Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "An der Kirchgasse"
der Gemeinde Geisslingen, Landkreis Waldshut

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S.341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S.429) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl.I S.21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni (Ges.Bl.S.108).
5. §§ 3 Abs. 1,7,9,16 und 111 Abs.1,2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S.151) (LBO).

Genehmigt
Waldshut den 26. Juni 1967
Landratsamt
WALDSHUT

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist - Gewerbegebiet - GE - gemäß § 8 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Die in § 8 BauNVO Abs.3 vorgesehenen Ausnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

§ 4

Aufgliederung

Nach § 8 Abs.4 BauNVO sind durch Eintrag im Straßen- und Baulinienplan Flächen festgesetzt, in denen ausschließlich die zugehörigen Büro- und Verwaltungsgebäude sowie die ausnahmsweise möglichen Wohnungen zulässig sind.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie durch die maximalen Gebäudehöhen.

2) Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl nach § 17 BauNVO bleibt unberührt.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintrag im Straßen- und Baulinienplan.

2) Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs.5 BauNVO nicht zugelassen werden.

4) Die Traufhöhe sämtlicher Gebäude darf nicht höher als 6,50 m über dem natürlichen gewachsenen Gelände betragen.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 7

Bauweise

Im besonders ausgewiesenen Flächenteil an der Landstraße ist die offene Bauweise festgesetzt. In den übrigen Flächen ist entsprechend dem Bedarf der Gewerbebetriebe sowohl offene als auch geschlossene Bauweise zulässig.

§ 8

Überbaubare Grundstücksflächen

1) Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintrag im Straßen- und Baulinienplan.

2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen auch keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sowie keine Garagen erstellt werden.

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

Innerhalb der äußeren Baugrenzen gelten unverändert die Vorschriften der LBO, soweit vom Gewerbeaufsichtsamt keine weitergehenden Abstände verfügt werden.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

1) Fabrikationshallen und Werkstätten müssen eine Mindestgröße von 8 x 20 m haben.

2) Die Sockelhöhe der gewerblichen Bauten darf nicht über 1,10 m betragen; diejenige der übrigen Bauten ist möglichst gering zu halten, sie soll nicht höher als 0,80 m angelegt werden.

3) An- und Vorbauten sind nur gestattet, wenn sie sich dem Hauptbaukörper in der Größe unterordnen und gestalterisch einwandfrei anfügen.

4) Die Dächer sämtlicher Bauten sind entweder als Flachdächer auszubilden oder als geneigte Dachflächen für das gesamte Baugebiet möglichst einheitlich anzulegen. Die Dachneigung darf nicht über 18° betragen, ausgenommen Sheddächer. Die Dachformen sind möglichst ruhig zu halten.

5) Bai der äußeren Gestaltung ist neben der gestalterischen Durchbildung auch an die Materialverwendung im Hinblick auf die Haltbarkeit erhöhte Anforderung zu stellen. Grell wirkende Farbgebung ist zu vermeiden.

§ 11

Nebengebäude, Garagen und Einstellplätze

1) Nebengebäude sind mit den Hauptgebäuden in guten baulichen und gestalterischen Zusammenhang zu bringen. Diese dürfen nicht vor Errichtung der Hauptgebäude erstellt werden.

2) Sämtliche erforderlichen Garagen bzw. Einstellplätze sind in ihrer nach der Nutzung der Hauptgebäude bedingten Anzahl und Größe nach den Bestimmungen des § 69 LBO mit dem Hauptgebäude zu planen und in dessen Baugesuchsverfahren mit einzureichen.

3) Mehrere Garagen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper erstellt werden, sondern sind zu Gruppen zusammenzufassen.

§ 12

Einfriedigungen

Alle Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrswegen sind einheitlich zu gestalten, sie dürfen dort nicht über 0,80 m hoch sein. Die übrigen Einfriedigungen sollen das Maß von 1,50 m nicht überschreiten. Massive Einfriedigungen und Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen.

