

Bebauungsplanvorschriften "Gewerbegebiet Nord" Gewinn Seiten  
in der Fassung vom 13.9.1996

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG u. BauNVO)

1.1 Baurechtliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

1.1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Ziff. 2,3)
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Pensionen, sowie Ställe für Kleintierhaltung (§ 4 Abs. 3 Ziff. 1,6)

1.1.1.2. Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Dorfgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe und dem dazugehörigen Wohnen; sie dienen auch dem sonstigen Wohnen. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.1.3. Gewerbegebiet mit Einschränkung (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht erheblich beeinträchtigen. Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Bereitschaftsleiter.

1.1.1.4. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Bereitschaftsleiter.

„Abfallentsorgungsanlagen nach § 7 Abfallgesetz und Anlagen zur Verwertung und Beseitigung von Reststoffen und Abfällen nach § 8 des Anhangs zur 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind nicht zulässig.“

1.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)

Siehe Eintragungen im Plan

1.1.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben in Plan.

1.1.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

Siehe Eintragungen im Plan

- 1.1.4.1. Garagen mit Satteldach bzw. mit abgeschlepptem Dach vom Wohngebäude, können ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
- 1.1.5. Stellung der baulichen Anlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
  - 1.1.5.1. Die wesentlichen Gebäudekanten sind parallel zu der im Plan eingezeichneten Firstrichtung zu erstellen.
  - 1.1.5.2. Bei der Ausführung eines Winkelbaues ist die im Plan eingezeichnete Firstrichtung für den Hauptkörper festgelegt.
  - 1.1.5.3. Untergeordnete Nebenanlagen und Firstrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von den Festsetzungen der Firstrichtung nicht betroffen.
- 1.2. Nebenanlagen
  - 1.2.1. Im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.  
Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung der Nr. 1.3 auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.
  - 1.2.2. Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig.
- 1.3. Stellplätze und Garagen ( § 9 Abs. 1 Abs 4 BBauG und § 111 LBO)
  - 1.3.1. Garagen können sowohl im Gebäude als auch am Gebäude angebaut oder im Grundstück freistehend errichtet werden.
- 1.4. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BBauG)
  - 1.4.1. Sichtfelder  
In den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind, in dem im Plan eingezeichneten Umfange, zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht, jegliche Anpflanzung, Einfriedigungen und bauliche Anlagen über 0, 80 m Höhe über Fahrhahnoberkante unzulässig.
- 1.5. Verkehrsflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG )  
Siehe Eintragungen im Plan.
- 1.6. Die Versorgungsflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG )  
Siehe Eintragungen im Plan.
- 1.7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabung ( § 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)  
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer zu dulden. Die im Plan dargestellten Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen stellen den äußeren Umfang dar. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen.

## 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.

( § 9 (4) BBauG i.V.m. § 111 LBO)

### 2.1. Dachform ( § 43 und § 111 (1) Nr.1 LBO)

#### 2.1.1. Sattel-, Pult- und Walmdächer

Im Gewerbegebiet sind auch Flachdächer zugelassen

#### 2.1.2. Garagen

2.1.2.1. Garagen, die nicht im Hauptgebäude untergebracht sind, können ein Flachdach von DN 0 - 3 Grad erhalten.

2.1.2.2. Freistehende und angebaute Garagen können mit Satteldach ausgeführt werden. Die Dachneigung muß mit dem Hauptgebäude identisch sein.

