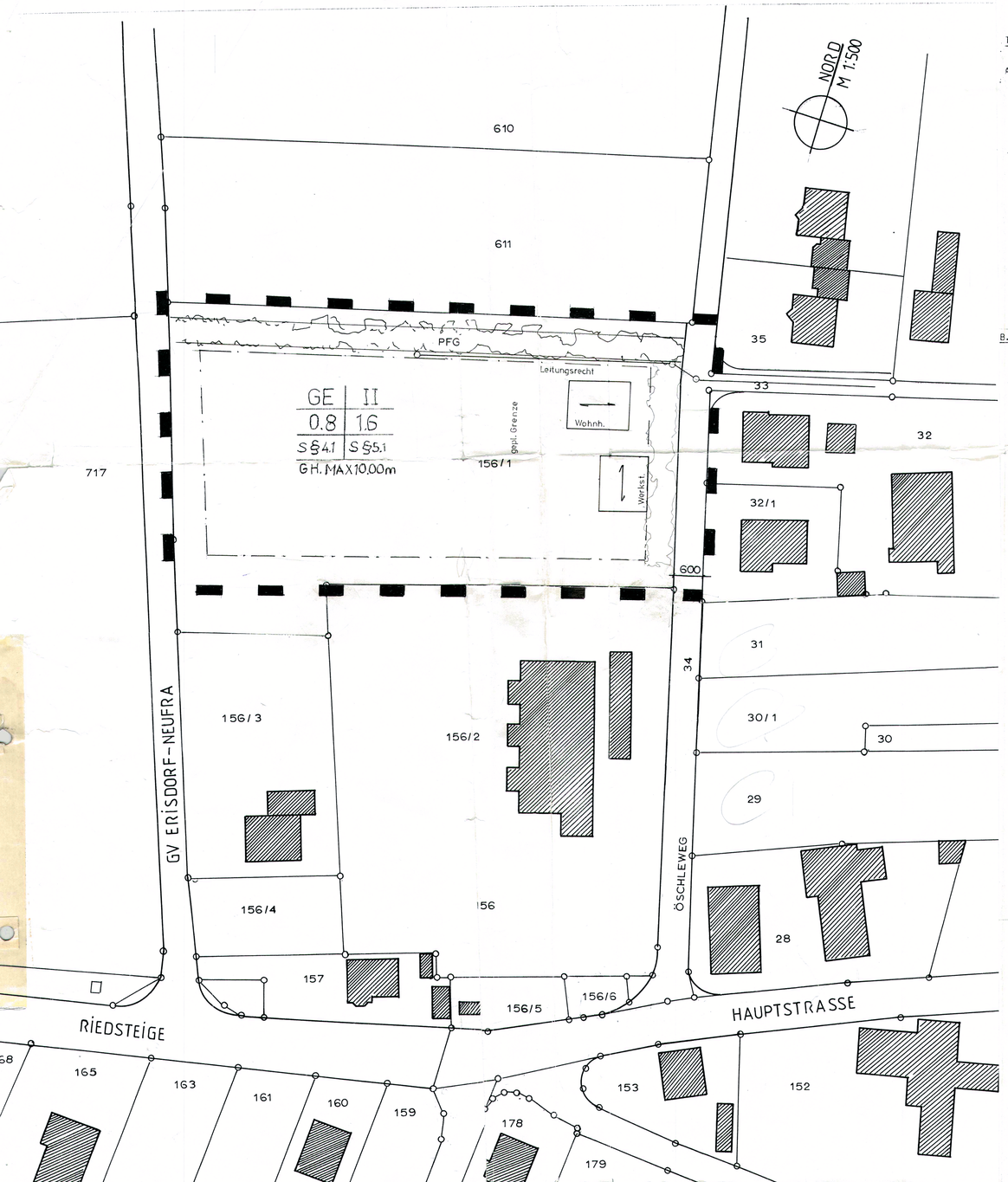


TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN N "Gewerbegebiet Erisdorf"

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung vom 23.01.90 (BGBl I. S. 132).
3. §§ 1 - 3 und Anlage VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I. S. 58).
4. §§ 3, 6, 7, 13 und 73 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 28.11.83 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.85 (GBl. S. 51) und vom 12.02.88 (Gbl. S. 55) und vom 17.12.90 (GBl. S. 426).
5. Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 25.08.87 (GBl. S. 329).

B. Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebiets ist durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

Nach Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone):

a) Mischgebiet (MI) § 1 und 6 BauNVO

b) Gewerbegebiet (GE) § 1 und 8 BauNVO
Außer den in Abs. 2 zulässigen Einrichtungen werden zugelassen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)

1. Geschoßzahl: Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).
2. Grundflächenzahl (GRZ): Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).
3. Geschoßflächenzahl (GFZ): Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

Die angegebenen Werte sind Maximalwerte, die nicht überschritten werden dürfen; die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstwert.