§ 13

Grundstücks- und Freiflächengestaltung

1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen Geländeverhältnisse und diejenige der Nachbargrundstücke möglichst wenig beeinträchtigt werden.

2) Sämtliche nicht für den Fahrverkehr benötigten Freiflächen sind als vorgarten-ähnliche Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten. Wo irgend möglich ist eine Hecken- oder Baumbepflanzung als Abschirmung und zur Durchgrünung anzulegen.

§ 14

Zufahrtssperre

1) Durch Eintrag im Straßen- und Baulinienplan ist längs der Landstraße eine Zu- und Ausfahrtssperre festgelegt.

2) Nach Bebauung der Grundstücke sind die Baugrundstücke längs der Zufahrtssperre durch eine dichte Einfriedigung ohne Tür und Tor abzuschließen.

§ 15

Entwässerung

Die jeweils nach Art und Anfall der Abwässer besonders zu beantragende, erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

Geisslingen - Rheinfelden, den 10. November 1966

Bürgermeisteramt

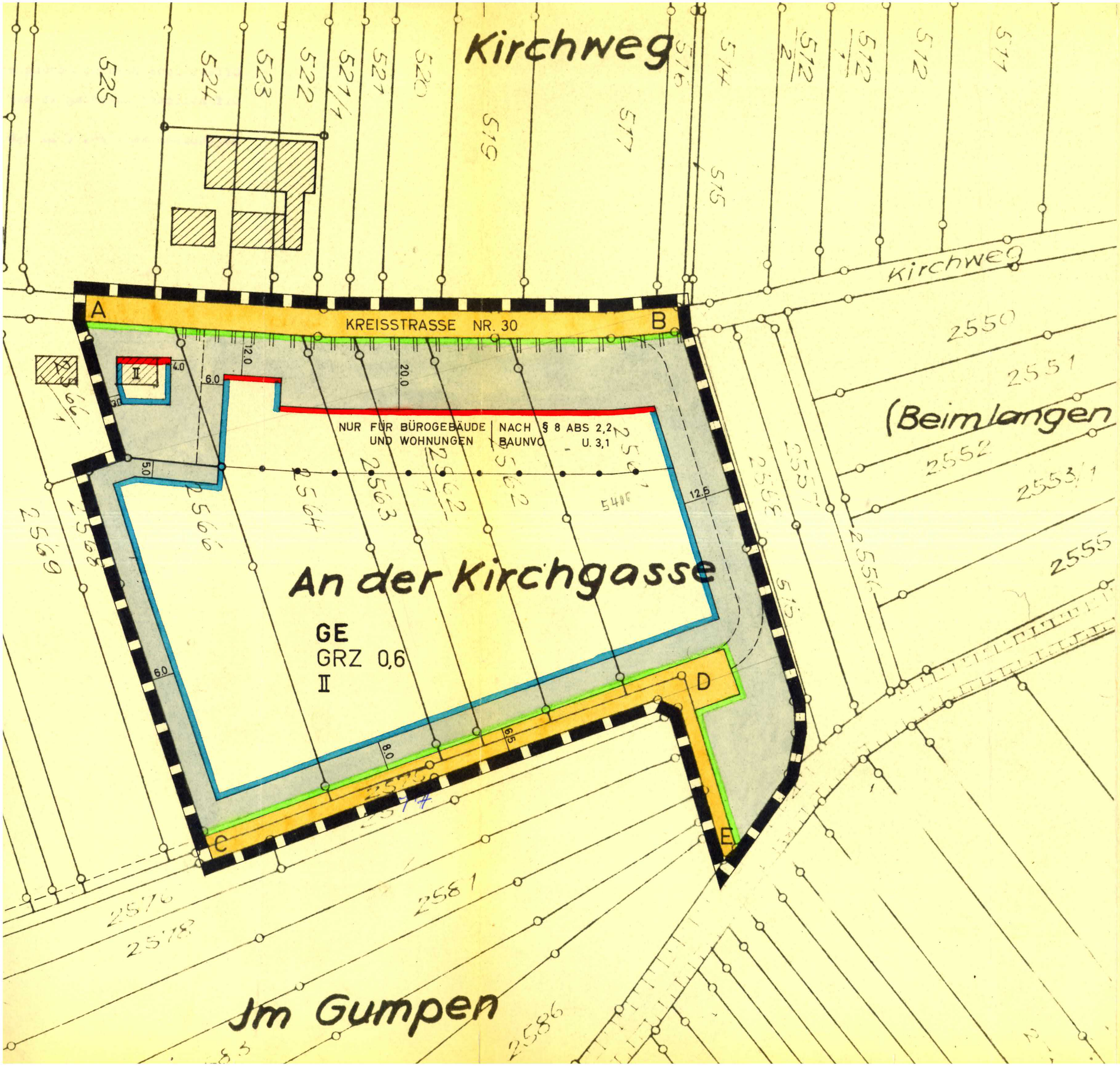
Der Bürgermeister:

GEMEINDE GEISSLINGEN

Der Planer:

PETER BEHRLE
DIPL. ING FREIER ARCHITEKT
RHEINFELDEN/BADEN
FRIEDR. EBERTSTR. 3 T. 8281

4. FERTIGUNG BLATT I



ERLÄUTERUNGEN :

- PLANUNGSGRENZE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN
- BAULINIEN
- BAUGRENZEN
- VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜ
- NUTZUNGSTRENNUNG
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

GE	GEWERBEGEBIET
GRZ 0.6	GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCH
	ZUFAHRTSVERBOT ZUR KREISSTRASSE

PLANUNG GEMEINDE (

VERBINDLICHER BEBAUUNGSPLA
GEWANN „AN DER KIRCHGASSE

STRASSEN - BAULINIENPLAN

GEISSLINGEN - RHEINFELDEN, DE
DER BÜRGERMEISTER :

GEMEINDE 1 GEISSLINGEN

Landkreis Waldshut
Gemeinde Klettgau

KLETTGAU
die lebenswerte Gemeinde

Satzung

**über die Änderung des Bebauungsplanes „An der Kirchgasse“,
Ortsteil Geißlingen
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Klettgau am 3. April 2006 in öffentlicher Sitzung die Änderung des Bebauungsplanes „An der Kirchgasse“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1
Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist die Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung im Planungsbereich.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 2558, 2575 (Teil), 2561/2, 2561, 2575/1, 2561/1, 2562/1, 2564, 2566, 2566/3, 86/9 (Teil) und 86/7 (Teil) und entspricht dem im zeichnerischen Teil eingetragenen Planungsgebiet.

§ 3
Inhalt der Änderung

Die Art der baulichen Nutzung im Änderungsgebiet wird durch ersatzlose Streichung des § 4 der Bebauungsvorschriften dahingehend geändert, dass die Nutzungsgrenze „Nur für Bürogebäude und Wohnungen“ entfällt und der gesamte Planbereich als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen wird. Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich durch Wegfall der Baulinie an der Nordseite zur Kreisstraße hin und durch Änderungen der Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung. Weiterhin entfällt das bisherige Zufahrtsverbot zur Kreisstraße.
Der Inhalt der Änderung ergibt sich auch aus dem zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung.
Im übrigen gelten die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes „An der Kirchgasse“ aus dem Jahr 1966 weiter.

§ 4
Hinweise

1. Hochwasserschutz:
Teile des Plangebietes befinden sich im „Überschwemmungsgebiet Schwarzbach“. Auf die Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich wird hingewiesen.

2. Wasserschutzgebiet:
Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebietes der Klettgaurinne.
Auf die Rechtsverordnung vom 01.02.1995 wird hingewiesen.

