

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. **Planungsrechtlich**
Art der Nutzung - Ausschluss bestimmter Nutzungen
- 1.1 **HANDELSBETRIEBE**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Handelsbetriebe, mit Ware an den Endverbraucher, nicht zulässig.
- 1.2 **VERGNÜGUNGSSTÄTTEN**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten, darunter besonders Diskotheken und Spielhallen oder ähnliche Unternehmen im Sinne § 33i der Gewerbeordnung in der zur Zeit geltenden Fassung nicht zulässig. Zu den Vergnügungsstätten zählen hierbei auch kerngebietsstypische Vergnügungsstätten und als sonstige Gewerbebetriebe geführte Vergnügungsstätten. Schank- und Speisewirtschaften können zugelassen werden, soweit diese der Versorgung des Gebietes dienen (§ 1 Abs. 5 u. Abs. 9 BauNVO).
- 1.3 **GEWERBEBETRIEBE**
Im Gewerbegebiet sind keine Betriebe und Anlagen gemäß § 1 (4) BauNVO nach der als Anlage beigefügten Abstandsliste 1990 (fd. Nr. 1-178 (Abstandsklassen I-VI)) zulässig. Dabei ist von einem jeweiligen Stand der Technik entsprechenden Anlagen- bzw. Betriebstyp auszugehen. Ausnahmsweise können Betriebe zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß durch besondere Baumaßnahmen, durch Betriebseinschränkungen oder auf andere geeignete Weise die Emissionen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen sind.
- 1.4 **GARAGEN - und STELLPLATZANORDNUNG (BauGB § 9)**
Garagen und Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Ausgenommen davon sind Flächen für die ein Pflanzgebot festgesetzt ist, sowie die landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Stellplätze sind in wassergebundener Ausführung, oder Rasengittersteinen, oder Rasenpflaster auszuführen. Nicht zulässig sind die Ausführung mittels Beton, Verbundpflaster oder Asphalt.

- 1.5 **NEBENANLAGEN (BauNVO § 16)**
Innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, nicht überbaubaren Flächen sind eingeschossige Nebenanlagen zulässig, wenn sie nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen für die ein Pflanzgebot festgelegt ist, sind Nebenanlagen unzulässig.
- 1.6 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (BauNVO § 16)**
Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl siehe zeichn. Festsetzungen. Zahl der Vollgeschosse siehe zeichn. Festsetzungen.
Höhe der baulichen Anlagen
Traufhöhe: (gemessen am Schnittpunkt Aussenwand Dachhaut)
Die zulässige Traufhöhe, bezogen auf vorhandenes Gelände, beträgt allgemein bei:

	Gewerbebauten	Wohnbauten	Nebenanlagen
I Vollgeschosse	max. 8,00m	max. 6,50m	max. 4,50m

Ausnahme: Bauteile mit kleiner Grundfläche max. 12m² (Spänesilo etc.) können bis zu max. 15,00m Höhe zugelassen werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt und richtet sich nach den Kanalanschlüssen für Regen- und Schmutzwasser.
- 1.7 **FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (BauNVO § 14, BauGB § 9)**
Die im zeichnerischen Teil festgelegten Flächen zur Anpflanzung, sowie mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen freizuhalten. Innerhalb der Flächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.
- 1.8 **PFLANZGEBOT (BauGB § 9)**
Siehe zeichn. Festsetzungen

- 2. **Bauordnungsrechtlich (LBO § 73)**
 - 2.1 **GESTALTUNG DER DÄCHER:**
Dachneigungen siehe zeichnerische Festsetzungen. Die Dachneigungen im Gewerbegebiet betragen für Betriebs- und Wohngebäude 10-35° Farbe der Dachflächen.
Die Dachflächen sind mit rostbraunen, braunen, ziegelroten oder schwarzen Materialien einzudecken. Die senkrechten Seitenflächen der Dachaufbauten und -einschnitte sollen der Dachhaut farblich ähnlich sein.
 - 2.2 **GESTALTUNG DER GARAGENDÄCHER**
Die Garagen sind mittels Satteldach zu errichten. An das Wohn- und Betriebsgebäude angefügte Garagen mit nach außen geneigten Pultdächern können zugelassen werden. Die Dachflächen sind mit demselben Material wie das Betriebsgebäude oder Wohngebäude einzudecken.
 - 2.3 **EINFRIEDIGUNGEN**
Max. Höhe der Einfriedigung 2,00 m
- 3. **Hinweis**
ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG
Elektrische Versorgungseinrichtungen wie Kabelverteilerschränke, Masten- und Masttrafostationen dürfen in der erf. Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden (BauNVO§14.2, BauGB § 126)

BAUGRUBENAUSHUB
Der anfallende Baugrubenaushub ist auf dem Baugrundstück zu lagern und nach Möglichkeit wieder einzubauen. Nachbarschaftsrechtliche Belange sind dabei zu berücksichtigen. Nichtwiederverwendbarer Baugrubenaushub darf nur auf einer genehmigten Deponie gelagert werden.

ÖBERFLÄCHENWASSER (Regenwasser)
Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurück zuhalten. Die befestigten Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

VERFAHRENSDATEN
Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates vom 04. April 1989
Frühzeitige Bürgerbeteiligung am 09. Juli 1991
Frühzeitige Behördenanhörung mit Anschriften vom 22. Juni 1990
Billigung des Planentwurfes am 09. Juli 1991
Öffentliche Auslegung vom 02. Oktober 1991 bis 11. November 1991
Satzungsbeschluß des Gemeinderates am 30. Juni 1992

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Elzach übereinstimmt.

