

Anlage 2

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet  
"Rankäcker" im Stadtteil Bochingen

---

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 bestehende 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 wasser-durchlässigen 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

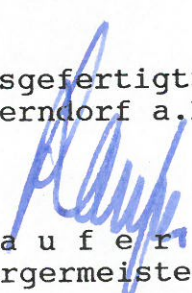
1. Das Landesdenkmalamt Freiburg, Archäologische Denkmalpflege, ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei den Erdarbeiten zutage treten. Gleiches gilt, sofern Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.
2. In verschiedenen Bereichen, 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 Wannenauszuführen.

Oberndorf a.N., den 05.07.1994

  
Dunzweiler

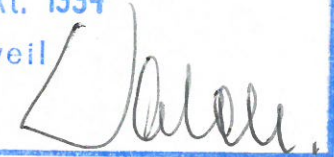


Ausgefertigt:  
Oberndorf a.N., den 20.09.1994

  
L a u f e r  
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