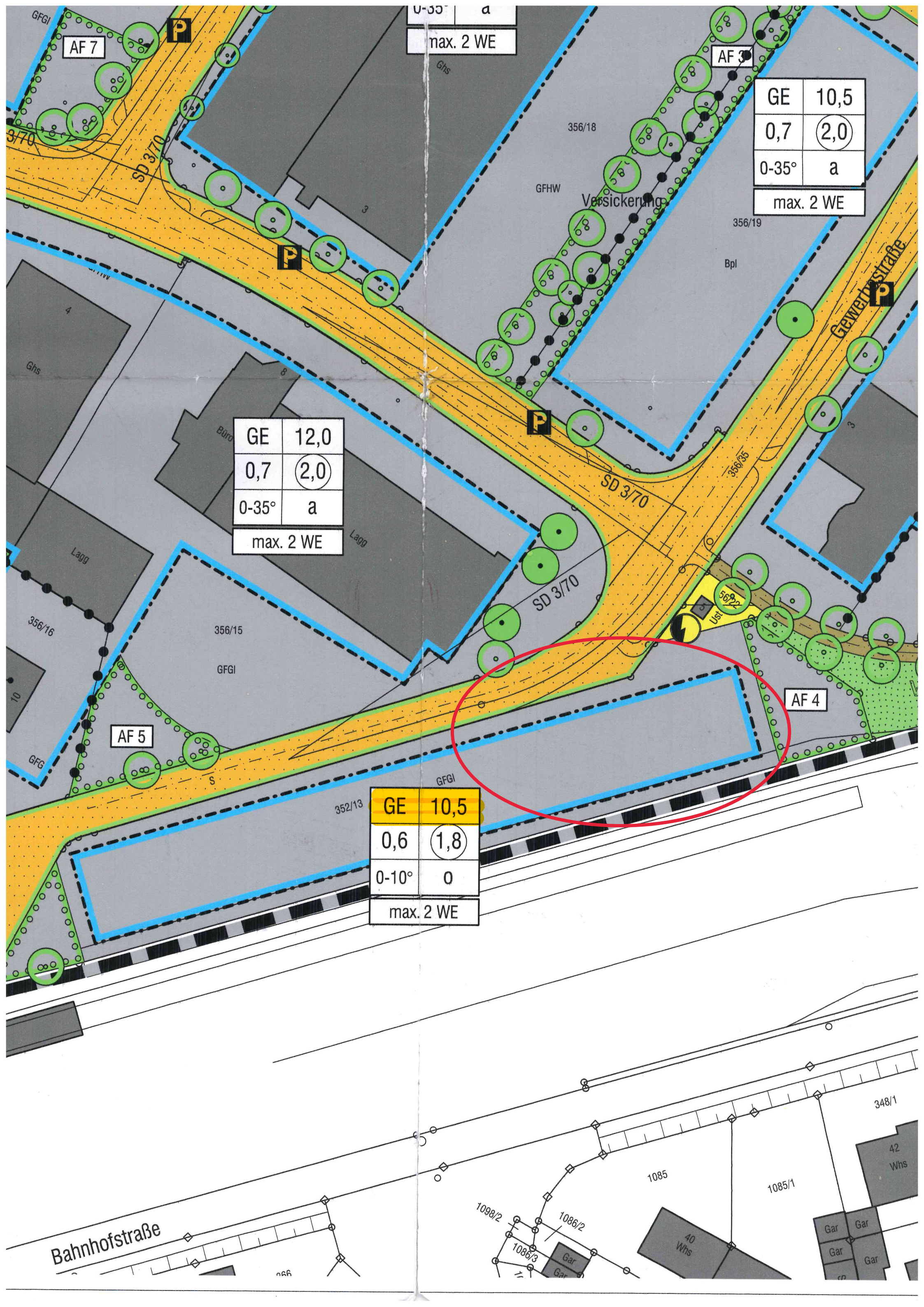




0-35°	a
max. 2 WE	

GE	10,5
0,7	(2,0)
0-35°	a
max. 2 WE	

GE	12,0
0,7	(2,0)
0-35°	a
max. 2 WE	

GE	10,5
0,6	(1,8)
0-10°	0
max. 2 WE	

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Gewerbegebiete,
eingeschränkt



Gewerbegebiete,
eingeschränkt

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GE	12,0
0,8	(2,0)
0-35°	a
max. 2 WE	

Nutzungsschablone:

