

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET „FROHMATTEN“

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.11.2007

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.10.2007

Seite 1/9

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. Maximal 2 Wohnungen je Betrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse 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.

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.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.10.2007

Seite 2/9

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

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

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.10.2007

Seite 3/9

genutzte und deutlich untergeordnete Gebäudeteile zulässig, wenn die Bedingungen nach Satz 1 erfüllt sind.

1.2.3 Mindestgrundstücksgröße

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

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:	40,0 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.

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.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.10.2007

Seite 4/9

**1.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 1a Abs. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

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 Pflanzgebote, private Flächen

Je angefangene **400 qm Grundstücksfläche** ist 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.

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)

1.5.3 Fassadenbegrünung, private Flächen

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

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.10.2007

Seite 5/9

1.6 Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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.

**HINWEISE ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.11.2007

Seite 6/9

**2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON
BEHÖRDEN**

2.1 Einfriedigungen

Empfohlen werden Grundstückseinfriedigungen mit Heckenanpflanzung.

2.2 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 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel. 0761/208-3500 zu benachrichtigen.

2.3 Bestimmungen zur Abwasserbehandlung und zum Bodenschutz

2.3.1 Abwasser

2.3.1.1 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.

2.3.1.2 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.

2.3.1.3 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 Kontroll-

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

2.3.1.4 Entwässerungssatzung

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

2.3.2 Bestimmungen zur Durchführung von Erdarbeiten

2.3.2.1 Mutterboden

Unnötiges Befahren, Verdichten oder Zerstören von Mutterboden ist nicht zulässig. Ein Überschuß an Mutterboden darf nicht zur Krumenthöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden.

2.3.2.2 Bodenarbeiten

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

2.3.2.3 Bodenabtrag

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

2.3.2.4 Geländeaufschüttungen

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

2.3.2.5 Bauschutt

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

2.3.2.6 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 ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.11.2007

Seite 8/9

2.4 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.

2.5 Benachrichtigung über den Baubeginn

Für die Koordinierung der erforderlichen Baumaßnahmen ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der **badenova AG & Co. KG**, Tullastr. 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, der **Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH**, Rs PTI 31, Postfach 100364, 79122 Freiburg, den Beginn, den Umfang und den Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitenplan) so früh als möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen.

Ebenso ist die **EnBW Regional AG**, Herbolzheimer Str. 36, 79365 Rheinhausen, rechtzeitig über den Bauzeitenplan zu informieren.

2.6 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen

Hinsichtlich der Kabeltrassen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.

2.7 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 gem. § 13 Abs.3 der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regel der Technik (DIN 1988, DIN 1989 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

Bötzingen, den 06.11.2007

.....
(Schneckenburger, Bürgermeister)



HINWEISE ZUR 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 06.11.2007

Seite 9/9

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Festsetzungen mit den hierzu er-
gangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Bötzingen unter
Beachtung des dazugehörigen Verfahrens übereinstimmt.

Bötzingen, den 2. Nov 2007


.....
(Schneckenburger, Bürgermeister)

