

**Textteil**  
**zum Bebauungsplan**  
**Gewerbegebiet „Klausenbauers Dorfäcker“**  
**Gemeinde Rammingen**

Es gilt das Baugesetzbuch (BAUGB) vom 08.12.1986 (BGBL. I S. 2253) i.d.F. vom 23.09.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBL I S. 466).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132) i.d.F. vom 23.09.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBL. I S. 466)

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18.12.1990 (BGBL. I S.58).

Es gilt die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (GBL. S. 770, ber. 1984 S. 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBL. S. 51), 22.02.1988 (GBL. S. 54), 8.1.1990 (BGBL. S. 1) und 17.12.1990 (GBL. S. 426).

Bebauungsplan M 1 : 500 vom 20.10.1993

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BBauG und BauNVO)**

**1.1 Bauliche Nutzung**

**1.1.1 Art der baulichen Nutzung**  
(§§ 1-15 BauNVO )

**1.1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
(§§ 16-21a BauNVO )

Baugebiete	GRZ	GFZ
GE b Gewerbegebiet (beschränkt)	0,7	1,0
MI Mischgebiet	0,5	1,0

**1.20** Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 BauGB wird festgelegt, daß Lagerplätze für Schrott und Autowracks nicht zulässig sind.

Im MI sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 nicht zulässig. Im GE sind Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 nicht zulässig.

**1.21** Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird die Nutzung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO im Geltungsbereich allgemein zugelassen.

**1.22** Im GE Gebiet sind gem. § 1 Abs. 8 BauNVO nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Nutzungen entspr. § 8 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauNVO zulässig.

- 1.23 Nebenanlagen** im Sinne von § 14 BauNVO  
soweit Gebäude, sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren  
Grundstücksfläche nicht zulässig.
- 1.30 Abweichende Bauweise** gem. § 22.Abs. 4 BauNVO  
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu erstellen und die Länge der  
Gebäude wird nicht begrenzt.
- 1.31** Abweichend von § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO sind Grenzgaragen bis zu einer  
Gesamthöhe von 4,80 m und einer mittleren Höhe von max. 3,60 m zulässig.
- 1.40 Werbeanlagen**  
Werbeanlagen dürfen in einem Abstand von 20 m zur L 1170 nicht angebracht  
werden.
- 1.41** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 1.42** Werbeanlagen mit einer Gesamthöhe größer 2 m und einer Gesamtbreite  
größer 2 m sind nicht zulässig.
- 1.50 Zufahrts- und Zugangsverbote**  
Entlang der L 1170 dürfen auf der im Plan festgelegten Strecke keine  
Zufahrten oder Zugänge angelegt werden.
- 1.60 Anbauverbot an der L 1170**  
Entlang der L 1170 ist ein 20 m bzw. 15 m breiter Streifen von jeglicher  
Bebauung freizuhalten.
- 1.70 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
Die im Plan festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind  
Maximalhöhen.
- 1.80 Pflanzgebotsflächen**  
In den Pflanzgebotsflächen ist eine dreischichtige Bepflanzung vorzunehmen.
1. Bodendecker flächig nach Wahl.
  2. Einheimische Laubgehölze, im Raster 1,5 x 1 m nach Wahl (zweimal  
verschult, Höhe 60-100 cm)
  3. Je 10 lfdm Pflanzgebotsstreifen 1 hochstämmiger Laubbaum I. oder II.  
Ordnung nach Wahl.  
(dreimal verschult, mind. 16 cm Stammumfang)

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO)

### **2.10 Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)**

Als Gebäudehöhe wird das Maß zwischen Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut und geplante Gelände definiert.

Satteldach	Gebäudehöhe	Firsthöhe
Gebäudehöhen GE :	max. 9 m	max. 12 m
Gebäudehöhen MI :	max. 7 m	max. 10 m
Flachdach	max. Höhe	
Gebäudehöhen GE :	max. 8 m	

### **2.20 Dachform (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Zulässig sind gleichseitige Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer.

Pultdächer sind an untergeordneten Bauteilen zulässig. Die Dachneigungen sind den jeweiligen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze sind nur Satteldächer mit mindestens 30° Dachneigung zulässig.

### **2.21** Schlepp u. Sattelgauben sind zulässig bis zur Traufhöhe von 1,4 m und Firsthöhe 2,5 m mit einem Mindestabstand von 1,3 m zur Traufe des Hauptgebäudes.

In der Summe dürfen Gauben nicht mehr als 1/3 der Länge des Hauptgebäudes ausmachen.

Gauben bei Dachneigungen unter 32 Grad sind nicht zulässig.

### **2.22** Zwerchgiebel sind bis 1/2 der Länge des Hauptgebäudes zulässig.

### **2.30 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73 Abs.1 Nr. 5 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich darzustellen. Sie sind höchstens bis 0,6 m zulässig. Zur Angleichung der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen können Ausnahmen zugelassen werden.

### **2.40 Einfriedungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Sichtbetonmauern sind nicht zulässig.

### **2.50 Zufahrten und Stellplätze (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

#### **2.51** Zufahrten sind zu befestigen.

#### **2.52** PKW Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

#### **2.53** LKW Stellplätze sind zu befestigen

### **2.60 Pflanzgebote (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **2.61** Vertikalbegrünung

20 % der Fassadenflächen sind Kletter- oder Rankgewächsen vertikal zu begrünen.

#### **2.62** Baumpflanzungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Je 25 m Grundstücksgrenze an den inneren Erschließungsstraßen ist ein hochstämmiger Laubbaum in 2,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen.

**2.70** Im Zuge der Bauarbeiten freigelegtes Karstgestein ist mit bindigem Material zu überdecken.

### **3. Nachrichtlich**

**3.1** Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist deshalb mind. 3 Wochen vorher anzuzeigen. Beim Auftreten von entsprechenden Funden oder Befunden ist dem Landesdenkmalamt die erforderliche Zeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen (§ 20 DSchG)

**3.2** Das Baugebiet befindet sich in Wasserschutzzone III.

**3.3** Breitflächige Versickerung Dachwässern ist zulässig und im Entwässerungsgesuch darzustellen.