

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "Industriegebiet" für die Gewanne
Rotfluh, Kaltenort, Fünfjuchert und Wolfacker.

der Gemeinde W a l l b a c h .

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBl. 1 S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 bis 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung) vom 26. Nov. 1968 (BGBl. 1, S. 1237) BauNVO.
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über
die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar
1965 (BGBl. 1 S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG.
vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Würt-
temberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

§ 2

Ausnahmen

Im Industriegebiet (GI) sowie im Gewerbegebiet (GE) können ausser den gemäß den Absätzen 2 der §§ 9 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen folgende Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

sofern die Eigenarten dieser Baugebiete gewahrt bleiben.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen im ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können im ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen werden.

§ 4

Flächen mit besonderer Nutzung

Flächen für überörtliche Verkehrs- und Versorgungsanlagen sowie Grünflächen sind besonders ausgewiesen. Die Festsetzungen der Nutzungsart und die Abgrenzung dieser Flächen erfolgen durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ), bzw. der Baumassenzahl (BMZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Baumassenzahl erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Die im Straßen- und Baulinienplan für die einzelnen Teilgebiete eingetragenen Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen, Baumassenzahl und Vollgeschoßzahlen gelten als Höchstgrenze.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Ausnahmen können gestattet werden, wenn aus betriebstechnischen Gründen die geschlossene Bauweise erforderlich wird.
- (3) Die im Straßen- und Baulinienplan eingezeichnete Grundrichtung der Betriebsgebäude ist zwingend vorgeschrieben.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO abgegrenzt.
- (3) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Parkplätze, Werkstraßen oder private Grünflächen anzulegen.
- (4) Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung, sofern von der Baurechtsbehörde im Einzelfall keine weitergehenden Bedingungen verlangt werden.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- (1) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind entlang der öffentlichen Straßen anzuordnen. Sofern Werk- und Lagerhallen unmittelbar an den Baugrenzen erstellt werden, soll ihre Straßenansicht eine gute Gestaltung aufweisen.
- (2) Gewerblich genutzte Gebäude sollen eine Mindestgröße von 10 m Breite und 25 m Länge erhalten.
- (3) Die Höhe der Gebäude darf von O.K. Straßenmitte bis zur Traufe höchstens betragen:

bei Wohn- und Bürogebäuden,	2-geschossig	7,00 m
bei gewerblichen Gebäuden,	2-geschossig	8,00 m
bei " " ;	3-geschossig	12,00 m
bei " " ;	4-geschossig	15,50 m.

Ausnahmen in besonderen Fällen können zugelassen werden.

- (4) Die Sockelhöhe der Wohn-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten.
- (5) Die Dachneigung der Gebäude soll höchstens 15° betragen. Flachdächer und Sheddächer sind zulässig.

§ 11

Nebenanlagen und Garagen

- (1) Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zu dem Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

- (2) Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung der Hauptgebäude erstellt werden.
- (3) Mehrere Garagen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe, gegebenenfalls auch zu einer Gruppe mit den Garagen des Nachbargrundstücks, zusammenzufassen.

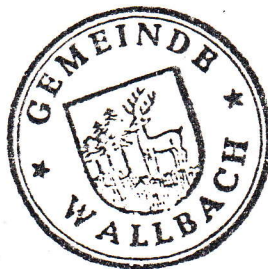
§ 12
Einfriedigungen

- (1) Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind einheitlich zu gestalten. Ihre Gesamthöhe darf das Maß von 0,90 m nicht übersteigen. Massive Einfriedigungen und Sockelmäuerchen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur bis zu 0,30 m über Gehweghöhe zugelassen.
- (2) Für Einfriedigungen, die an oder hinter der Baugrenze errichtet werden, ist eine Höhe von bis zu 2,00 m zulässig.
- (3) Einfriedigungen entlang der Straßenseiten, die keine Gehwege aufweisen, sind 50 cm hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

§ 13
Grundstücksgestaltung

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- (2) Die Vorflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind als Rasenflächen oder als Stellplätze anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze und private Werkstraßen müssen befestigt werden.
- (3) An Straßeneinmündungen ist innerhalb eines Sichtdreiecks von der jeweiligen Frontlänge von mindestens 20 m jeglicher Bewuchs von mehr als 0,80 m Höhe, gemessen ab Straßenoberkante, untersagt.

Wallbach, den 27. Nov. 1970
~~27. März 1970~~



Der Bürgermeister: