

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET, TEILBEREICH GEWERBESTRASSE"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 04.11.2008

## **1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Mischgebiet**

Im Bereich des im zeichnerischen Teil dargestellten "**Mischgebietes**" sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) Ziff. 1 - 6 BauNVO **zulässig**:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,

**Nicht zulässig** sind Nutzungen nach § 6 (2) Ziff. 7 und 8 BauNVO:

Tankstellen,  
Vergnügungsstätten.

#### **1.1.2 Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEE 1)**

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

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
jedoch nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören,
2. Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,

**Nicht zulässig** sind Nutzungen nach § 8 (2) Ziff. 3 BauNVO:

Tankstellen,  
Nutzungen nach § 8 (3) Ziff. 3 BauNVO:  
Vergnügungsstätten.

**Ausnahmsweise** können zugelassen werden:

Nutzungen nach § 8 (3) Ziff. 1 und 2 BauNVO:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

### **1.1.3 Gewerbegebiet (GE 2)**

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

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

**Nicht zulässig** sind Nutzungen nach § 8 (2) Ziff. 3 BauNVO:

Tankstellen,  
Nutzungen nach § 8 (3) Ziff. 3 BauNVO:  
Vergnügungsstätten.

**Ausnahmsweise** können zugelassen werden:

Nutzungen nach § 8 (3) Ziff. 1 und 2 BauNVO:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

### **1.1.4 Nebenanlagen**

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

### **1.1.5 Wohnungen je Wohngebäude**

Bei Wohngebäuden im Mischgebiet nach Ziff. 1.1.1 sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude und max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

## **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 Höhenbegrenzungen**

### **1.2.2.1 Gründungstiefe der Gebäude**

Der Kellergeschoss-Fertigfußboden bzw. der Erdgeschoss-Fertigfußboden der Gebäude darf nicht tiefer als 188,20 m ü. NN liegen.

### **1.2.2.2 Traufhöhe**

Die Traufhöhe, gemessen von der Straßenoberkante (OK Randstein) bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Unterkante Dachkonstruktion, darf höchstens **9,0 m** betragen.

Die Straßenoberkante (OK Randstein) als unterer Bezugspunkt wird gemessen in Höhe der senkrechten Verbindung von der Gebäudemitte zur nächstgelegenen Erschließungsstraße

### **1.2.2.3 Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe, gemessen von der Straßenoberkante (analog Ziff. 1.2.2.2) bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i. d. R. der First) darf höchstens **12,0 m** betragen.

## **1.3 Bauweise**

Es wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil die abweichende Bauweise ("a") nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Längenbeschränkung, zulässig.

## **1.4 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 bis zu 1,5 m auf einer Breite bis zu 5,0 m zugelassen werden.

## **1.5 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

## **1.6 Zufahrten und Zugänge**

Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken von der Südwesteseite sind nicht zulässig.

## **1.7 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

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

#### **1.7.1 Nicht überbaute Flächen**

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

#### **1.7.2 Pflanzgebote, private Flächen**

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

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil sind bei "Pflanzgebot (Baum)" Bäume aus nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen:

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

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

Auf der im zeichnerischen Teil eingetragenen Fläche für das Anpflanzen von Büschen und Sträuchern sind diese als durchgehender Streifen 1-2 reihig versetzt gemäß nachfolgender Liste zu pflanzen und zu erhalten:

Cornus Sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus Avellana	(Hasel)
Crataegus Laevigata	(Zweiggriffeliger Weißdorn)
Euonymus Europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum Vulgare	(Liguster)
Lonicera Xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Rhamnus Cathartica	(Echter Kreuzdorn)
Rosa Canina	(Hundsrose)
Sambucus Nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum Opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz nachzupflanzen.

#### **1.7.3 Öffentliche Grünfläche**

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

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

**1.8.1 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.

**1.8.2 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.

## **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 abzuschieben.

#### **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.

## **2.4 Baugrundberatung**

Für Gründungsmaßnahmen wird wegen des geringen Grundwasser-Flurabstandes und des setzungsempfindlichen Bodens eine Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **2.5 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.

Laut Wasserversorgungssatzung der Gemeinde Bötzingen vom 27.11.2001 haben Wasserabnehmer auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen sind, ihren gesamten Wasserbedarf aus dieser zu decken. Ausgenommen hiervon ist die Nutzung von Niederschlagswasser für Zwecke der Gartenbewässerung.

## **2.6 Hinweis der badenova AG & Co.KG, Freiburg (Schreiben vom 19.02.08)**

Im Plangebiet befinden sich Erdgasleitungen der badenova AG&Co. KG, Freiburg. Die Lage dieser Leitungen ist bei der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen nach 1.7 der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Eine Überplanung von Versorgungs- und Hausanschlussleitungen oder eine Überbauung durch andere Gewerke ist nicht zulässig. Die Bestimmungen des DVGW-Regelwerkes GW 125 sind zu beachten.

Planauskünfte, bei Bedarf auch mit Lageangaben in Koordinaten, erteilt unsere Tochtergesellschaft regioDATA GmbH, Hans-Bunte-Straße 1, 79108 Freiburg i. Br.

Bötzingen, den 04.11.2008

.....  
(Schneckenburger, Bürgermeister)



**HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET, TEILBEREICH  
GEWERBESTRASSE"**

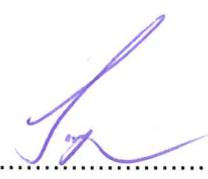
Fassung des Satzungsbeschlusses vom 04.11.2008

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 10. NOV. 2008



(Schneckenburger, Bürgermeister)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 14. NOV. 2008

Bötzingen, den 14. NOV. 2008



(Schneckenburger, Bürgermeister)