

Gemeinde Gottmadingen

Bebauungsplan "Goldbühl"

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Neufassung vom 08.12.1986, in Kraft seit 01.07.1987, bekanntgemacht im BGBI. I 1986 Nr. 64 Seite 2253

Baunutzungsverordnung BauNVO vom 15. September 1977 (BGBI. Nr. 63, Seite 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBI. I. Seite 2665)

Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBI. I, Seite 833)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (BGBI. Seite 770), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.02.1988 (GBl. S. 55)

I. Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V. mit § 73 LBO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1 Gemäß Eintragung im Plan sind im Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Das Gewerbegebiet ist gegliedert.

Die Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen sind nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
 - 1.2 Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO) mit den jeweils zulässigen Anlagen.
 - 1.2.1 In den WA, MI, GE e und GE-Gebieten sind Einzelhandelsgeschäfte nur für folgende Warengruppen zulässig, soweit dies mit dem Gebietscharakter vereinbar ist:
 - großteilige Sportgeräte (z.B. Surfbretter, Sportboote), Waffen, Campingartikel
 - Büromöbel, Möbel, Kücheneinrichtungen, Elektro- großgeräte (sogenannte Weiße Ware), Elektroinstallationsbedarf

- Teppiche, Fußbodenbeläge u.ä.
- Musikinstrumente
- Gartenbedarf, Pflanzen und zoologischer Bedarf
- Baustoffe, Baumaterialien, großteilige Werkzeuge, Maschinen
- Auto, Motorräder und Fahrräder mit Zubehör

Außerdem sind ausnahmsweise Verkaufsflächen als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem zulässigen Nutzungszweck des jeweiligen Grundstücks selbst dienen.

Durch bauliche und sonstige technische Vorkehrungen ist sicherzustellen, daß der flächenbezogene und für die einzelnen Gebiete unterschiedlich festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel nach DIN 18005 (E) Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen", in Verbindung mit VDI-Richtlinien 2571 "Schallabstrahlung von Industriebauten" und DIN 45635, Blatt 1 "Geräuschemessung an Maschinen" nicht überschritten wird.

Da insbesondere bei Windrichtungen aus Ost bzw. Nordost mit Geruchsimmissionen in den Wohngebieten gerechnet werden muß, müssen Betriebe die Geruchsimmissionen entwickeln, geeignete Vorkehrungen treffen, die Auswirkungen auf die Umgebung ausschließen. Sollte dies nicht möglich sein, können derartige Betriebe nicht angesiedelt werden.

Betriebe und Anlagen, die in der 4. Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BIMSchG) (Verordnung über die genehmigungsbedürftigen Anlagen, Tabelle 1 und 2 - 4. Bundesimmissionsschutzverordnung vom 24.07.1985) aufgeführt sind, sind in den GE e1-, GE e2-, und GE e3-Gebieten unzulässig.

In den GE-Gebieten sind diese Betriebe nur zulässig, soweit diese Anlagen mit dem Gebietscharakter in Übereinklang zu bringen sind und für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

1.2.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

- 1.2.3 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 i.V. mit § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
4. Der Bestand des Einzelhandelsbetriebes auf Grundstück Fl.Nr. 3705/2 wird gesichert.

- 1.2.4 Gewerbegebiet (GE e1) gemäß § 8 i.V. mit § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO

Zulässig sind nur:

Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohnungen oder Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Dabei sind pro Grundstück max. 2 Wohneinheiten zulässig.

- 1.2.5 Gewerbegebiet (GE e2) gemäß § 8 i.V. mit § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO

Zulässig sind neben den Anlagen nach 1.2.1

1. Sonstige Gewerbebetriebe, deren flächenbezogener Schalleistungspegel "LWA") pro M2 Grundstücksfläche 50 dB (A) am Tage und 35 dB (A) in der Nacht nicht überschreitet und die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Tankstellen

- 1.2.6 Gewerbegebiet (GE e3) gemäß § 8 i.V. mit § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO

Zulässig sind neben den Anlagen nach 1.2.1

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben und der flächenbezogene Schalleistungspegel (LWA") pro M2 Grundstücksfläche 55 dB (A) am Tage und 35 dB (A) in der Nacht nicht überschreitet und die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

3. Tankstellen

4. Ausnahmsweise zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Dabei sind pro Grundstück max. 2 Wohneinheiten zulässig.

