Gemeinde Denkingen

Sachbearbeitung:
Herr Kestel, Bauamt
04.09.1985

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bühlen" in Denkingen

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 04.09.1985 i. M. 1:500 werden, wie in der Gemeinderatssitzung vom beschlossen, folgende

Textlichen Festsetzungen - Bebauungsvorschriften

aufgestellt:

A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341 i. d. F. vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256).

2. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 28. November 1983 (GBl. Nr. 24 S. 770).

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 1. August 1962 i. d. F. vom 15. September 1977 (BGBl. I. S. 1757).

4. Planzeichenverordnung vom 22.08.1981 (BGBl. Nr. 35 S. 833).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Plangebiet sind Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO und Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ohne Einschränkung vorgesehen. (Auf Gewerbegebietsausweisung mit Einschränkung wird verzichtet, da die anschließende Bebauung im Misch- bzw. Dorfmischgebiet eingestuft wird).

1.2 Ausnahmen nach § 6 (3) und § 8 (3) 1. kann die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zulassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb. Im GE-Gebiet wird die Traufhöhe für ein Vollgeschoß bis auf max. 7,50 m Höhe zugelassen.

Bei ausreichendem Geländegefälle (Hanglagen) darf das Untergeschoß talseitig als Geschoß genutzt werden.

2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen.

2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grundflächenzahlen sind Höchstwerte.

2.4 Die im Plan eingeschriebenen Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.

2. Traufgesimshöhe bei Wohngebäuden

a) Die Traufgesimshöhe (Unterkante vorgehängte Rinne bzw. Verschalung bei eingebauter Rinne) darf höchstens 2,80 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.

b) Die Oberkante des Traufgesimses (Gesimsverkleidung) darf höchstens 3,20 m über der festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhe liegen.

c) Ausnahmen von a) und b) können bis zu 1/3 der Trauflänge zugelassen werden. Über höher liegenden Traufen sind keine Dachaufbauten zulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. (2) BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Einzelfall von der Baurechtsbehörde mit der Baugenehmigung festgelegt.

4. Erdverkabelungen

Freileitungen sind nicht zugelassen. Starkstrom-, Licht-, Antennen- und Fernmeldeleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen.

5. Einfriedigungen und Bepflanzung

a) Im Mischgebiet sind Einfriedigungen bis 0,90 m Höhe zulässig. Mauern sind (notwendige Stützmauern ausgenommen) unzulässig.

b) Im Restgebiet sind Einfriedigungen bis 1,50 m Höhe zulässig. Zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken darf die Einfriedigung (bis max. 1,50 m Höhe) auf die Grenze gesetzt werden. Mauern sind unzulässig.

c) Die Grundstücke, die an die landwirtschaftlich genutzten Flächen angrenzen, sind mit einem Pflanzstreifen für Büsche und Bäume zu versehen. Für 10 lfdm sind mindestens zwei Bäume und drei Büsche zu setzen und zu unterhalten. Der Bepflanzungsplan ist in Abstimmung mit dem Forstamt und unter Einhaltung des Nachbarrechtes in Baden-Württemberg aufzustellen und durchdie Gemeindeverwaltung Denkingen genehmigen zu lassen. - Pflanzgebot entsprechend § 9 (1) 15. BBauG -

6. Abgrabungen und Anfüllungen

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Die natürliche Geländetopographie soll weitgehend erhalten bleiben.

3. Bauweise

3.1 Es ist offene Bauweise vorgeschrieben § 22 (2) BauNVO. Einzelgebäude über 50 m sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

3.2 Die Firstrichtung bzw. die Gebäudestellung der Haupt- und Nebengebäude sind im Plan eingeschrieben.

3.3 Im Mischgebiet und bei Wohnhäusern entsprechend § 8 (3) 1. sind freistehende Garagen nicht zulässig. Sie sollten mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers angebaut werden. Bei Grenzbauten darf die Ansichtsfläche 36 m^2 nicht überschreiten. Garagen können auch im Hauptbaukörper als Einbau unter dem Hauptdach errichtet werden.

3.4 Werden im Gewerbegebiet Wohnhäuser nach § 8 (3) 1. BauNVO errichtet, sind diese in den vorgesehenen Flächen (soweit vorhanden) anzuordnen. Wird auf Wohnhäuser verzichtet, darf die ausgewiesene Fläche mit einem Gebäude nach § 8 (2) BauNVO überbaut werden.

4. Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind mit Zustimmung der Gemeinde zugelassen.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO) für die Wohnbebauung

1. Dachform und Dachausbildung bei Hauptgebäuden

1.1 Als Dachform sind Satteldächer (Giebeldächer) zulässig. Im geplanten Gewerbegebiet sind außerdem Sonderdachformen und Flachdächer für Gewerbebetriebe zulässig.

1.2 Im Mischgebiet sind Dachaufbauten nur bei Dachneigungen über 30^o zulässig. Der Gaubenabstand zu den Giebelwänden darf einen Abstand von je 1,00 m nicht unterschreiten.

1.3 Innerhalb einer Dachfläche ist kein Wechsel der Dachneigung zulässig (ausgenommen Dachaufbauten).

1.4 Anbauten dürfen im Rahmen der zulässigen Dachneigung abgewalmt werden.

1.5 Dachdeckung

Als Dacheindeckung wird rotes, rotbraunes bis braunes, bei Flachdächern auch kiesfarbiges Material vorgeschrieben.

7. Oberirdische Behälter

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden sind im Mischgebiet unzulässig.

8. Müllbehälter

Für Müllbehälter ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

9. Bestandsschutz

Bestehende Anlagen (Gebäude, Gebäudeteile, Einfriedigungen, Freileitungen, Antennen u.a.m.) im Geltungsbereich genießen Bestandsschutz. Der Bestandsschutz gilt nicht für die Gebäude auf Parzelle 1587 + 1922.

D. Ordnungswidrigkeiten

Bei Zuwiderhandlungen gegen die baurechtlichen Vorschriften dieser Satzung gilt § 74 LBO.

Wuhrer
Bürgermeister 04.09.1985

LANDRATSAMT TUTTLINGEN

Genehmigt
aufgrund § 11 BBauG
Tuttlingen, den 18. Mai 1987
Landratsamt
i. A.

Teufel