
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiet

Im Bereich des im zeichnerischen Teil dargestellten "**Gewerbegebietes**" sind folgende Nutzungen nach § 8 (2) Ziff. 1 - 4 BauNVO **zulässig**:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1-2 BauNVO zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO:

3. Vergnügungsstätten.

1.1.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig und können allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht auf den Flächen nach Ziff. 1.5.5.

1.1.3 Wohneinheiten

Es sind höchstens 2 Wohneinheiten je Gebäude und Grundstück zulässig, jedoch nur für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach Ausnahmeregelung gemäß Ziff. 1.1.1.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl, Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt generell II.

1.2.2 Mindestgrundstücksgröße

Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von **1.500 qm** aufweisen.

1.2.2 Höhenbegrenzungen

1.2.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe der Gebäude (Sockelhöhe) darf nicht höher als 1,0 m über der Straßenoberkante liegen, gemessen am Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche.

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe muß - gemessen im Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche - mindestens auf gleicher Höhe wie die Straßenoberkante liegen.

1.2.2.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe, bezogen auf die Straßenoberkante und gemessen in der Gebäudemitte (Schwerpunkt) bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Oberkante Dachhaut, darf bei Wohngebäuden oder Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen, höchstens **6,50 m**, bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden höchstens betragen:

im Bereich "GE 1"	7,50 m
im Bereich "GE 2"	6,50 m
im Bereich "GE 3"	5,50 m.

1.2.2.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe darf - gemessen von der Straßenoberkante an der Gebäudemitte bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i. d. R. der First) - höchstens betragen.

im Bereich "G 1"	11,0 m
im Bereich "G 2"	10,0 m
im Bereich "G 3"	9,0 m

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

1.2.2.4 Höhe der Garagen

Die Höhe von PKW - Garagen (OK Fußboden bis OK First) darf höchstens **6,50 m** betragen.

1.2.2.5 Ausnahmen von den Höhenbegrenzungen

Ausnahmen von den Festsetzungen nach Ziff. 1.2.2.1 und Ziff. 1.2.2.3 sind nur zulässig, wenn die Überschreitung städtebaulich vertretbar, mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Überschreitungen der Erdgeschoßfußbodenhöhe nach Ziff. 1.2.2.1 sind nach Satz 1 bis zu 0,5 m zulässig, Überschreitungen der Gebäudehöhe nach Ziff. 1.2.2.3 sind bis zu 2,0 m für betrieblich genutzte und deutlich untergeordnete Gebäudeteile zulässig, wenn die Bedingungen nach Satz 1 erfüllt sind (s. auch Ziff. 4.1.2.2.5 der Begründung).

1.3 Bauweise

Es werden gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil abweichende Bauweisen ("a") nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, wobei jedoch die Gebäudelänge maximal betragen darf:

bei a 1:	60,0 m (Bereich "G 1")
bei a 2:	50,0 m (Bereich "G 2")
bei a 3:	30,0 m (Bereich "G 3")

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

1.4.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß i. S. v. § 23 Abs. 3 BauNVO kann zugelassen werden.

1.4.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch auf den Flächen nach Ziff. 1.5.5.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

1.4.3 Sichtflächen

Im Bereich der Sichtflächen sind Nutzungen über 0,8 m bis 2,50 m Höhe gemessen ab Straßenoberkante nicht zulässig. Ausgenommen sind Bäume in einem Mindestabstand von 8,0 m.

1.4.4 Leitungsrecht zu Gunsten der Deutschen Telekom

Auf der Fläche für das Leitungsrecht gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil ist der Deutschen Telekom die Verlegung und Unterhaltung einer Telekommunikationsanlage zu gestatten.

Das Recht soll als Dienstbarkeit grundbuchrechtlich gesichert werden und hat folgenden Inhalt:

"Die Deutsche Telekom ist berechtigt, Telekommunikationsanlagen zu errichten und zu betreiben. Sie darf zu diesem Zweck das Grundstück jederzeit betreten. Über und in unmittelbarer Nähe der Telekommunikationsanlagen – 50 cm beiderseits der Telekommunikationsanlagen – dürfen ohne Zustimmung der Deutschen Telekom AG auf Grund und Boden keine Einwirkungen vorgenommen werden (Baumpflanzungen, Weidezäune, Mieten, Auslegen von Drainagerohren, Herstellen von Entwässerungsgräben und dgl.) durch die die Telekommunikationsanlagen gefährdet oder beschädigt werden können."

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

1.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§8a BNatSchG)

(Verf. von Ziff. 1.5: Dipl.-Ing. H.R. Dietrich, Landschaftsarchitekt, Freiburg)

1.5.1 Nicht überbaute Flächen

Nicht überbaute Flächen, die nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen.

1.5.2 Pflanzbindungen, Erhalt von Gehölzen

(§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Vorhandene Gehölze auf den Flächen nach Ziff. 1.5.5 sind auf Dauer zu erhalten. Der Gehölzbestand ist vor Baubeginn durch geeignete Schutzmaßnahmen (vgl. DIN 18920) zu sichern.

Im Kronenbereich der Gehölze sind folgende Maßnahmen zu vermeiden: Bodenablagerungen, Bodenentnahme, Befahren, Lagern von Bauteilen und Maschinen.

1.5.3 Pflanzgebote, öffentliche Flächen und Verkehrsflächen

(§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den Erschließungsstraßen sind gemäß zeichnerischer Darstellung großkronige Einzelbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Die Größe der Baumscheiben soll ein Maß von 2,00 x 2,00 m nicht unterschreiten. Die Baumscheiben sind offen auszubilden und zu bepflanzen.

Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz nachzupflanzen.

Gehölzarten:

- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

1.5.4 Pflanzgebote, private Flächen

(§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im geplanten Gewerbegebiet sind je angefangene **400 qm Grundstücksfläche** 1 großkroniger, hochstämmiger Baum der Gehölzarten gemäß Anlage a, Pflanzliste, Bereich B zu pflanzen.

Stell- und Parkflächen sind mit je einem hochstämmigen, einheimischen Laubbaum je 5 Stell- oder Parkplätze zu überstellen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 2,00 x 2,00m aufweisen, sowie ausreichend belüftet und bewässert werden.

Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz nachzupflanzen

Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Tilia cordata	(Winterlinde)

1.5.4.2 Fassadenbegrünung, private Flächen

(§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Ungegliederte Fassaden (ohne Fenster) mit mehr als 50 qm Fassadenfläche (verputzte Wandflächen sowie Wandflächen von Nebengebäuden und Garagen) sind mit kletternden und rankenden Pflanzen aus nachfolgender Artenliste oder anderen einheimischen Arten zu begrünen.

Für Rank- und Schlingpflanzen sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

Artenliste zur Fassadenbegrünung:

Lonicera in Arten u. Sorten	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Parthenocissus tricuspidata Veitchii	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu

1.5.5 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gehölzstreifen auf öffentlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches

(§§ 9 (1) Nr. 25 a, 1a (2) Nr. 2, 1a (2) Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Gehölzarten der Anlage a, Pflanzliste, Bereich A, 2-3-reihig versetzt zu bepflanzen. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz nachzupflanzen. Auf der Fläche des Leitungsrechtes zu Gunsten des Deutschen Telekom sind nur Heister und Sträucher zu pflanzen.

Düngung im Bereich des öffentlichen Grünstreifens ist unzulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

1.5.6 Festsetzungen und Maßnahmen für Flächen außerhalb des Geltungsbereichs

Zum Ausgleich von Eingriffen in Biotop- und Bodenfunktionen werden zusätzlich folgende außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegende Grundstücke herangezogen.

1.5.6.1 Gewann "Mühlbach" (Gemeinde Bötzingen)

Flurstück Nr.:	6191
Größe, Lage:	28,82 ar, davon ca. 50% schon Gehölzbestand. Die Lage der Fläche ist dem Übersichtslageplan, Anlage b-1, zu entnehmen
Eigentümer:	Gemeinde Bötzingen; (die Gemeinde erhielt die Fläche im Zuge der Flurbereinigung L114 zugewiesen)
Art der vorgesehenen Maßnahme:	Extensivierung der Fläche (extensives Grünland) und punktuelle Bepflanzung mit Gehölzen am Mühlbach-Gewässerrand
Vorherige Nutzung:	Acker
Durchführung:	Einsaat einer extensiven Wiesenmischung auf der Fläche. Herausnahme einer standortfremden Fichte am Gewässerrand und punktuelle Ergänzung der Bepflanzung am Gewässerrand mit Bäumen und Sträuchern (s. Übersichtslageplan, Anlage b – 2, M. 1:1000); Gehölzauswahl gemäß Anlage a, Pflanzliste, Bereich C
Pflegehinweise:	Mahd der Fläche 2x/Jahr (Juni u. Aug./Sept.); Abräumen des Mähguts; keine Düngung; Spätere Pflege der Gehölze durch Auf-den-Stock-Setzen nach Bedarf alle 5-10 Jahre. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz nachzupflanzen

Näheres ist in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

1.5.6.2 Gewann "Mannenschlacht" (Gemeinde Bötzingen)

Flurstück Nr.:	3289/2; 3289/3; 3289/4
Größe, Lage:	Insgesamt 44,35 ar Die Lage der Fläche ist dem Übersichts- lageplan in Anlage c zu entnehmen
Eigentümer:	Gemeinde Bötzingen
Art der vorgesehenen Maßnahme:	Extensivierung der Flächen und Anlage einer Streuobstwiese (50 Apfel- und 10 Kirschbäume)
Vorherige Nutzung:	Acker / Gemüsebaufläche mit intensiver Düngung
Jahr der Ausführung:	1998
Pflegehinweise:	Extensive Pflege der Wiese Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz nachzupflanzen

Näheres ist in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

1.5.6.3 Gewann "Herrenweg"

Flurstück Nr.:	5875
Größe, Lage:	Gesamtgröße 35,51 ar. Die Lage der Fläche ist dem Übersichts- lageplan in Anlage d zu entnehmen
Eigentümer:	Gemeinde Bötzingen
Art der vorgesehenen Maßnahme:	Extensivierung der Fläche und Anlage einer Streuobstwiese
Vorherige Nutzung:	Acker
Durchführung:	Einsaat einer extensiven Wiesenmischung auf der Fläche. Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen.
Pflegehinweise:	Extensive Pflege der Wiese. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz nachzupflanzen

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

Es sind überwiegend alte hochstämmige Obstsorten aus folgender Liste zu pflanzen.

Äpfel:

Antonowka
Bittenfelder Sämling
Blumberger Langstiel
Brauner Matapfel
Champagner Renette
Dundenheimer Schätzl
Gartenmeister Simon
Gestrieffelter Herrenapfel
Goldrenette v. Blenheim
Hauxapfel
Hesselbacher
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Kohlenbacher
Maicher
Maunzenapfel
Pfaffenhofer Schmälzling
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambour
Roter Boskoop
Roter Bellefleur
Rote Stern Renette
Schöner v. Boskoop
Sonnenwirtsapfel
Trenklesämling
Ulmer Polizeiapfel

Kirschen:

Benjaminler
Dollenseppler
Wölflisteiner

Näheres ist in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

1.6 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

1.6.1 Dacheindeckung (Ausschluss wassergefährdender Stoffe)

Metallbleche aus reinem Kupfer, reinem Blei oder reinem Zinkblech ohne dauerhafte nicht-metallische Beschichtung sind - zum Schutz von Wasser und Boden vor Verunreinigung durch Schwermetalle - für die Außenhaut von Dächern nicht zulässig.

1.6.2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Auf den Baugrundstücken dürfen wassergefährdende Stoffe im Freien weder gelagert noch behandelt werden.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nur in Hallen und nur dann zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Gefährdung des Grundwassers sicher ausgeschlossen werden kann.

1.6.3 Pestizide, Herbizide

Auf den Privatgrundstücken dürfen keine Pestizide und Herbizide ausgebracht werden.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Gebäudetiefe

Die Gebäudetiefe darf maximal betragen:

im Bereich "GE 1"	60,0 m
im Bereich "GE 2"	50,0 m
im Bereich "GE 3"	30,0 m

2.2 Dachformen und Dachflächen

2.2.1 Dachformen

Zulässig ist als Grundform das Satteldach im Rahmen der zulässigen Dachneigungen. Abweichungen in der Gestaltung sind zulässig, sofern diese Grundform noch erkennbar ist.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

2.2.2 Dachneigungen

Die zulässigen Dachneigungen betragen:

bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden: **15° - 30°**

bei Gebäuden mit überwiegend Wohnnutzung
oder Verwaltung/Büro: **25° - 35°.**

Freistehende Garagen dürfen nur errichtet werden, wenn sie mit einem Dach von mindestens **20°** Neigung ausgestattet sind.

2.2.3 Dachüberstände

Dachüberstände müssen mindestens 0,5 m betragen, gemessen ab Außenmauer bis zur äußeren Begrenzung der Dachhaut (ohne Dachrinne).

2.2.4 Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung sind braun-rote bis braunschwarze Farbtöne zu verwenden. Materialien, die zur Energiegewinnung auf dem Dach angebracht werden, sind zulässig.

2.2.5 Dachgauben

Dachgauben sind zulässig, wenn durch sie die Grundform des Daches sowie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

Die Breite der Dachgauben darf insgesamt $\frac{1}{2}$ der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite (Außenwand bis Außenwand) nicht überschreiten.

Der Abstand der Gaube von den Giebelseiten muß mindestens **1,50 m** betragen. Der Gaubenansatz muß mindestens **1** Ziegelreihe unterhalb des Firstes beginnen. Zwischen Gaubenfront und Traufe müssen mindestens **1,0 m** Dachschräge liegen

Gauben müssen eine Dachneigung von mindestens **20°** aufweisen.

Dacheinschnitte (offene Dachbalkone usw.) sind nicht zulässig.

2.3 Baugruben, Bodenaushub

Der Baugrubenaushub (Unterboden) darf wegen seiner Wasserundurchlässigkeit auf den Grundstücken nur verteilt werden, sofern dadurch eine ausreichende Versickerung des Regenwassers nach Ziff. 2.7 nicht verhindert wird.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

Voraussetzung für eine Verwertung des Baugrubenaushubes außerhalb des Baugebietes ist, daß das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die Beseitigung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

2.4 Unterkellerungen, Schutz der Löslehmschicht

Unterkellerungen sind nicht zulässig. Die dichtende Löslehmschicht darf nicht durchstoßen werden.

Ausnahmen sind als Teilunterkellerung nur zulässig bei gewerblich genutzten Gebäuden aus notwendigen betriebstechnisch bedingten Gründen und wenn die Unterkellerung als wasserdichte "weiße" Wanne und auftriebssicher hergestellt wird.

Hierbei ist mit der Unteren Wasser- und Bodenrechtsbehörde beim LRA zu klären, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

2.5 Geländeaufschüttung

Erdarbeiten sind – soweit für die Bebauung erforderlich - wie folgt vorzunehmen:

1. Der **Oberboden** (Mutterboden) ist **abzutragen** und anderweitig wieder zu verwenden, sofern er nicht für Grünflächen auf dem eigenen Grundstück verwendet werden kann. Er ist wiederverwertbar auf geeigneten Flächen zwischenzulagern. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2,0 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2. Geländeaufschüttungen von Baugrundstücken zwecks Anhebung des Geländeniveaus sind bis zur Höhe der Straßenobekante zulässig. Bei der Auffüllung ist nach Abtragen des Oberbodens zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit gut wasserdurchlässiges Bodenmaterial (Porenvolumen > 40%, Wasserspeicherkapazität > 20%) zu verwenden.

3. Die Oberflächen der Grundstücksfreiflächen sind mit einem ausreichenden Gefälle herzustellen. Die befestigten Flächen sind mit einem Gefälle zu Grünflächen auf demselben Grundstück herzustellen.

4. Aufschüttungen an Grundstücksgrenzen, die durch Auffüllungen des Nachbargrundstückes gemäß Abs. 2 und 3 entstehen, sind auf dem eigenen Grundstück als Böschung mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 zu dulden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

2.6 Freiflächen-Versiegelung, Schadstoffbehandlung

Die Freiflächen der Grundstücke dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster mit Rasenfuge, Forstmischung usw.).

Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn Teile des Grundstücks zum Schutz des Grundwassers wasserdicht versiegelt werden müssen, wie bei Flächen zur Wartung oder Reinigung von Fahrzeugen oder zur Lagerung, Behandlung, Verwendung oder Verladung wassergefährdender Stoffe. Die Flächen sind zu überdachen oder ordnungsgemäß zu entwässern. Dazu ist im Einzelfall eine **Abwasservorbehandlungsanlage** erforderlich, die in der Regel an den Schmutzwasserkanal anzuschließen ist.

2.7 Dach- und Oberflächenentwässerung

1. Das von den Dächern anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken so weit wie möglich zurückzuhalten:

Hierzu ist das Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht in Retentionsmulden aufzufangen und zu versickern. Versickerungsmulden sind gemäß dem Arbeitsblatt der abwassertechnischen Vereinigung ATV A 138 auszugestalten (s. **Anlage e**). Alternativ zu Rasenmulden ist auch die Einleitung des Regenwassers in Biotop-Teichanlagen zulässig.

2. Für extreme Regenereignisse ist ein Überlauf (Rohr) der Retentionsmulden in den Regenwasserkanal vorzusehen.

Der Überlauf ist so anzulegen, daß eine Gefährdung baulicher Anlagen oder der Nachbargrundstücke nicht entstehen kann. Im Bereich von Dauerstau ist eine Abdichtung erforderlich.

3. Eine punktuelle Versickerung von Dachflächenwasser in Sickerschächte, Drainagen, sowie die Einleitung von Dachflächenwasser oder unverschmutztem Oberflächenwasser in den Schmutzwasserkanal sind nicht zulässig.