1.2.7 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 i.V. mit § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO

Zulässig sind neben den Anlagen nach 1.2.1

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben und der flächenbezogene Schalleistungspegel (LWA) pro M2 Grundstücksfläche 60 dB (A) am Tage und 50 dB (A) in der Nacht nicht überschreitet.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Ausnahmsweise zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Dabei sind pro Grundstück max. 2 Wohneinheiten zulässig.

1.2.8 Sondergebiete (SO), die zur Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO
- Gartenhausgebiet

Zulässig sind:

Gebäude < 25 M3 umbauter Raum, die nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet sind; Kleintierhaltung ist nicht zulässig.

1.2.9 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind über die inneren Erschließungsstraßen und über die nicht mit einem Zufahrtsverbot gekennzeichneten Stellen zulässig.

Die Zufahrt über die im Lageplan eingezeichneten "Sichtdreiecke" ist nicht zulässig.

Die Anlage von Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen, aber nicht auf den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 a BauNVO)
Die Festsetzungen erfolgen durch den Einschrieb im Plan.
- 3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
In den Gebieten GE e1 und GE e2 ist die offene Bauweise festgesetzt.

In den Gebieten GE e3 und GE ist die abweichende Bauweise, d.h. die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung zulässig.

Außerdem wird der Grenzanbau dann gestattet, wenn andere öffentliche Belange, wie z.B. der Brandschutz nicht entgegenstehen. Außerdem wird zugelassen, daß das Abstandsprivileg nach § 6 LBO gegenüber allen Grundstücksgrenzen in Anspruch genommen wird.
- 4.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 5.0 Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Entwicklungsrichtung oder Firstrichtung der Gebäude ist durch Planeintrag festgesetzt.
- 6.0 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 3 BauNVO)
Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist 0,30 m über Straßenoberkante in Gebäudemitte und wird örtlich festgelegt.
Abweichungen sind bei betriebsbedingtem Erfordernis möglich.
- 7.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung und sonstiger Nutzung freizuhalten.
Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

Für die Bepflanzung gilt max. Höhe 0,80 m über Fahrbahnoberkante.

- 8.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung durch Planeintrag festgesetzt.
- 9.0 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Trafostationen sind als Nebenanlagen außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen ist dabei ein Abstand von > 5,00 m einzuhalten.
- 10.0 Führung von Versorgungsanlagen und Niederspannungsanlagen sowie Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und § 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- Diese sind im öffentlichen Verkehrsraum unterirdisch zu führen.
- 11.0 Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Die ausgewiesene Fläche soll parkartig angelegt werden. In dieser Fläche werden ein Bolzplatz und sonstige Freizeiteinrichtungen angelegt.
- 12.0 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Die Grundstücke Fl.Nrn. 4026/1-Teil, 4029, 4030, 4040, 4042/2, 4042, 4039, 4038, 4037/1, 4035, 4034 4033/1-Teil müssen aus Gründen des Immissions-schutzes von der Bebauung freigehalten werden.
- Zulässig ist die landwirtschaftliche Nutzung.
- 13.0 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB)
- Die entlang der B 34 vorhandenen Bäume und Stäucher sind zu erhalten bzw. so zu ergänzen und zu erneuern, daß der Baumabstand < 15 m beträgt.
- Dazu ist auf 5,00 m Tiefe, ab Straßenbegrenzungslinie, eine dichte Unterpflanzung mit Sträuchern vorzunehmen. Auf den Baugrundstücken sind mindestens 5 % der Fläche gärtnerisch zu gestalten und dabei pro 200 M2 gärtnerisch gestaltete Fläche mindestens 1 großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Die Außenanlagenplanung ist mit dem Bauantrag einzureichen und wird von der Gemeinde genehmigt.

