

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### zum Bebauungsplan "Im Seewinkel"

#### A. Rechtsgrundlage

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986/BGBl. I S. 2253)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
3. Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 3)
4. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) zuletzt geändert am 08.11.1990 (GBl. S. 1)

#### B. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### § 1

#### Baugebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in

- a) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO,
- b) Mischgebiet gem. § 6 BauNVO,
- c) Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und
- d) Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

##### § 2

#### Einschränkungen

#### Gewerbe- und Industriegebiet

Die zulässigen Anlagen werden gemäß § 1 Absatz 5 bzw. 9 BauNVO dahingehend eingeschränkt, daß Einzelhandelsbetriebe folgender Warengruppen nicht zugelassen werden:

- Nahrungs- und Genußmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks
- Drogerie- (u.a.: Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) und Apothekenwaren
- Blumen, Tiere, Tierpflegeartikel
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilien, Wolle u.ä.
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren
- Sportbekleidung
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren-, Schmuck, Silberwaren
- Musikalienhandel (u.a. Tonträger)
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

§ 3

**Ausnahmen**

Im Gewerbegebiet und im Industriegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

§ 4

**Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf max. 0,80 m betragen. Im Gewerbe- und Industriegebiet wird keine Sockelhöhe festgesetzt.

§ 5

**Maß der baulichen Nutzung**

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl, der Baumassenzahl und der Zahl der Vollgeschosse im zeichnerischen Teil. Im Gewerbe- und Industriegebiet wird außerdem eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, von der, je nach betrieblichen Erfordernissen Ausnahmen zugelassen werden können.
2. Ermittlung der Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)  
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Grundflächen von:
  - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
  - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut ist, mitzurechnen.

§ 6

**Bauweise**

1. Als Bauweise wird für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) und die geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.
2. Für das Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

§ 7

**Überbaubare Grundstücksfläche**

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Vorgärten sind Nebenanlagen und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

### § 8

#### Grenz- und Gebäudeabstand

Im Gewerbe- und Industriegebiet gelten die Abstandsvorschriften der LBO. Die Erstellung von Gebäuden auf der Grundstücksgrenze bis zu einer Traufhöhe von 6 m ist hier gestattet, wenn sichergestellt ist, daß vom Nachbargrundstück angebaut wird (§ 6 Abs. 1 LBO).

### § 9

#### Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

1. Wie im "zeichnerischen Teil" dargestellt, sind im Bereich der öffentlichen Erschließungsfläche hochstämmige einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten.
2. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind, angrenzend an die Straßen und zur freien Landschaft, Grünstreifen in einer Mindestbreite von 3,0 m anzulegen und mit einheimischen Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen.
3. Bei der Anlage von Parkplätzen auf privaten Grundstücken ist je 80 qm Parkplatzfläche (4 Parkplätze einschließlich Zufahrt) ein hochstämmiger, standortgerechter Baum zu pflanzen und zu unterhalten.  
In begründeten Ausnahmefällen können im öffentlichen Straßenraum vorgesehene Bäume angerechnet werden.

#### C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### § 10

#### Einfriedigungen

1. An der Straßenseite sowie zwischen Straße und Bauflucht dürfen Einfriedigungen nicht höher als 1,20 m sein. In besonderen Fällen sind max. 2,00 m zulässig. Zu den Nachbargrundstücken sind Mauern mit mehr als 2 m Höhe ab Baugrenze unzulässig.
2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
3. Einfriedigungen in den GE und GI-Gebieten bleiben von den vorstehenden Regelungen ausgenommen.

§ 11

**Grundstücksgestaltung und Vorgärten**

1. Notwendige Auffüllungen des Geländes sind so vorzunehmen, daß Niveauunterschiede auf dem Grundstück in der Regel das Maß von 1,50 m nicht überschreiten.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Flächen gegen den Straßenraum als Vorgarten anzulegen. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

**D. Nachrichtliche Übernahmen**

**1. Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Freiburg**

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist es hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o. ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Offenburg, den 2.5.1994



Dr. Bruder  
Oberbürgermeister