§ 4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

1. Bauweise: Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
   Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:
   offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.
   Für das Mischgebiet gilt o = offene Bauweise.
2. Sockelhöhen:
   werden vom Gemeinderat in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde beim Genehmigungsverfahren festgelegt.
3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG):
   im Gewerbegebiet:
   wird von der zuständigen Genehmigungsbehörde in Absprache mit der Gemeinde im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt.
   im Mischgebiet:
   Haupt-Firstrichtung entsprechend Eintrag im Plan.

§ 5 Äußere Gestaltung (§ 73 Abs. 1 u. 2 LBO)

1. Dachform und Dachneigung:
   Für das Mischgebiet wird festgelegt:
   ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldach 18 bis 30°. Daneben eingeschossige Werkstattgebäude mit flachem oder geneigtem Dach; Kombinationen sind zugelassen, Traufhöhe max. 5,50 m, Firsthöhe max. 8,00 m.
   Für das Gewerbegebiet wird festgelegt:
   flaches oder geneigtes Dach, auch in Kombinationen oder als Sonderformen (z.B. Sheddach), stets unter Berücksichtigung der maximalen Geländehöhe G.H.
2. Änderungen dieser Festsetzungen können beim Baugenehmigungsverfahren von der zuständigen Behörde in Abstimmung mit der Gemeinde zugelassen werden.
3. Sichtflächen
   Die im Plan eingetragenen Sichtflächen sind von Sichthindernissen aller Art über 0,70 m Höhe, gemessen ab OK Fahrbahn, freizuhalten. Dies gilt auch für Sichtflächen auf Stellplätzen.

§ 6 Gestaltung der befestigten Flächen sowie der Einfriedungen und der Gemeinschaftsanlagen

1. Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind mit Hartbelägen zu versehen; Kies- und Schotterwege sind möglich.
2. Grundstückseinfriedung (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO):
   a) Zäune und Hecken
   Spann- oder Maschendrahtzäune, in die eine freie Bepflanzung einwachsen kann, sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig; dicht gepflanzte Hecken sind ebenfalls bis zu dieser Höhe erlaubt.
   b) Mit allen Einfriedungen und Bepflanzungen ist von der öffentlichen Fahrbahnfläche (nicht Gehweg) ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Die Abstände nach dem Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.
3. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern:
   Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m, Sockelmauern über 0,20 m sowie Stützmauern sind genehmigungspflichtig. Die vorgesehenen Höhen- und Geländeverhältnisse sind in den Bauvorlagen mit Höhenangaben - bezogen auf NN - im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluß des Nachbargrundstücks darzustellen.

§ 7 Pflanzgebot

1. Eine starke Eingrünung des gesamten Baugebiets auch außerhalb der ausgewiesenen Flächen mit Pflanzgebot ist erwünscht. Auf den Gebieten mit Pflanzgebot (PFG) sind in Absprache mit dem Landschaftspfleger des Landratsamts einheimische Sträucher, Gehölze und Bäume zu pflanzen.
2. Unbebaute Flächen innerhalb der Baugrundstücke, soweit sie nicht aus betrieblichen Gründen befestigt werden, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

§ 8 Nebengebäude und Garagen

1. Zahl der Stellplätze entsprechend dem Garagenerlaß. Sie sind stark durchgrünt auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
2. Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Für Grenzgaragen gilt § 7 Abs. 1 LBO.
   Dachformen der Garagen: Flach- oder Satteldach (18 bis 30°).
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

§ 9 Versorgungsanlagen und Leitungen

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Bebauung der Flächen geht ebenfalls zu Lasten des Bauenden.
Über die Verkabelung evtl. im Geltungsbereich liegender Stromversorgungs- und Fernsprech-Freileitungen entscheiden die zuständigen Versorgungsunternehmen.

§ 10 Trafostation

In Absprache mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen wurde im südlichen Planungsgebiet ein Standort für eine neue Trafostation festgelegt. Es wird empfohlen, bei der Einrichtung der Station eine gemeinsame bauliche Lösung im Zusammenhang mit dem Buswartehäuschen zu verwirklichen.

Aufgestellt:

7.12.92
.....

Anerkannt:
Ertingen, ...
Bürgermeister

.....

ZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE:

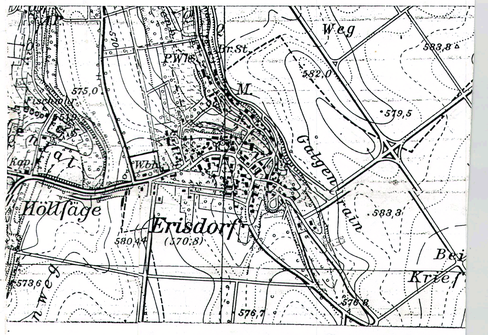
NUTZUNGSART	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM

GEBÄUDEHÖHE G.H.(max.)

MI —— MISCHGEBIET
GE —— GEWERBEGEBIET

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
VORHANDENE GRENZEN
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
BAUGRENZE

SICHTFLÄCHE / SICHTWINKEL SW
PFLANZGEBOT PFG
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
GEHWEGFLÄCHE
UMSPANNSTATION
FIRSTRICHTUNG



Gemeinde: Ertingen
Ortsteil: Erisdorf
Landkreis: Biberach

Bebauungsplan M 1:500

Gewerbegebiet Erisdorf II