- 2.1.2.3. Falls jedoch das Dach des Hauptgebäudes über die Garage abgeschleppt werden soll, so ist diese Ausführung zulässig.
- 2.1.2.4. Garagen aus Profilblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig.
- 2.1.2.5. Auf den angebauten Flachdachgaragen sind Terrassen zulässig. Die Abstandsflächen gem. LBO sind einzuhalten.
- 2.1.3. Dachneigung
  - 2.1.3.1. Siehe Eintragungen im Plan.
- 2.1.4. Dachgauben und Dacheinschnitte sind auf max. 1/3 der Gebäudelänge beschränkt und müssen durch einen mind. 2,00 m breiten seitlichen Dachstreifen begrenzt sein.
- 2.2. Gebäudehöhen
  - 2.2.1. Erdgeschoßfußbodenhöhe
 

Die EFH wird für folgende Flurstücke wie folgt festgesetzt:

Flst.-Nr. 841/1	EFH 857,20 m ü.NN
Flst.-Nr. 835/10	EFH 857,70 m ü.NN
Flst.-Nr. 835/9	EFH 858,00 m ü.NN
Flst.-Nr. 835/5	EFH 858,25 m ü.NN
Flst.-Nr. 832/1	EFH 855,10 m ü.NN
Flst.-Nr. 832/2	EFH 857,20 m ü.NN
Flst.-Nr. 835	EFH 857,20 m ü.NN
  - 2.2.2. Die Traufhöhe wird auf maximal 3,35 m bei 1-geschossiger Bauweise über EFH festgelegt. Die Traufhöhe ist die vertikale Entfernung der Schnittpunkte von der EFH an der Außenwand, gemessen bis Oberkante Dachsparren.  
Die Firsthöhe kann max. 7,50 m über EFH betragen.( gemessen bis Oberkante Dachsparren)
- 2.3. Äußere Gestaltung
  - 2.3.1. Pult-, Sattel- und Walmdächer sind mit braunen und rotbraunen Ziegeln oder Schindeln einzudecken. Bei Flachdächern sind blanke Metallelemente nicht zulässig.
  - 2.3.2. Geneigt Garagendächer sind mit dem gleichen Material des Hauptgebäudes einzudecken.
  - 2.3.3. Dachflächenfenster dürfen nicht größer als 1,5 qm sein.
  - 2.3.4. Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metallelemente und glänzende Oberflächen nicht gestattet. Auffallende, glänzende und grelle Farben sind nicht zulässig.
- 2.4. Einfriedigungen ( § 111 (1) Nr. 6 LBO )
 

Als Einfriedigung entlang der Straßenseite und zwischen den Baugrundstücken sind Naturhecken und Holzzäune bis 0,80 m Höhe oder eine Stützmauer mit 1 m Höhe zugelassen. Eine Stützmauer darf bei Abtreppungen am höchsten Punkt jeweils nicht mehr als 1 m Höhe haben.
- 2.5. Freileitungen
 

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.
- 2.6. Maßnahmen zur Verminderung des Oberflächenwasserabflusses von bebauten oder zur Bebauung vorgesehenen Gebieten.
 

Die immer fortschreitende Versiegelung unbebauter Flächen ( z.B. Parkflächen, Hofräume, lange Garagenzufahrten, überbreite Straßen und Gehwege ) durch

wasserundurchlässige Befestigungen, oft verbunden mit einer schnellstmöglichen Fortleitung auch kleinster Wasseransammlungen, führt zu erheblichen wasserwirtschaftlichen Problemen sowohl in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht.

Dazu wären folgende Maßnahmen geeignet:

- Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigen
- Befestigung von Parkflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Schotter, Rasengittersteinen oder im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen.
- Befestigung von nicht gewerblich genutzten Hofflächen, Zufahrten und Parkplätzen nur im unbedingt notwendigen Ausmaß und, wenn überhaupt erforderlich, nur mit wasserdurchlässigen Belägen.
- wenn Hofflächen, Zufahrten und Parkflächen unbedingt wasserundurchlässig befestigt werden müssen, dann sollte bei kleinen und mittleren Regen auf umschließendes oder dazwischnliegendes Grünland ( Rasen, Sträucher über Sandunterbau und Mutterboden ) ablaufen können und lediglich für Starkregen ein Notüberlauf in die Kanalisation oder in ein oberirdisches Gewässer geschaffen werden.

Rechtsverbindlich seit 19.4.1986