darf die Traufhöhe an der Grenze 3,00 m betragen und die Grenzbebauung der einzelnen Grundstücksseiten 8,00 m bzw. 14,00 m überschreiten, um den Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu geben, Kleinlastwagen unterzustellen. Die Baubehörde kann verlangen, daß angebaut wird.

§ 4 Neben- und Versorgungsanlagen

nach § 14, Abs.1 + 2 BauNVO sind zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

- a) Zahl der Vollgeschosse (Z) II nach § 18 BauNVO
- b) Der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 - 0,8 nach § 19 BauNVO
- c) Der Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,6 - 1,2 nach § 20 BauNVO

- d) Für die Grundstücke 4134 u. 4135 im Mischgebiet werden je neue Grundstückseinheit bei reiner Nutzung als Wohnfläche die Nutzungsgrößen GRZ und GFZ um $\frac{1}{3}$ gekürzt.

III. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 6 Als Bauweisen im Sinne des § 22 BauNVO werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- a) "Offene Bauweise" nach § 22 Abs.2 BauNVO
- b) Als Festsetzung nach § 22 Abs.4 BauNVO eine "besondere Bauweise". Sie ist wie folgt beschrieben: Die Baukörper können, soweit die überbaubaren Grundstücksflächen dies zulassen, einseitig auf der Grenze errichtet werden, jedoch nur in Verbindung mit der Nachbarbebauung. Für die übrigen Grenzabstände gelten die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen der offenen Bauweise.
- c) Als Ausnahme kann bei Hallen, entgegen der Festsetzungen der offenen Bauweise, eine Länge von mehr als 50 m zugelassen werden, wenn eine betriebliche Notwendigkeit gegeben ist und nachgewiesen wird.

§ 7 Die "überbaubare Grundstücksfläche" wird im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Im übrigen gelten die §§ 7 - 9 LBO.