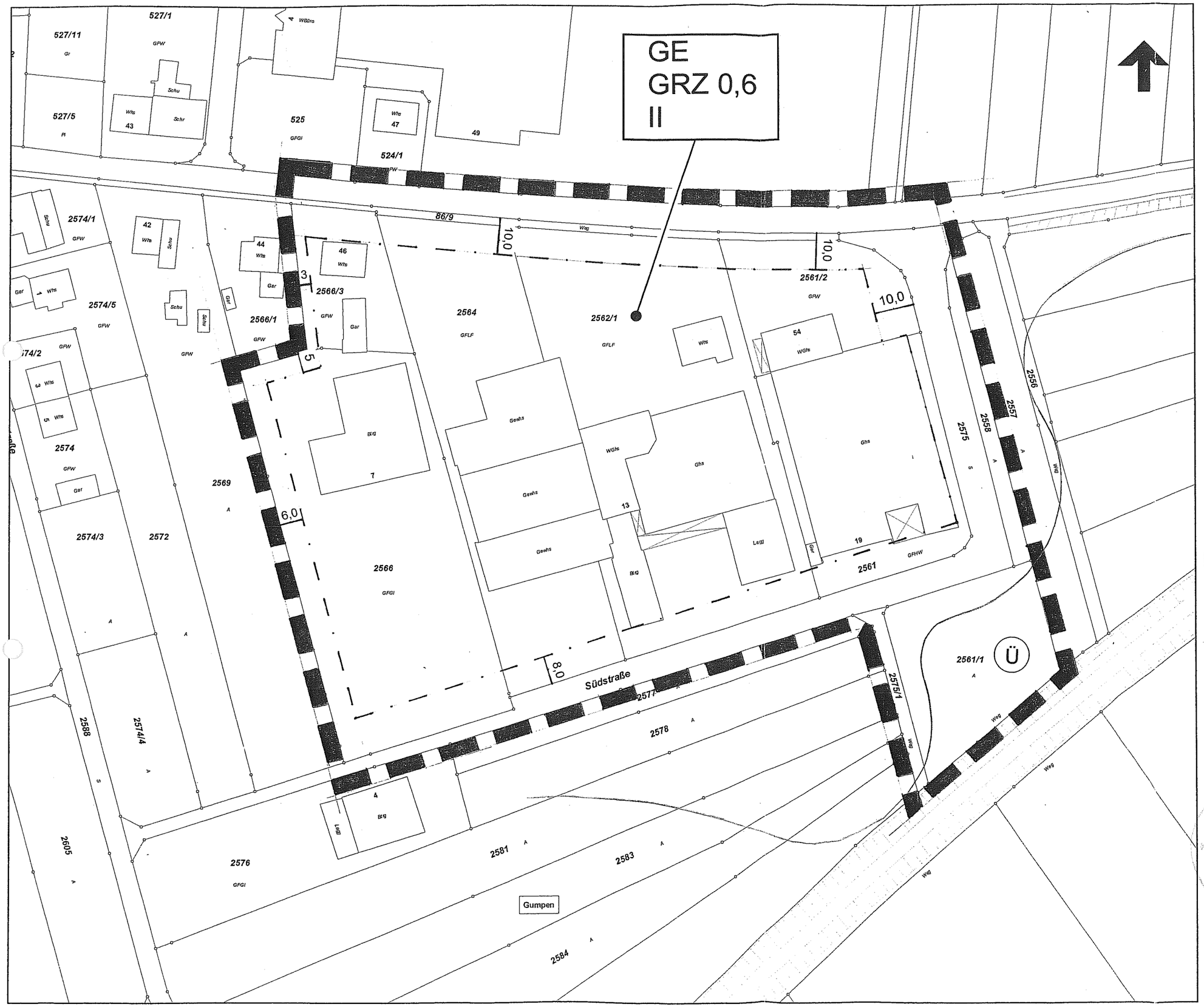
§ 4
Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Klettgau, 4. April 2006

Volker Jungmann
Bürgermeister

Bebauungsplanänderung „An der Kirchgasse“, Geißlingen, Gemeinde Klettgau



Geltungs/Änderungsbereich

Baugrenze

Überschwemmungsgebiet Schwarzbach

Volker Jungmann
Bürgermeister

Maßstab 1:1.000