



**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



**Textteil zum Bebauungsplan (Entwurf)**  
**Gemeinde Breitenau**

**Bebauungsplan "Birklehof - 5. Änderung"**

**Stand: 29.03.2023**



## I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Birklehof – 5. Änderung" (§ 9 BauGB und BauNVO)

### Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird Folgendes festgesetzt:

### Gegenstand der Änderung

Der am 24.10.1988 in Kraft getretenen Bebauungsplan "Birklehof – 1. Änderung" wird wie folgt geändert:

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

#### **GE – Gewerbegebiet (§ 8 i.V.m. § 1 (5-6) BauNVO)**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

- (nach § 1 (5) BauNVO) die nach § 8 (2) 1, 3-4 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Lagerplätze
- (nach § 1 (6) BauNVO) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten



## **2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb des 20 m Abstandes zur Bundesstraße B 31 gilt das Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, Werbeanlagen sowie Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO. Eine ausnahmsweise Errichtung bedarf ausdrücklich der Genehmigung der Straßenbaubehörde.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Birklehof", in Kraft getreten am 15.05.1979, zuletzt geändert durch den am 25.05.2018 in Kraft getretenen Bebauungsplan "Birklehof – 4. Änderung", werden wie folgt geändert:

- Die Ziffer 1.11 wird entsprechend des Textes oben Nr. 1 ersetzt.
- Die Ziffer 1.12 wird entsprechend des Textes oben Nr. 2 ersetzt.



## **II. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Birklehof – 5. Änderung"**

Rechtsgrundlagen dieser Satzung sind:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### **1. Gestaltung der Dächer (§ 74 (1) 1 LBO)**

Dachneigung siehe Planeinschrieb.

Zulässig sind Schindel-, Ziegel-, Schiefer-, Schieferersatz- und Metaldach in entsprechenden gedeckten Produktfarben.

### **2. Höhe der Gebäude (§ 73 (1) 1 LBO)**

Als maximale Gebäudehöhe an der jeweiligen Traufseite zwischen der Geländeoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut wird für die Flst. Nr. 294/1 festgesetzt:

- Bei 1 Vollgeschoss 4,50 m
- Bei 2 Vollgeschossen 7,00 m

Als Bezugshöhe gilt die im Bebauungsplan bei Flst.-Nr. 296/12 eingetragene Höhe 0,00 m.

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Birklehof", in Kraft getreten am 15.05.1979, zuletzt geändert durch den am 25.05.2018 in Kraft getretenen Bebauungsplan "Birklehof – 4. Änderung", werden wie folgt geändert:

- Die Ziffer 2.10 wird entsprechend des Textes oben Nr. 1 ersetzt.
- Die Ziffer 2.20 wird entsprechend des Textes oben Nr. 2 ersetzt.

## **III. Hinweis**

Die übrigen zeichnerischen und textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes "Birklehof", in Kraft getreten am 15.05.1979, zuletzt geändert durch den am 25.05.2018 in Kraft getretenen Bebauungsplan "Birklehof – 4. Änderung", werden von den Änderungen nicht berührt. Sie gelten damit weiterhin.



#### **IV. Verfahrensvermerke**

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat                | am xx.yy.xxyy                    |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung                    | am xx.yy.xxyy                    |
| 3. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung | am xx.yy.xxyy                    |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung                    | am xx.yy.xxyy                    |
| 5. Öffentliche Auslegung                                      | vom xx.yy.xxyy<br>bis xx.yy.xxyy |
| 6. Als Satzung beschlossen                                    | am xx.yy.xxyy                    |
| 7. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten         | am xx.yy.xxyy                    |

Ausgefertigt:

Breitnau, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Josef Haberstroh, Bürgermeister

Planverfasser:

\_\_\_\_\_  
Christoph Traub

**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung