Textteil zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rankäcker"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Unzulässig sind jedoch Einzelhandelsbetriebe (alle Betriebe mit Verkauf an Letztverbraucher) mit folgenden Branchen: Nahrungs- und Genußmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks; Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Blumen; Oberbekleidung; Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle u.ä.; Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren; Uhren, Schmuck- und Silberwaren, Musikalien (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

Es sind nur Betriebe der Abstandsklasse VI und VII der Abstandsliste 1990 des Gewerbeaufsichtsamtes Freiburg und Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe, die im GE nicht ausgeschlossen sind, allgemein zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Betriebe der Abstandsklasse V der Abstandsliste 1990 des Gewerbeaufsichtsamtes Freiburg sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie nicht gegen § 15 BauNVO verstoßen (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Die Abstandsliste 1990 des Gewerbeaufsichtsamtes Freiburg ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

siehe Eintragungen im Plan

1.3 Bauweise (§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Es wird eine besondere Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis zu 120 m zulässig.

1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die im Plan angegebenen Firsthöhen sind Maximalhöhen, die sich auf das bestehnde Gelände beziehen.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 BauGB)

keine Festsetzungen

1.6 Nicht überbaubare Flächen

1.6.1 Sichtflächen an Straßeneinmündungen und Kreuzungen (siehe Eintragungen im Plan)
sind von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung oder sonstiger sichthemmender Nutzung über 0,60 m Höhe freizuhalten.

Bei der Pflanzung von hochstämmigen Einzelbäumen darf keine sichtbehindernde Palisadenwirkung entstehen.

1.6.2 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen von 40 m zur BAB 81, 20 m zur L 415 und 15 m zur K 5502 sind von Hochbauten jeglicher Art, wozu auch Werbeanlagen gehören, freizuhalten.

1.6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den Flächen mit Pflanzgebot westlich angrenzend an die alte Trichtinger Straße sind in einem Abstand von maximal 15 m großkronige, hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Die in dieser Fläche mit dem Planzeichensymbol "Erhaltung" gekennzeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

In den sonstigen mit Pflanzgebot belegten Flächen sind Bäume und Sträucher flächenhaft anzupflanzen. Im Bereich von Sichtflächen ist bezüglich des Pflanzgebotes Ziff. 1.6.1 dieser Festsetzungen zu beachten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

2.1 Dachneigung

Siehe Eintragung im Plan

2.2 Werbeanlagen

sind mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht nicht zulässig.

2.3 Bodenversiegelung

Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind Garagenzufahrten und Angestellten- bzw. Besucherstellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflasterung in Sand verlegt, Rasengittersteinen oder ähnlichem herzustellen. Die Notwendigkeit einer wasserundurchlässigen Versiegelung ist nachzuweisen.

2.4 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen

Sind zu verkabeln

2.5 Dach- und Fassadenflächen

Bei Dachflächen ist eine extensive Begrünung erwünscht. Gleichfalls wird angeregt, großflächige Fassaden straßenseitig dauerhaft zu begrünen.

