

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Essel/Kleine Hillauwiesen"

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28. November 1983 (GBl. S. 770)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 883)

II. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung wird nach § 1 Abs. 5 BauNVO auf die Nutzung "Tankstelle" (§ 8 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO) begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse (I) und die Grundflächenzahl (GRZ).

3. Bauweise

Es gilt offene Bauweise (§ 22 BauNVO).

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausgewiesen durch Baugrenzen.

5. Baugestaltung

5.1 Die Anlage der Tankstelle soll in runder Form, die Überdachung als Kegeldach erfolgen. Die Dachneigung darf maximal 30 Grad betragen. Das Verkaufsbäude ist zu integrieren.

5.2 Ein eventueller Pflegestand kann als separater Baukörper erstellt werden, welcher ein Sattel- oder Walmdach erhält.

6. Grünordnung

- 6.1 Die Befestigung von Flächen ist auf Verkehrs- und Arbeitsflächen zu begrenzen.
- 6.2 Die nicht befestigten Flächen sind als Rasenflächen anzulegen und mit hochstämmigen Nadel- und Laubbäumen. (einheimische Arten) sowie mit Büschen und Sträuchern zu gestalten.
- Auf die Belange des Verkehrs (Sichtfelder) ist dabei Rücksicht zu nehmen.
- 6.3 Entlang der Verkehrsanlagen sind entsprechend dem Planeintrag Grünflächen mit Einzelgehölzen (Hochstämme) anzulegen.
- 6.4 Entlang der Zufahrt zum Baugebiet "Essel" ist auf der Nordseite eine intensive verdichtete Bepflanzung auch als Lärmschutz vorzusehen. Bei der Höhenentwicklung ist der Schattenwurf für die angrenzende Wohnbebauung zu berücksichtigen.
- 6.5 Im übrigen gelten die Bestimmungen des Grünordnungsplans, der Bestandteil des Bebauungsplans ist.

7. Wasserbau

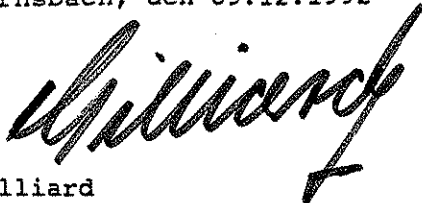
- 7.1 Die Ufer vorhandener Gewässer sind weitestgehend zu belassen. Bei Veränderungen (z. B. durch Straßenbau) ist eine naturnahe Neugestaltung vorzunehmen.
- 7.2 Die Verlegung des Laufbachs hat in naturnaher Bauweise zu erfolgen. Dies gilt auch für erforderliche Verdolungen, welche auf das technisch unumgängliche Maß zu begrenzen sind.

8. Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen für Strom und Telefon sind in Erdkabel auszuführen.


Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen der bestehenden 20-kV-Freileitung und den zu errichtenden Gebäuden ist entsprechend den VDE-Bestimmungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 3,0 m ab einer Dachneigung $> 15^\circ$, bei solchen mit flachem oder flachneigendem Dach $< 15^\circ$ von 5,0 m einzuhalten. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muß mindestens 7,0 m und zum sonstigen Gelände mindestens 6,0 m betragen.

Gernsbach, den 09.12.1992


Gilliard
Stellvertreter des
Bürgermeisters



Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Rastatt, den 13. OKT. 1993

I. A.

Seebmann