- 14.0 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 14.1 Dachneigung (siehe Planeintrag 0° - 60°)
- Zulässig sind Flachdächer und bei geneigten Dächern Sattel-, Walm-, Shed- oder versetzte Pultdächer.
- 14.2 Dachausbauten sind zulässig.
- 14.3 Dachdeckung
- Als Dachdeckung sind Ziegel und Zementdachplatten sowie nicht glänzende und andere asbestfreie Materialien zulässig. Bei Flachdächern sind Kiespressdächer oder Gründächer zulässig.
- 14.4 Garagen und Stellplätze
- Die Gestaltung der Garagen ist mit dem Hauptgebäude in Einklang zu bringen. Für Dachneigung, Höhenlage und Dachdeckung gelten die Festsetzungen 14.1, 14.3 und 6.0 Hauptgebäude.
- 14.5 Grundstücksgestaltung und Vorgärten
1. Einfriedungen sind zulässig. Die Einfriedungen sind einheitlich zu gestalten. Die Höhe wird auf max. 2 m begrenzt. Im WA und MI sind Einfriedungen auf 0,80 m Höhe zu begrenzen.
 2. Die Flächen zwischen Baugrenze und den öffentlichen Verkehrsflächen sind unter Berücksichtigung von Punkt 13.0 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gärtnerisch zu gestalten.
- 14.6 Wege und Stützmauern
- Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind staubfrei auszubilden und auf dem Grundstück zu entwässern.
- 14.7 Farbgebung
- Die Farbgebung im Rahmen der Erstellung und Renovierung der Gebäude ist im Einvernehmen mit der Gemeinde vorzunehmen.

- 14.8 Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind zulässig. Die Werbefläche eines Betriebes darf max. 10 M² betragen. Grelle Farben sind unzulässig.
- 14.9 Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Für das gesamte Gebiet ist die unterirdische Versorgung über Kabel vorgesehen. Oberirdische Antennen sind nur dann zulässig, wenn dies betriebsbedingt notwendig ist.
- 15.0 Heizungen
- Für den Betrieb von Heizungen steht Erdgas zur Verfügung
- 16.0 Sicherung von Bodenfunden gemäß §§ 10 und 20 Denkmalschutzgesetz
- Frühere, nicht genau lokalisierbare Grabfunde lassen auf vorgeschichtliche Gräber schließen, die beim Zutagekommen sachgerecht geborgen werden müssen. Der Kreisarchäologe ist zu Beginn der Erdarbeiten (Erschließung, Bauaushub) rechtzeitig vom Arbeitsbeginn zu benachrichtigen (Tel. 07731/-63226).
- Zutagekommene Funde sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden. Mit Arbeitsunterbrechungen für Ausgrabungsarbeiten ist zu rechnen.
- 17.0 Planvorlagen
- 17.1 Neben den üblichen Planvorlagen im Sinne der LBO kann die Darstellung des Bauvorhabens im Modell oder durch Lichtbilder verlangt werden.
- 17.2 Um die Wirkung des Bauvorhabens auf die Umgebungsbebauung oder im Gelände zu beurteilen, kann die Erstellung eines Lehrgerüsts verlangt werden.
- 18.0 Gründungsvorkehrungen
- Im Bereich des Bebauungsplanes sind mit Hausmüll aufgefüllte Flächen vorhanden. Soweit diese überbaut werden, können besondere Gründungsvorkehrungen und bei Unterkellerung Abdichtungen gegen Depo-

niegase erforderlich werden.
Dabei sind die einschlägigen DIN-Vorschriften zu beachten.

19.0 Bauen für Behinderte

Die Erschließungs- und bauliche Anlagen sind nach DIN 18024 I und II sowie der DIN 18025 behindertengerecht zu gestalten. Steigungen dürfen max 6 % nicht übersteigen.

20.0 Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 BauGB.

21.0 Ordnungswidrigkeiten

Bei Ordnungswidrigkeiten gilt § 74 LBO.

Gottmadingen, den 25.04.1989



Schuwerk
.....
Schuwerk, Bürgermeister

Winkler
.....
Winkler, Ortsbaumeister