Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Industriegebiet-West" für
die Gewanne "Obere Rheinmatte" und "Bachtelen"

der Gemeinde Herten

A. Rechtsgrundlagen

1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. 1, S. 341) (BBauG).
2) §§ 1 bis 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.1968 (BGBl.1, S. 1237) (BauNVO).
3) §§ 1 bis 3 der VO. über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl.1, S. 21).
4) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 108).
5) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.64 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1
Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Industriegebiet im Sinne von § 9 BauNVO festgesetzt. Zugelassen sind:

1) Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten, Lagerhäuser, Lageplätze und öffentliche Betriebe,
2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3) Tankstellen,
4) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
5) Nebenanlagen für die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser.

§ 2
Flächen mit besonderer Nutzung

Flächen für überörtliche und örtliche Verkehrsanlagen, für öffentliche Betriebe und für die Landwirtschaft sind besonders ausgewiesen. Die Festsetzungen der Nutzungsart und die Abgrenzung dieser Flächen erfolgen durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 3
Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Baumassenzahl (BMZ) gemäß §§ 19 und 21 BauNVO.

§ 4
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl (BMZ) erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

(2) Die im Straßen- und Baulinienplan für die einzelnen Teilgebiete eingetragenen Grundflächenzahlen und Baumassenzahlen gelten als Höchstgrenze.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5
Bauweise

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Ausnahmen können gestattet werden, wenn aus betriebstechnischen Gründen die geschlossene Bauweise erforderlich wird.

(3) Die Baukörper (Werk- und Lagerhallen, Bürogebäude usw.) sind in ihrer Längsrichtung entweder parallel oder senkrecht zu den durch Einzeichnung im Straßen- und Baulinienplan festgesetzten Grundrichtungen der Gebäude zu erstellen. Die Einteilung der Bauparzellen bzw. ihre Grenzziehung soll sich an die diesbezüglichen Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan angleichen, wobei auch mehrere Bauparzellen nach Bedarf zu einer einzigen vereinigt werden können.

§ 6
Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

(2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO abgegrenzt.

(3) Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.

§ 7
Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

IV. Baugestaltung

§ 8
Gestaltung der Bauten

(1) Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind entlang den öffentlichen Straßen parallel oder senkrecht zur festgesetzten Grundrichtung der Gebäude (vergl. § 7 Abs. 3) anzuordnen. Sofern Werk- und Lagerhallen unmittelbar an den Baugrenzen entlang der öffentlichen Straßen erstellt werden, muß ihre Straßenansicht eine gute Gestaltung aufweisen.

(2) Gewerblich genutzte Gebäude sollen eine Mindestgröße von 10 m Breite und 25 m Länge erhalten.

(3) Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden) der Wohn-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie der Werk- und Lagerhallen, ist möglichst niedrig zu halten; sie darf im Industrie- und Gewerbegebiet höchstens 1,10 m über O.K. Straßenmitte betragen.

(4) Die Dächer der Gebäude sind als Flachdächer oder flach geneigte Satteldächer, letztere mit einer Dachneigung von höchstens 22°, auszubilden.

(5) Bei flach geneigten Dächern sind Dachgaupen oder Dachaufbauten untersagt. Die Belichtung und Belüftung des Dachraumes muß durch Giebelfenster oder liegende Fenster erfolgen.

§ 9
Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(1) Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO untersagt.

(2) Mehrere Garagen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen.

(3) Stellplätze dürfen auch in den nicht überbaubaren Flächen angelegt werden, wenn dafür gesorgt ist, daß die Übersicht und die Abwicklung des Verkehrs auf den Straßen nicht behindert wird.

(4) Stellplätze und Garagenvorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 10
Einfriedigungen

(1) Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind einheitlich zu gestalten. Ihre Gesamthöhe darf das Maß von 0,90 m nicht übersteigen. Massive Einfriedigungen und Sockelmäuerchen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind nur bis zu 0,30 m über Gehweghöhe zugelassen.

(2) Für Einfriedigungen, die an oder hinter der Baugrenze errichtet werden, ist eine Höhe bis zu 2,0 m zulässig.

(3) An Straßeneinmündungen und engen Straßenkrümmungen ist innerhalb der im Straßen- und Baulinienplan eingezeichneten Sichtdreiecke jeglicher Bewuchs und jegliche Anlage von mehr als 0,80 m Höhe - gemessen ab Straßenoberkante - untersagt.

§ 11
Grundstücksgestaltung

(1) Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Die Vorflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind als Rasenflächen oder Stellplätze anzulegen und zu unterhalten. Private Werkstraßen müssen befestigt werden.

(3) An Straßeneinmündungen und engen Straßenkrümmungen ist innerhalb der im Straßen- und Baulinienplan eingezeichneten Sichtdreiecke jeglicher Bewuchs und jegliche Anlage von mehr als 0,80 m Höhe - gemessen ab Straßenoberkante - untersagt.

Herten, den 14.11.1969

Der Bürgermeister: