

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Baustetten“

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665), geändert durch Änderungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127).

1.1 Art der baulichen Nutzung (§1 – 15 BauNVO)

1.11 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.12 Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO sind zulässig.

1.13 Innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen können gemäß § 31 BauGB zugelassen werden.

Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe folgender Warengruppen:

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Elektrogroßgeräte, Elektroinstallationsbedarf, Büromöbel, Bürokommunikation, Beleuchtungskörper
- Teppich, Fußbodenbeläge, Heimtextilien
- Baustoffe, Bauelemente (z.B. Türen, Fenster), Baumaterialien (z.B. Farben, Lacke)
- Fliesen, sanitäre Einrichtungsgegenstände, Maschinen, Werkzeuge
- Gartenbedarf
- Campingartikel
- Auto- und Motorradzubehör incl. Fahrräder, Landmaschinen, Reifen, Zubehör
- Kohle, Mineralölerzeugnisse

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 – 21a BauNVO)

Angaben im Bebauungsplan als Höchstgrenzen festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse

Z = 2

Grundflächenzahl

GRZ = 0,8

Geschossflächenzahl

GFZ = 1,2 – 1,6 entsprechend Eintrag

Ausnahmen gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zulässig.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

offene gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Abweichende Bauweisen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, d. h. Grenzbauweise und Gebäude über 50 m Länge sind zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die ausgewiesene Baugrenze festgesetzt. Die Höchstwerte gemäß 1.2 sind zu beachten. Garagen und Stellplätze sind innerhalb, freie Stellplätze auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1d BBauG)

Die Höhenlage der Bauwerke wird im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Infolge des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Laupheim dürfen die Gebäudehöhen 552,85 über NN nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde überschritten werden.

1.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 und 6 BBauG)

Trafostationen entsprechend den Einträgen im Bebauungsplan.

1.7 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)

Die an den Straßeneinmündungen ausgewiesenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Benutzung freihalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Dachform

Eine einheitliche Dachform wird wegen der Verschiedenheit der Betriebe nicht festgelegt, jedoch sollten Gesamtbaumaßnahmen der einzelnen Betriebe eine Einheit bilden. Im Allgemeinen sollten Flachdächer bzw. flache Dachneigungen 0° - 5° angestrebt werden.

Dachaufbauten sind nicht zulässig. Ausnahmen, die technisch bedingt sind, können durch die Baurechtsbehörde zugelassen werden.

2.2 Gebäudehöhen

Für die 2-geschossige Bebauung wird eine Traufhöhe von max. 8,00 m über FFB festgelegt.

Ausnahmen, die technisch bedingt sind, können durch die Baurechtsbehörde zugelassen werden.

2.3 Gebäudegestaltung

Die Bauwerke sollten bei der Fassadengestaltung optisch gegliedert werden, die Sockel farblich bzw. durch Rücksprung abgesetzt werden. Die Farbgebung allgemein geschieht im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde. Als Ausnahme ist entlang der L 267 nach Maßnahmen des Straßenbauamtes und im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde ein Lärmschutzwall zugelassen.

2.4 Aufschüttung und Abgrabung

Sofern Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, sind die Höhen im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde festzusetzen.

2.5 Einfriedigungen

Einheitliche Einfriedigungen für sämtl. Grundstücke mit Maschendrahtzaun bis max. 2,00 m Höhe.

Der Zaun muss entlang des öffentlichen Parkstreifens der inneren Erschließungsstraße im Abstand von 1,00 m erstellt werden.

2.6 Verkabelungen

Die Anschlüsse für Strom, Telefon (im Einvernehmen mit der Telekom) usw. müssen unterirdisch geführt werden. Die Grundstückserwerber bzw. Besitzer sind verpflichtet, die Anschlüsse ihrer Gebäude im Zuge der Verlegung der Hauptleitung herstellen zu lassen.