Landkreis: Rastatt

Gemeinde: Durmersheim

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

zum Bebauungsplan

Gewerbegebiet "Nördlich der Auer Straße"

Gewann: "Im mittleren Dahn"

Geänderte Fassung vom 19.12.1990

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. i. S.341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I.S. 1237).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 13. April 1966 (BGBl. I.S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108).
5. § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 06. April 1964 in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.1972 (Ges. Bl.S. 351) (LBO).

B. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO:
2. Im Bereich der Gebiete die umschlossen werden von den Punkten A2 - C - C1 - B1 - B - A3 - A2 sind nur rauchlose Betriebe zulässig, von denen keine wesentliche Störung ausgeht.
3. Die im § 8, Abs. 3.1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen für Wohnungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher, Spielhallen mit Gewinnmöglichkeiten, andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten, sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 c, d und i der Gewerbeordnung sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

§ 2

Mass der baulichen Nutzung

Für die Bebauung der Grundstücke gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan in Verbindung mit § 17 BauNVO.
Hierbei sind die Vorschriften des § 6 dieser Bebauungsvorschriften über die Gestaltung einzuhalten.

§ 3

Bauweise

1. Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind gemäss Festsetzung nur Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von 50,00 m zulässig (§ 22 Abs. 2 der BauNVO).
2. Die Firstrichtung der Wohn- und Bürogebäude wird zwingend parallel zu den Erschliessungsstrassen festgelegt.

§ 4

Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Festsetzung von Strassenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Strassen- und Baulinienplan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, dies gilt nicht für den Bereich zwischen der Erschliessungsstrasse A2 - C1 und der Kreisstrasse K 60, sowie die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke. Hier sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig.

§ 5

Grenz- und Gebäudeabstand

1. Der seitliche Grenzabstand der Haupt- und Gewerbegebäude von den Nachbargrenzen muss mindestens 4,00 m betragen.
2. Entsprechend der im Bebauungsplan eingezeichneten Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart besteht die Möglichkeit, das Bürogebäude direkt mit dem Gewerbegebäude zusammenzubauen.

Ist eine bauliche Trennung zwischen Wohn-, Büro- und Gewerbegebäude vorgesehen, so tritt § 9 der LBO in Kraft, der den Mindestgebäudeabstand festlegt. Bei dieser Ausführung ist es statthaft, ein eingeschossiges Zwischengebäude als Verbindung der beiden Hauptgebäude vorzusehen. Dieser Bauteil ist zwingend mit einem Flachdach auszuführen. Er muss fernerhin ein angemessenes Grössenverhältnis zu den Hauptgebäuden haben und sich architektonisch einfügen.

§ 6

A. Gestaltung der Wohn- u. Bürogebäude

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei zweigeschossigen Gebäuden mind. 12,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 50,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

2. Die Höhe der Wohn- und Bürogebäude darf höchstens 6,20 m, gemessen von Oberkante Erdgeschossfussboden bis zum Schnittpunkt der Gebäudeflucht mit Unterkante Sparren betragen.

3. Die Sockelhöhe für die Wohn- und Bürogebäude wird auf 1,20 m über Gehweghinterkante festgelegt.

4. Die Dachneigung darf bei Hauptgebäuden höchstens 30° betragen. Bei Hausgruppen muss die Dachneigung stets die gleich sein. Flachdach ist zugelassen.

5. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

6. Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Grösse und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

7. Bei den Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist im Dachgeschoss nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung im wesentlichen durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muss durch liegende Fenster erfolgen.

8. Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet. Dachflächenfenster sind für zusätzliche Belichtung zugelassen.

9. PKW-Garagen im Bereich der Büro- und Wohngebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung dem Hauptgebäude unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

Die vorgeschriebene Dachform ist Flachdach. Die Höhe darf 2,60 m (Aussenmass) nicht übersteigen.

10. Die Wohn- und Bürogebäude dürfen erst nach Fertigstellung der Gewerbegebäude begonnen werden.

B. Gestaltung der Gewerbegebäude

1. Die Höhe der Gebäude, gemessen vom höchsten Punkt des umgebenden Geländes bis zur höchsten Traufe, darf 7,50 m nicht übersteigen.

2. Bei Bauvorhaben ist der spätere Ausbau und Erweiterung des Betriebes bis zum Endstadium auf den Plänen anzudeuten. Die Planung muss die harmonische Gestaltung von Erweiterungsbauten gewährleisten.

3. Behelfsbauten und Baracken usw. sind nicht erlaubt.

§ 7

Einfriedigungen

1. *Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraßen im Bereich der Wohn- und Bürogebäude dürfen das Maß von 1,00 m Höhe nicht übersteigen.*

   Gestattet sind:
   Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterplfanzung.

2. *Soweit gewerbliche Flächen an die Erschließungsstraße angrenzen, sind Zäune aus Drahtzaun bis 2,00 m Höhe, jedoch nur in Verbindung mit einer Heckenhinterpflanzung zugelassen.*

3. *Einfriedigungen im rückwärtigen Bereich zwischen den Grundstücken können ab der Baulinie als Drahtzaun bis 2,00 m Höhe oder als Mauer bis 1,50 m Höhe errichtet werden.*

§ 8

Vorgärten

1. Die vor der Baugrenze liegenden Vorgärten sind als Grünanlagen anzulegen und zu unterhalten.

2. Die gegen die Kreisstrasse gelegenen, nicht bebaubaren Geländestreifen (C - C1) sind ebenfalls als Grünanlagen anzulegen und zu unterhalten.

