

Bebauungsvorschriften  
=====

zum Bebauungsplan der Gemeinde Winden i. Elztal, Gemarkung Oberwinden  
für das Gewerbegebiet "Frohnacker"

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Wasser- bzw. abwasserintensive Betriebe dürfen nicht angesiedelt werden, um einerseits die Wasserversorgung und andererseits die Funktion der zu erstellenden Kläranlage nicht zu beeinträchtigen.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. § 8 Abs. (3) 1 BauNVO. Es sind jedoch nicht mehr als 2 Wohnungen je Betriebsgrundstück zulässig. (s. § 8 Abs. 3 der Bebauungsvorschriften)

§ 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.
- 3) Das Niederspannungsnetz wird verkabelt. Die Badenwerk AG erhält die Genehmigung für den Einbau von Niederspannungsverteilerschränken und Beleuchtungsmasten der öffentlichen Straßenbeleuchtung auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen. Art, Anzahl und Einbauorte der Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsmasten werden zu gegebener Zeit von der Badenwerk AG festgelegt.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Ausnahmen gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO können zugelassen werden.



- 2) Die Zahl der Vollgeschosse darf das Höchstmaß von 2 nicht übersteigen. Ausgenommen hiervon sind spezielle Nebenanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. Silo) Hier richtet sich die Höhenentwicklung nach den betrieblichen Erfordernissen unter Berücksichtigung des § 8 Abs. 2.

### III. Überbaubare Grundstücksfläche

#### § 6

#### Überbaubare Grundstücksfläche

- 1) Als Bauweise wird die besondere Bauweise festgesetzt, d.h. unter Berücksichtigung des § 7 können gewerbliche Gebäude bis zu 100m Länge zugelassen werden.
- 2) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
- 3) Die Festsetzung von Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Bebauungsplan.
- 4) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die in § 3 Abs. 3 der Bebauungsvorschriften genannten Versorgungsanlagen.
- 5) Entlang der bestehenden und der geplanten neuen Bundesstraße, sowie entlang der Querspange, ist gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20 m breiter Schutzstreifen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

#### § 7

#### Fenster-, Grenz- und Gebäudeabstände

Für die Fenster-, Grenz- und Gebäudeabstände gelten die §§ 7 - 9 der LBO.

#### § 8

#### Gestaltung der Bauten

- 1) Für gewerblich genutzte Gebäude werden hinsichtlich der Gestaltung bei Festlegung einer maximalen Zahl von zwei Vollgeschossen keine weiteren Bedingungen gestellt. Grelle Farben dürfen nicht verwendet werden. Betriebsanlagen aus Metall sind mit einem Deckanstrich zu versehen. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht gestattet. Innerhalb eines 40 m breiten Streifens, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße dürfen keine Anlagen der Außenwerbung angebracht werden. Ebenso sind gegen die Bundesstraße helle Fenster, Schaufenster, blendende Außenbeleuchtung oder ähnliche Anlagen unzulässig.
- 2) Sofern nach § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnbauten ausnahmsweise zugelassen werden, gelten hierfür folgende Bestimmungen:  
Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:  
Bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m  
Bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m  
Bei den ausnahmsweise zugelassenen Nebenanlagen § 5 Abs. 2 beträgt die maximale Höhe 10 m. Nur in besonders zwingenden Fällen und nach sorgfältiger Prüfung kann eine Höhe von max. 15,0 m zugelassen werden.



- 3.) Es sind nicht mehr als 2 Wohnungen je Betriebsgrundstück zulässig. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen:

Bei eingeschossiger Bauweise 0° bis 30°  
Bei zweigeschossiger Bauweise 0° bis 30°

Bei Wohn-oder Verwaltungsgebäuden, welche unabhängig vom Gewerbebetrieb erstellt werden kann die Dachneigung 32° bis 38° betragen.

Dachaufbauten und Dachgaupen sind bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach nicht zulässig. Bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach richtet sich der Ausbau des Dachgeschosses nach § 67 LBO.

### § 9

#### Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

- a) Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.
- b) Einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
- c) Quadratisches Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkleisen mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

- 2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- 3) Die Baugrundstücke sind entlang den qualifizierten Straßen lückenlos ohne Tor und Tür mit einer Einfriedigung von maximal 0,80 m Höhe abzuschließen. Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße werden nicht gestattet.
- 4) Innerhalb der im Plan eingezeichneten Sichtflächen dürfen Anpflanzungen und Einfriedigungen jeder Art die Höhe von 0,80 m über Straßenkrone nicht überschreiten. Ausgenommen sind hochstämmige heimische Bäume die einzeln gepflanzt vom Fahrbahnrand mindestens 4,50 m und untereinander 10 - 12 m entfernt sein müssen. (s. § 10 Abs.4 Bebauungsvorschriften)

### § 10

#### Grundstücksgestaltung

- 1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück dürfen die gegebenen Geländebeziehungen nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
- 3) Vorgärten entlang der Erschließungsstraße sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 4) Der 20 m breite Schutzstreifen entlang den überörtlichen Straßen ist mit einer mindestens 5 m breiten Schutzpflanzung als Abschirmung gegen Einblick und Immission zu bepflanzen. Hochwachsende heimische Bäume und Sträucher sind zu verwenden. Im Bereich der im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind jedoch nur einzeln



gepflanzte Bäume erlaubt. Hierbei sind hochstämmige Bäume, die einen Mindestabstand von der Straße mit 4,50 m und untereinander 10 - 12 m haben müssen, zulässig. Die verbleibenden Geländestreifen von ca. 15 m zwischen der Schutzpflanzung und der Baugrenze, können als Ziergärten, Rasenflächen und Hausgärten genutzt werden.

- 5) Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Geländestreifen von 30,0 m Breite, entlang der Elz, ist Pflanzbindung für bestehende Anpflanzungen vorgeschrieben. Dabei ist darauf zu achten, daß der bestehende Baumbestand entlang der Elz erhalten bleibt.
- 6) Den Eigentümern der Grundstücke, die in den vorgenannten Geländestreifen fallen, wird zur Auflage gemacht, den bestehenden Weg entlang der Elz für öffentliche Belange freizuhalten.
- 7) Einzäunungen und Veränderungen des Ufergeländes dürfen innerhalb eines mindestens 15 m breiten Uferstreifens nicht erfolgen, damit die Grünflächen am Elzufer der Allgemeinheit zu Erholungszwecken erhalten bleiben.

§ 11

Entwässerung

Die Einbeziehung des Gewerbegebietes in die Abwasserplanung ist im Gange. Die Planung für den Verbindungssammler von Ober- nach Niederwinden und der gemeinsamen Kläranlage liegt bereits vor. Der Bau wird nach erfolgter Genehmigung in Angriff genommen.

§ 12

Schutz gegen Immissionen

Zum Schutz gegen Immissionen sind die Allgemeinen Festsetzungen und die Allgemeinen Grundsätze für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes Bestandteil der Bebauungsvorschriften und als Anlage beigefügt.

§ 13

Befreiungen

Für die Erteilung von Befreiungen gelten § 31 Bundesbaugesetz und § 94 Landesbauordnung entsprechend.

Winden i. Elztal, den 29. März 1976.....

Der Bürgermeister



Genehmigt gemäß § 11 Bundesbaugesetz  
Emmendingen, den 30. MRZ. 1977

Landratsamt - B I -



gez. Dr. Mayer, Landrat  
Beplänzt: *Mayer*