

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Stollenmatte/Kehnerfeld/Mattenloch"  
Erweiterung "UNTERRITTFAD"  
Änderung "MATTENLOCH"

---

**1.0 RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, S.2141),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S.466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S.58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S.617).
- § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes i.d. geänderten Fassung vom 28.4.1993

**2.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die Vorschriften beziehen sich nur auf den im zugehörigen zeichnerischen Teil, Anlage 1, dargestellten Geltungsbereich.

**§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Die Darstellung erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Plan 1.1)

**§ 2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen**

- (1) Im Gebiet (GE) ist die in § 8 Absatz 3, Ziffer 3 BauNVO genannte Nutzungsart (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- (2) Im GE-Gebiet sind Betriebe, die einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) bedürfen, nur bei sonstiger Eignung entsprechend der Eigenart des Gebietes zulässig.

### § 3 NEBENANLAGEN

- (1) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auf den privaten, zu begründenden Grundstücksflächen nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahmen zulässig.
- (3) Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung und ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### § 4 ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- (1) Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen (GRZ), der Gebäudehöhen (H max.) und der Firsthöhen (f max.) sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil (Plan1.1) festgesetzt.
- (2) Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist auf drei festgesetzt.

### § 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

### § 6 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

- (1) Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß-Rohboden) beträgt bei Betriebsgebäuden max. 0,80 m.  
Die Sockelhöhe ist bezogen auf Gebäudemitte und Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. festgelegte Geländeoberfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich.
- (2) Für Wohngebäude kann die Sockelhöhe (OK. Erdgeschoß-Rohboden) max. 1,20 m betragen.  
Die Sockelhöhe ist bezogen auf Gebäudemitte und Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche.

## § 7 GEBÄUDE UND FIRSHÖHE

Die Obergrenze der Gebäudehöhe (H max.) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1) festgesetzt u. beträgt 12 m.

Die Gebäudehöhe (H max.) wird von der Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut (bei geneigten Dächern) bzw. bis zum oberen Anschluß der Wand (bei Flachdächern) gemessen.

## § 8 GARAGEN

Einzel- und Sammelgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## § 9 BAUWEISE

- (1) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1 ist die offene Bauweise nach § 22
- (2) BauNVO festgesetzt.

## § 10 ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND HECKEN (GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN)

- (1) Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Bäume und der Gehölzriegel nördlich der Grundstücke 7331-7338 sind auf Dauer zu erhalten und zu sichern. Ebenso ist der sich westlich anschließende Teil des Gehölzbestandes (außerhalb des Erweiterungsgebietes Unterrittpfad) zu sichern. Der zu erhaltende Gehölzbestand ist vor Baubeginn durch geeignete Schutzmaßnahmen (vgl. DIN 18920) zu sichern. Bei Ausfall der Gehölze ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

### Pflanzgebote

- (2) An den Erschließungsstraßen sind gemäß zeichnerischer Darstellung großkronige Einzelbäume anzupflanzen. Die Größe der Baumscheiben soll ein Maß von 2,00x2,50m nicht unterschreiten. Die Baumscheiben sind offen auszubilden und zu bepflanzen.  
Gehölze: Fraxinus excelsior - Esche
- (3) Je 400 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen; unten aufgeführte Bäume für Stell- und Parkflächen, sowie Pflanzungen zur Einbindung des Gebietes nach Süden auf den Privatgrundstücken werden angerechnet. Stell- und Parkplätze sind mit je einem hochstämmigen, einheimischen Laubbaum je 5 Stell- oder Parkplätze zu überstellen. Für eine ausreichende Baumscheibe (mind. 2x2m), sowie Belüftung und Bewässerung muß gesorgt werden. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechend Ersatz zu leisten.  
Pflanzenauswahl vgl. Liste im Anhang.

- (4) Das auf den Dächern der baulichen Anlagen anfallende Regenwasser ist möglichst dem aufgeweiteten Neugraben zuzuleiten. Hierzu sind auf den unbebauten Teilen der privaten Grundstücksflächen vorzugsweise offene Gräben anzulegen. Die Einleitung des Dachwassers in den Regenwasserkanal kann zugelassen werden, soweit keine direkte Anschlußmöglichkeit an die Versickerungsfläche hergestellt werden kann.