§ 9

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

Durmersheim, den 5. Juni 1973

Für die Gemeindeverwaltung

Der Bürgermeister:

GEMEINDE DURMERSHEIM

Durmersheim, den 5. Juni 1973

- Ortsbauamt -

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nördlich der Auer Strasse I. Abschnitt" Gewann "Im mittleren Dahn" in Durmersheim

I. Allgemeines

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Durmersheim, ist das Gebiet nördlich der Auer Strasse (K 60) zwischen Gemarkungsgrenze und dem landwirtschaftlichen Hauptweg als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst etwa die Hälfte dieser ausgewiesenen Fläche.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird umgrenzt:

Im Süden durch die Auer Strasse (K 60)
Im Westen durch die Gemarkungsgrenze
Im Norden durch den Kunzenbach
Im Osten durch den zweiten landwirtschaftlichen Parallelweg westlich des Hauptweges.

Die Grenzen des Planungsgebietes sind im Strassen- und Baulinienplan durch eine schwarz-weisse Bandierung dargestellt.

Nach vollständiger Bebauung dieses Gewerbegebietes ist beabsichtigt, das Gebiet durch einen II. Bauabschnitt in östlicher Richtung zu erweitern.

II. Planungsgedanke

Die Grösse des I. Bauabschnittes beträgt ca. 8,3 ha. In dem zu erschliessenden Gelände ist beabsichtigt, kleinere und mittlere Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Entlang den Strassen soll dabei die Erstellung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden mit Wohnungen für die Betriebsinhaber bzw. Aufsichtspersonen gemäss § 8, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ermöglicht werden.

III. Art des Baugebietes und Bauweise

Das überplante Gebiet wird ausschliesslich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Bereich der Gebiete die umschlossen werden von den Punkten A2 - C - C1 - B1 - B - A3 - A2 sind nur rauchlose Betriebe zulässig, von denen keine wesentliche Störung ausgeht.

Die überbaubaren Flächen sind im Strassen- und Baulinienplan durch Nutzungsschablone, Baulinien und Baugrenzen dargestellt.

Die Geschosszahl wird auf höchstens 2 Geschosse begrenzt.

IV. Verkehr

Das Strassennetz des Gewerbegebietes wird durch die Erschliessungsstrasse A - A5 beim Punkt A an die Kreisstrasse K 60 angeschlossen. Der Anschluss an die K 60 soll so ausgebildet werden, dass eine spätere Abschwenkung der Kreisstrasse K 60 vom Punkt E auf die Schwimmbadstrasse möglich ist. Die spätere Ausbildung des Knotenpunktes A 1 (Neue K 60 - Gewerbegebiet/Alte K 60) ist im Bebauungsplan bereits angedeutet. Für die Haupterschliessungsstrasse A - A5 ist eine Strassenbreite von 7,00 m und beidseitigem Gehweg von je 1,50 m Breite, für die übrigen Strassen des Gewerbegebietes sind 6,00 m Strassenbreite und je 1,50 m breite Gehwege vorgesehen.
An den Strassenpunkten A3 und A4 soll später der II. Bauabschnitt angeschlossen werden.
Die Strasse B - B1 ist so angelegt, dass sie später mit dem Gewerbegebiet "Rottlichwald und Brünnelsäcker" der Gemeinde Würmersheim verbunden werden kann.
Im gesamten Baugebiet sind 25 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

V. Ver- und Entsorgung

A. Wasserversorgung

Das Gewerbegebiet wird an die Ortswasserversorgung angeschlossen. Eine entsprechende Zubringerleitung NW 200 mm nördlich der K 60 vom Baugebiet "Schul- und Kulturzentrum" bis zum Gewerbegebiet muss noch hergestellt werden.

B. Kanalisation

Die Entwässerung des Baugebietes soll im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Schmutzwasserleitung Würmersheim - Durmersheim der Kläranlage Durmersheim zugeleitet.
Das Regenwasser wird in den Kunzenbach abgeführt.
Ein besonderer Entwurf wird hierzu noch aufgestellt.

C. Stromversorgung

Zur Sicherstellung der Stromversorgung werden mehrere Trafostationen erforderlich. Die Standorte hierfür können erst im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.
Die gesamten Niederspannungsleitungen des Baugebietes werden verkabelt.

VI. Kosten

Die überschlägig ermittelten Gesamterschliessungskosten für das Gewerbegebiet betragen ca. 1,5 Mill. DM.

VII. Beabsichtigte Massnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Erschliessung des Baugebietes bilden.

Durmersheim, den 6. 6. 1973

Der Bürgermeister:

GEMEINDE DURMERSHEIM

Der Planfertiger:

- Ortsbauamt-

Landkreis : Rastatt
Gemeinde : Durmersheim

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan:

G E W E R B E G E B I E T

"Nördlich der Auer Strasse"

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S 341) (BBauG), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges. B. S. 151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 6. 6. 1973 den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Nördlich der Auer Strasse" Gewann: "Im Mittleren Dahn" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Strassen- und Baulinienplan (§ 2 Ziff. 3).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan M = 1 : 5000
2. Begründung
3. Strassen- u. Baulinienplan M = 1 : 500
4. Strassenlängs- u. Querschnitte M = 1 : 500/100
5. Bebauungsvorschriften

§ 3

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeit im Sinne von § 112 LBO handelt, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Durmersheim, den 6. 6. 1973

Der Bürgermeister:

GEMEINDE DURMERSHEIM

(Bauer)

Inkrafttreten des Bebauungsplans
nach § 12 BBauG
Öffentliche Bekanntmachung
am 14.7. 73 durch BNN und BT
Öffentliche Auslegung
vom 16.7.73 bis 27.7.73

Durmersheim, den 3o.7.73
i.V. Bürgermeisterstellvertreter