2.8 Fassadengestaltung

Fassadenabschnitte des gleichen Gebäudes müssen sich in einem Mindestabstand von 20 m in mindestens 2 der nachfolgenden Gestaltungselemente unterscheiden:

- Höhe,
- Fassadenfront (Vor- oder Rücksprünge von mehr als 1,5 m),

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

- Wandöffnungen (Art, Lage, Größe),
- Farbgebung,
- horizontale Gliederung,
- Materialart.

2.9 Farbgebung der Gebäude

Unzulässig sind stark leuchtende Farben. Die nicht aus Holz (naturfarben) bestehenden Gebäudeteile sind in gedeckten Farbtönen zu halten. Wohn- und Bürogebäude können auch in helleren, jedoch nicht leuchtenden Farbtönen gehalten werden. Die Farbgebung ist hinreichend genau im Bauantrag anzugeben.

2.10 Werbeanlagen und Beschilderungen

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur in nicht selbstleuchtender Ausführung zulässig. Selbstleuchtende Schrift ist nur bei nacharbeitenden Betrieben zulässig. Oberhalb der Traufe angebrachte Beschriftungen und Werbetafeln dürfen die Höhe von **0,70 m** nicht überschreiten. Bewegliche Werbeanlagen jeglicher Art sind nicht zulässig.

2.11 Flächen für Wertstoffcontainer

Auf den Grundstücken sind für die dort anfallenden Wertstoffe (Reststoffe zur Wiederverwertung) die erforderlichen Flächen zur Aufstellung von Wertstoff-Depotcontainern vorzusehen.

2.12 Einfriedigungen

Einfriedigungen im Einmündungsradius von Straßen dürfen eine Höhe von 0,8 m ab Straßenobekante nicht überschreiten, um ausreichende Sichtverhältnisse für den Verkehr zu gewährleisten.

HINWEISE

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

3 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

3.1 Einfriedigungen

Empfohlen werden Grundstückseinfriedigungen mit Heckenanpflanzung.

3.2 Denkmalschutz

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten, oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von Baumaßnahmen betroffen sein sollten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781; zu benachrichtigen.

3.3 Bestimmungen zur Abwasserbehandlung und zum Bodenschutz

3.3.1 Abwasser

3.3.1.1 Abwasserbehandlung

Alle verschmutzten gewerblichen und häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Bötzingen (Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht) abzuleiten.

Die Baurechtsbehörde kann Maßnahmen und Vorkehrungen zur Abwasserbehandlung auf den Grundstücken verlangen.

3.3.1.2 Abnahme der Grundleitungen

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde oder ihre Beauftragten abgenommen werden.

Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeindeverwaltung aufzubewahren.

3.3.1.3 Reinigungsschächte

In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutzwasserkanal, Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung

HINWEISE

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

Kontrollschächte oder Reinigungsschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein und dürfen nicht überbaut werden.

3.3.1.4 Entwässerungssatzung

Im übrigen ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Bötzingen anzuwenden, soweit in diesem Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen getroffen sind.

3.3.2 Bestimmungen zur Durchführung von Erdarbeiten

3.3.2.1 Mutterboden

Unnötiges Befahren, Verdichten oder Zerstören von Mutterboden ist nicht zulässig.

Ein Überschuß an Mutterboden darf nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden.

3.3.2.2 Bodenarbeiten

Bodenarbeiten sollen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3.3.2.3 Bodenabtrag

Der Mutterbodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

3.3.3.4 Geländeaufschüttungen

Der Mutterboden des Urgeländes darf nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.

3.3.3.5 Bauschutt

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

3.3.3.6 Unterbodenverdichtungen

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen des Auffüllmaterials nicht zulässig bzw. durch Auflockerung zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung des Oberflächenwasser gewährleistet sind.

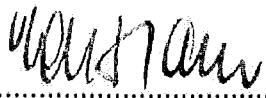
HINWEISE

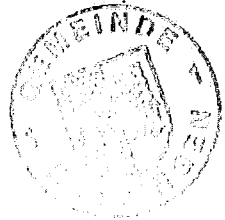
BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

3.4 Baugrundberatung

Für Gründungsmaßnahmen wird wegen des geringen Grundwasser-Flurabstandes, des setzungsempfindlichen Bodens und zur Gewährleistung, dass die dichtende Löslehmschicht nicht durchstoßen wird, eine Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

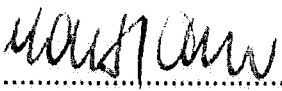
Bötzingen, den 30.01.2001


.....
(Konstanzer, Bürgermeister)



Ausgefertigt:

Bötzingen, den 05. Feb. 2001


.....
(Konstanzer, Bürgermeister)