## § 11 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- (1) Das Ufer des Neugrabens ist gleichmäßig aufzuweiten und abzuflachen. Innerhalb eines insgesamt 10m breiten Streifens ist das Ufer beidseitig aufgelockert mit standortgemäßen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Bereich zwischen Graben und Gehölzen ist als Magerwiese anzulegen. Mahd max. 2x/Jahr. Düngung ist unzulässig.  
Der Aufweitung, die auch zur Aufnahme des zusätzlich anfallenden Dachflächenwassers der Gebäude dient, ist eine Berechnung der erforderlichen Abflußkapazität des Grabens zugrunde zu legen.  
Pflanzenauswahl vgl. Liste im Anhang.
- (2) Der Südrand des Gebietes ist gemäß Planeintrag mit einer 2-reihigen Pflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern einzubinden.  
Pflanzenauswahl vgl. Liste im Anhang.
- (3) Zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Sträuchern und Pflanzungen freizuhalten. Einfriedigungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

## 3.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

### § 12 DÄCHER

- (1) Es sind Flachdächer (FD) und geneigte Dächer (D) zulässig.
- (2) Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15 % sind mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Nicht betroffen hiervon sind Wintergärten, und Überdachungen unter 20 qm. Der Aufbau der Begrünung sollte 15 cm betragen - die Pflanzauswahl hat unter Berücksichtigung des Substrates und der örtlichen Standortbedingungen zu erfolgen (heimische Gräser, Wildkräuter und bodendeckende Gewächse). Ökologisch gleichwertige Dachaufbauten (z.B. Anlagen zur Solarenergienutzung) sind im Rahmen dieser Flächen zugelassen.

- (3) Die Dachneigungen betragen bei geneigten Dächern:

Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude : max. 49°

Fertigungsgebäude : max. 25°

Von diesen Festsetzungen sind Sonderformen bei Fertigungsgebäuden, wie Sheddächer, verglaste Prismendächer, Halbschalen und Pultdächerkombinationen ausgenommen.

### § 13 FASSADEN UND GEBÄUDEGESTALTUNG

Fassaden mit mehr als 30 m Länge sind durch Vor- und Zurücksetzen von Gebäudeteilen, durch vorgesezte konstruktive Architekturelemente oder Rankgerüste in der Längenentwicklung zu gliedern.

### § 14 WERBEANLAGEN

- (1) Werbeanlagen sind so auszubilden und zu gestalten, daß sie sich nach Größe, Form und Farbe dem Gebäude und seiner Umgebung anpassen.
- (2) Werbeanlagen dürfen die Fassadenhöhe nicht überragen.
- (3) Unzulässig sind:
  - Lichtwerbung in grellen Farben
  - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht

### § 15 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG

- (1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Gelände-verhältnisse so wenig als möglich beeinträchtigt werden. Die Gelände-verhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.
- (2) Die privaten Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsflächen sind zu gestalten als:
  - Grünflächen, landschaftsgärtnerisch angelegt und bepflanzt (s. Pflanzgebot nach § 10 dieser Bebauungsvorschriften)
  - Aufstellfläche für PKWs ist in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Nutzung als Lagerfläche ist nicht zulässig.
- (3) Die Flächen von Betriebshöfen sind, soweit es sich nicht um Fahrspuren oder Aufstellflächen handelt, in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.  
Die Freiflächennutzung und-gestaltung sind in einem besonderen Plan zum Bebauungsplan festzusetzen.

Die Freiflächennutzung und-gestaltung sind in einem besonderen Plan zum Bauantrag darzustellen.

- (4) In Bereichen, in denen eine Verunreinigung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag nicht auszuschließen ist, sind Stellplatz- und Lagerflächen nicht zulässig.

## § 16 EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen (h max. 2.0 m) entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig, z.B.

- Metallgeflecht
- Heckenbepflanzung mit eingelegtem Metallgeflecht
- Heckenbepflanzung

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. festgelegte Geländeoberfläche im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

Bebaubare Grundstücke sind entlang der DB-Grenze mit einer dauerhaften Einfriedung (z.B. als Lebendhecke) ohne Öffnungen abzugrenzen.

## § 17 ELEKTRISCHE ANLAGEN

Das Niederspannungsnetz - Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

### **Hinweise :**

- (1) Abfallbeseitigungen und Auffüllungen

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit :

- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial oder
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine Kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer Kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

(2) Umweltschutz

Um einer Verringerung der Regenwasserabflußspitzen in die Vorfluter zu erreichen, sind die Flächenversiegelungen im gesamten Bebauungsgebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zur Entlastung der Vorfluter wird die Versickerung von Regenwasser in entsprechend angelegten Teichen auf den privaten Grundstücken empfohlen.

(3) Wasser- und Bodenschutz

Auf das Merkblatt "Bebauungsplan" des ehem. WBA Offenburg (Stand Dez. 1992) wird hingewiesen.

Kippenheim, den 09. Juli 1999

Für den Gemeinderat



*W. Mathis*

W., Mathis  
Bürgermeister