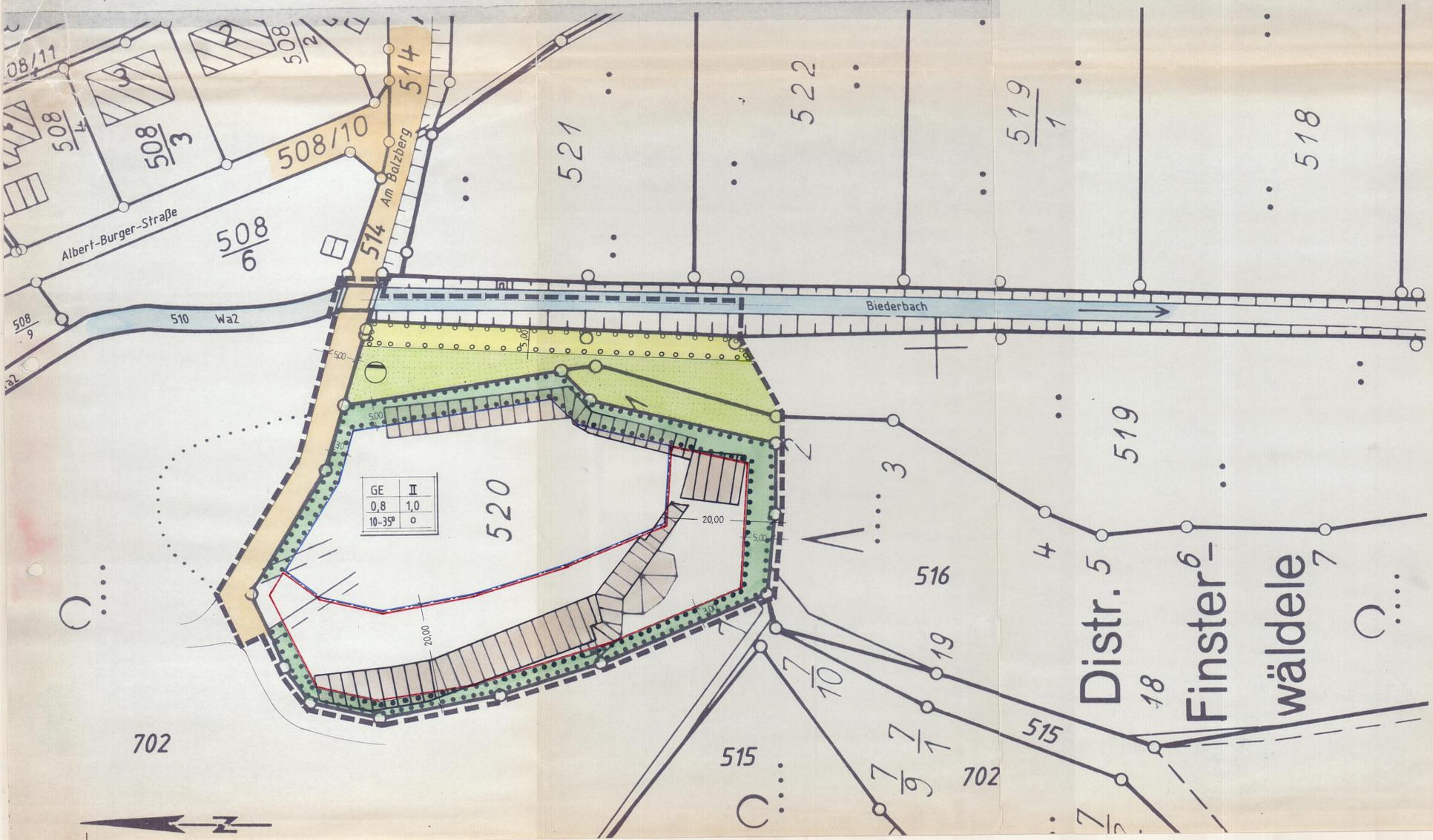
Elzach, den 30. Juni 1992
Michael Heitz, Bürgermeister

Satzungsbeschluß des Gemeinderates am 30. Juni 1992
Mit Schreiben vom 10. Aug. 1992 (eingegangen am 11. Aug. 1992) wurde der Bebauungsplan angezeigt (§ 11 Abs. 1 BauGB).
Mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen vom 05. Nov. 1992 wurde keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB)
beglaubigt
gen. B. Pratz
Dr. Stratz

STADT ELZACH
Teilbepauungsplan
Gewerbegebiet BIEDERBACHWIESEN I
M. 1 : 500

PLANVERFASSER: Emmendingen, den 10.07.1992 Staat. Vermessungsamt
GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND ELZACH -Bauabteilung-
Dipl. Ing. (FH) Siegfried Fritz
BAUHERR: STADT ELZACH
Michael Heitz, Bürgermeister

Elzach, den 30. Juni 1992



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Verfahrensgränze: Gränze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
- Landwirtschaftlich genutzte Fläche
- Umgrenzung der Fläche zur Anpflanzung, sowie mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Innerhalb der Flächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.
- Umgrenzung der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (nur einheimische Pflanzen sind zulässig)
- Bestehende Gebäude
- Baugrenze
- Fläche für Versorgungsanlagen für die Beseitigung von Abwasser
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	GE	Gewerbegebiet
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	II	Zahl der Vollgeschosse
Dachneigung	Bauweise	0,8	Grundflächenzahl
		1,0	Geschossflächenzahl
		10-35°	Dachneigung
		o	Offene Bauweise

Die innerhalb des Plangebietes dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster (Stand vom ...) überein.