Art der Nutzung / max. Firsthöhe

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Dachneigung / Bauweise

max. Anzahl der Wohnungen je Betrieb

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr.2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO)



Baugrenze



offene Bauweise



abweichende Bauweise,
Gebäudelängen bis 80,0 m

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr.5 und (6) BauGB)



Feuerwehr

5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr.11 und (6) BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch
gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radwege



Öffentliche Parkfläche



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9(1) Nr.12, 14 und (6) BauGB)



Versorgungsfläche Gas



Standort Elektrizität



Standort Gasversorgung

7. Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 und (6) BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Verkehrsgrünfläche



Private Grünfläche

8. Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr.20, 25 und (6) BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



dito, gleichzeitig Ausgleichsfläche mit Bezeichnung



Bäume anpflanzen



Bäume erhalten

9. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen
Flächen, deren Böden erheblich mit
umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



Abgrenzung unterschiedlicher Arten oder Maße der Nutzung
(§ 1(4), § 16 (5) BauNVO)



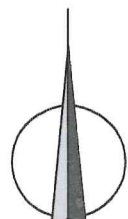
Mit Rechten zu belastende Flächen
(§ 9(1) Nr.21 und (6) BauGB)



Leitungsrecht
zugunsten Versorgungsträger



Sichtdreieck, ab einer Höhe von 0,8 m
freizuhalten von Anlagen jeglicher Art



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"GEWERBEGEBIET KELTENBUCK"

(Änderung der Bebauungspläne „Gebiet an der Stegener Straße“ und „Gewerbegebiet Am Keltenbuck“)

der Gemeinde KIRCHZARTEN

für den im Zeichnerischen Teil (Bl. 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich.

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Blatt 2) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (1) BauGB

1. ART DER NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Gewerbegebiet (GE), allgemein

Gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ist zentrenrelevanter Einzelhandel nicht zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
(Einzelhandelssortimentsliste Kirchzarten siehe Anlage)

Gem. § 1 (6) BauNVO sind im gesamten Gewerbegebiet Vergnügungsstätten aller Art nicht zulässig.

Abwasserintensive Betriebe sind unzulässig.

Die Anzahl der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und/oder Betriebsleiter ist auf 2 WE je Gewerbebetrieb beschränkt.

Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert.

1.1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE.e) sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Übrigen gelten die Festsetzungen zum Gewerbegebiet allgemein.

1.1.3 Gewerbegebiet 1 (GE 1)

Gem. § 1 (10) BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bestehenden Nutzung als Lebensmittelmarkt ausnahmsweise zulässig, wenn die Grenze der Großflächigkeit nicht überschritten wird.

1.1.4 Gewerbegebiet 2 (GE 2)

Gem. § 1 (10) BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bestehenden Nutzung als Einzelhandelsbetrieb für Sportartikel, Sporttextilien und Sportschuhe sowie für Fahrräder, Zubehör und sonstige Sportgroßgeräte ausnahmsweise bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.300 qm (Sportartikel, Sporttextilien, Sportschuhe bis 700 qm Verkaufsfläche, Fahrräder und Zubehör, Sportgroßgeräte bis 600 qm Verkaufsfläche) zulässig, wenn diese zulässigen Verkaufsflächen nicht überschritten werden.

1.1.5 Gewerbegebiet 3 (GE 3)

Gem. § 1 (10) BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen bestehender Wohnnutzungen ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass dabei die Anzahl von 2 Wohnungen nicht überschritten wird und alle übrigen Festsetzungen eingehalten werden.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Zulässig ist ein Feuerwehr-Gerätehaus mit Übungsturm und Übungsflächen sowie mit Stellplätzen, Abstell- und Lagerflächen und Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Fläche von max. 100 qm.

1.3 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

1.4 Flächen für Versorgungsanlagen

gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

1.5 Öffentliche Grünflächen

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 (1) BauGB und § 16 ff BauNVO

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung (Bl. 2) der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl.

2.2 Die maximale Gebäudehöhe ist durch die Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe über der im Mittel gemessenen geplanten oder vorhandenen Höhe der anschließenden Straßenkante bestimmt. Ausnahmen für betrieblich bedingte technische Einzelbauteile oder Anlagen zur Energiegewinnung von bis zu 3,0 m sind zulässig.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr ist für einen Übungs- und Schlauchtrockenturm ausnahmsweise eine Gebäudehöhe von max. 19,0 m zulässig.