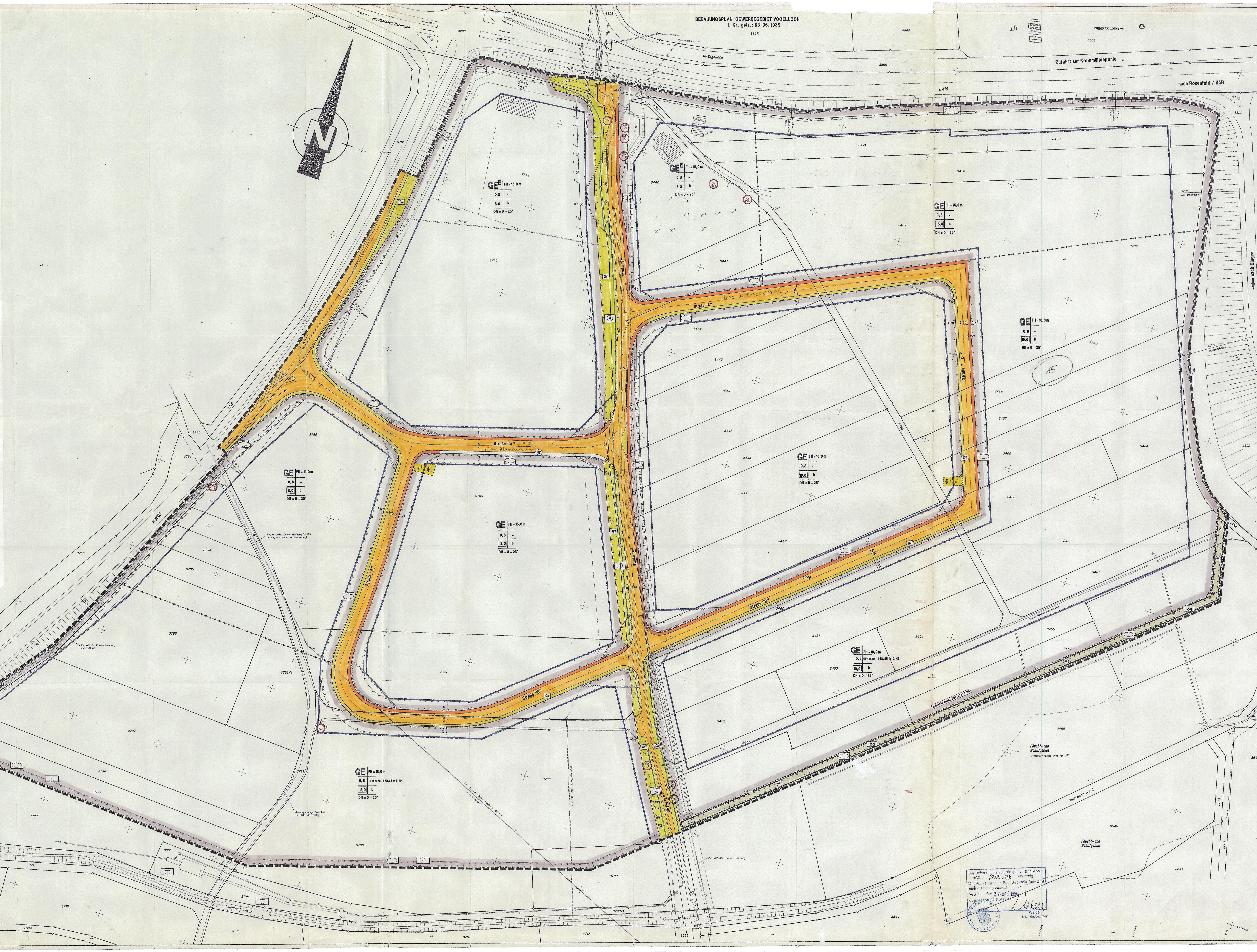
2.6 Hinweise

1. Das Landesdenmalamt Freiburg, Archäologische Denkmalpflege, ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei den Erdarbeiten zutage treten. Gleiches gilt, sofern Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.
2. In verschiedenen Bereichen, insbesondere im Nordosten und Südosten des Plangebietes sind teilweise ungünstige Baugrundverhältnisse vorzufinden. Auf die diesbezüglich vorliegenden geologischen Gutachten wird verwiesen.
3. Im südlichen Teil des Plangebietes entlang des Irslenbaches sind hohe Grundwasserstände und gelegentlich Überschwemmungen möglich. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf aus diesem Grunde nicht unter 558.85 m bzw. 558.65 m über NN liegen. Gebäudeteile unterhalb dieser Höhe sind als wasserdichte Wannen auszuführen.

x Bodengutachten beachten!

Oberndorf a.N., den 05.07.1994
Dunzweiler

Ausgefertigt:
Oberndorf a.N., den 20.09.1994
Laufer
Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenverordnung 90

1. Art der baulichen Nutzung

- GE — 1.3.1. Gewerbegebiete
- GE^E — 1.3.1. Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

- 8,0 — 2.3 Baumassenzahl
- 0,8 — 2.5 Grundflächenzahl (GRZ)
- FH = 13.0 m — 2.8 Höhe baulicher Anlagen FH = max. Firsthöhe
- DN 0 - 25° — 2.9 Dachneigung in Grad

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- b — 3.2.1 Besondere Bauweise
- 3.5 Baugrenzen

6. Verkehrsflächen

- 6.1 Straßenverkehrsflächen
- 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 6.3.2 Flächen für Fußgänger
- P — 6.3.1. Öffentliche Parkflächen
- 6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GV — 6.3.3 Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen

7. Flächen für Versorgungsanlagen

- 7.1 Elektrizität
- 7.5 Abwasser (Regenrückhalt)
- 7.6 Abfall (Mülldeponie)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 8.1 Oberirdisch
- 8.2 Unterirdisch

Im Plan näher bezeichnet: E = Elektrizität, W = Wasser, A = Abwasser, G = Gas, P = Postkabel

zur deutlichen Unterscheidung weichen Leitungen vom Planzeichen ab.

9. Grünflächen

- ÖG — Öffentliche Grünfläche

10. Wasserflächen

- 10.1 Wassergraben, Bachlauf

11. Flächen für Aufschüttungen

- 11.1 Flächen für Aufschüttungen Schutzdamm gegen Hochwasser

13. Planungen, Nutzungsregelungen, und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

- Anzupflanzen sind: Bäume
- Zu erhalten sind: Bäume
- Anzupflanzen sind: Sträucher
- 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

- 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtflächen Straßenverkehr)
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- 15.15 Geplante Grundstücksgrenzen

16. Füllsystem der Nutzungsschablone

Nutzungsart	Firsthöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Erdgeschossfußbodenhöhe
Baumassenzahl (BMZ)	Bauweise

Dachneigung in Grad

DATENINTDEX
150993 / 050494 / 030594 / 050794 / 080794 / 060994

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefaßt am 06.06.1989
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt vom 22.03.-12.04.1990 und vom 09.05.-06.06.1994
Vom Gemeinderat als Entwurf festgestellt am 05.07.1994
Der Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt vom 25.07.-29.08.1994
Als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen am 20.09.1994

Oberndorf a.N., den 21.09.1994
Laufer, Bürgermeister

Das Landratsamt Rottweil hat eine Verletzung von Rechtsvorschriften mit Entscheidung vom 26.10.1994 .... nicht geltend gemacht.
Durchführung des Anzeigeverfahrens bekanntgemacht am 8.11.1994
Bebauungsplan in Kraft getreten am 8.11.1994

Oberndorf a.N., den 9.11.1994
Laufer, Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB am 28.09.1994 angezeigt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Rottweil, den 27. Okt. 1994
Landratsamt Rottweil
Walde
1. Landesbeamter

Kreis Rottweil
Stadt Oberndorf a.N.
Stadtteil Bochingen

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "RANKÄCKER"

Anlage 1
Lageplan

M 1:1000

Gefertigt:
Oberndorf a.N., den 05.07.1994 / 06.09.1994
Stadtbauamt Abt. Hochbau
Dipl. Ing. G. Dunzweiler

Ausgefertigt:
Oberndorf a.N., den 20.09.1994
Laufer
Bürgermeister

Der Bebauungsplan liegt im Einzugsbereich der z. Zt. lfd. Flurbereinigung Bochingen
Der Lageplan basiert auf der neuen Zuteilung
Bestands- und Höhenaufnahmen:
Ingenieurbüro für Vermessung WÖSSNER & PARTNER Sulz a.N. vom Okt. 1987

Gezeichnet: Walter