

# TEXTTEIL

## A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

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

##### 1.1.1 GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe (§ 8 (2) 1 BauNVO) sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 (2) 2 BauNVO).

Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art.

Über die Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat.

Unzulässig gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind Speditionen.

Weiter unzulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO Vergnügungsstätten (§ 8 (3) 3 BauNVO).

##### 1.1.2 Pro Grundstück ist als Ausnahme gemäß § 8 (3) 1 BauNVO eine Wohnung zulässig. Die Wohnung muss mit dem Gewerbebetrieb baulich verbunden sein und in Bezug auf Baumasse und Grundfläche der Gesamtbauanlage deutlich untergeordnet sein.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

##### 1.2.1 Grundflächenzahl: GRZ siehe Planeinschrieb

Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Hinblick auf die Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

Abweichend von § 19 (4) Nr. 1-3, Satz 2 BauNVO kann die Grundflächenzahl in begründeten Fällen bis zu einer Obergrenze von 0,9 überschritten werden.

##### 1.2.2 Baumassenzahl: BMZ siehe Planeinschrieb

##### 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Obergrenze für die Höhe der baulichen Anlagen (WHmax = maximale Wandhöhe, FHmax = maximale Firsthöhe) ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Sie bezieht sich auf die tatsächlich gewählte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und wird wie folgt gemessen:

WHmax: bei Flachdächern zwischen EFH und OK Attika und bei Pult- und Satteldächern zwischen EFH und Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut,

FHmax: zwischen EFH und Schnittpunkt des höchsten Punktes der zugehörigen Giebelfläche mit Dachhaut

Die Höhe WHmax kann mit technisch bedingten Aufbauten bis max. 3,0 m überschritten werden.

#### 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Es kann an eine - im Plan festgelegte - seitliche Grenze angebaut werden. Abweichend von § 22 (1) BauNVO sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.

#### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB + § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt (§ 23 (2) und (3) BauNVO). Von der Baulinie kann ausnahmsweise um bis zu 20 % der Gebäudelänge zurückgewichen werden. Die EG-Zone kann generell zurückspringen.



**1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO)**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen.

**1.7 Anschluss von Grundstücken an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Je Grundstück ist 1 Zufahrt zulässig mit einer Breite von maximal 20% der Grundstückslänge gemessen entlang der Strasse. Bei Grundstückslängen unter 25 m gemessen entlang der Strasse darf die Zufahrt ausnahmsweise maximal 5,0 m betragen.

*neu* **1.8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)**

Das unbelastete Oberflächenwasser (Dachflächen, Terrassen, Hauszugänge) der Grundstücke ist den öffentlichen Wassergräben zwischen den privaten Grünflächen, bzw. privater Grünfläche und Versorgungsfläche in offenen Rinnen zuzuleiten.

**1.9 Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)**

Auf den im Plan mit Planzeichen und "Lr" gekennzeichneten Flächen bestehen Leitungsrechte zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers.

**1.10 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)**

Die nachfolgend angegebenen Arten-, Pflanz- und Saatgutlisten sind Teil des Grünordnungsplans zum Plangebiet, gefertigt vom Büro Heitzmann am 17.10.2002.

**1.10.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1)**

Anpflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen gem. Pflanzenliste 1

**1.10.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2)**

Anpflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen, großkronigen Birnbäumen gem. Pflanzenliste 2

**1.10.3 Pflanzgebot 3 (Pfg 3)**

Pflanzung und dauerhafte Pflege von kleinkronigen Laubbäumen gem. Pflanzenliste 3

**1.10.4 Pflanzgebot 4 (Pfg 4)**

Pflanzung und dauerhafte Pflege von Heckensträuchern und Bäumen gem. Pflanzenliste 4

**1.10.5 Pflanzgebot 5 (Pfg 5)**

Pflanzung und dauerhafte Pflege von Heckensträuchern gem. Pflanzenliste 5



**1.10.6 Pflanzgebot 6 (Pfg 6)**  
Pflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen Spitzahorn (*Acer platanoides*) als Straßenbaum auf den Privatgrundstücken. Dabei ist im Straßenbereich jedes Grundstücks je angefangene 25 m Straßenfront mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Bäume sind in dem Grundstückstreifen von 6 m Breite, von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus gemessen, zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 4 qm betragen, die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern, Baumabstand mindestens 6 m.

**1.10.7 Pflanzgebot 7 (Pfg 7)**  
Zusätzlich zu den Straßenbäumen: Pflanzung und dauerhafte Pflege von je 1 hochstämmigen, großkronigen Spitzahorn (*Acer platanoides*) auf das Baugrundstück pro angefangene 1500 qm Baugrundstücksfläche (ohne evtl. private Grünflächen). Die Lage der Bäume auf dem Grundstück kann frei gewählt werden, darf aber nicht in der Grünfläche oder der Fläche mit Pflanzgebot liegen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 4 qm betragen, die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern, mindester Baumabstand ist 6 m.

**1.10.8 Pflanzgebot 9 (Pfg 9)**  
Die sonstigen öffentlichen und privaten Grünflächen (außer Vorgartenbereich) sind mit einer artenreichen Wiesenmischung gem. Saatgutliste 2 einzusäen und zu pflegen.

**1.10.9 Pflanzgebot 11 (Pfg 11)**  
Geschlossene Außenwände mit einer Fläche von über 100 qm, sind zu mindestens 30 % mit Arten der Pflanzenliste 6 zu begrünen.

**1.11 Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken vom Eigentümer unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton B = 20 cm, T = 30 cm) ohne Entschädigung zu dulden; dies gilt ebenso für eventuell notwendige Stützmauern und Böschungen bis zu einer Breite von max. 2,50 m.

**1.12 Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)**

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude gilt für die Gebäudeteile an der Baulinie und muss mit einer Toleranz von  $\pm 0,30$  m eingehalten werden.

**2. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)**

**2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**

**2.1.1 Dachform und Dachneigung**  
Im Plangebiet sind Flachdächer, Pultdächer und gemäß Planeinschrieb Tonnendächer zulässig; ausnahmsweise werden auch Satteldächer bis 10° Dachneigung zugelassen, sofern die Außenwände bis auf Höhe des Firstes geführt werden.  
Dachneigung siehe Planeinschrieb.

**2.1.2 Dachbegrünung**  
Alle auf einem Baugrundstück liegenden Gebäudedächer sind zu mindestens 80% mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

**2.1.3 Fassaden**  
Grelle, leuchtende Farben, glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sind für die Außenfassaden unzulässig. Für bauliche Anlagen sind bei der Außengestaltung nur abgetönte helle Farben oder Materialien zulässig (Hellbezugswerte 75-95).

## 2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen über Dach sind generell nicht zugelassen. Unzulässig sind darüber hinaus

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Werbeanlagen, sofern sie die freie Landschaft und/oder die Verkehrssicherheit, insbesondere durch Blendung, beeinträchtigen.

Für freistehende Werbeanlagen gelten die Festsetzungen zur Gebäudehöhe nach Absatz 1.2.3.

## 2.3 Gestaltung der Stellplätze (§ 74 (1) 3 LBO)

2.3.1 Stellplätze sind zu Gruppen von max. 5 mit 2,00 m breiten Grünflächen und je einer Baumpflanzung nach Pfg 1 zu gliedern.

2.3.2 Sämtliche PKW-Stellplätze auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen.

## 2.4 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Straßenseitige Einfriedigungen sind nur als Drahtgeflechte oder Gitterkonstruktionen bis 2,0 m Höhe über fertigem Gelände und in einem Abstand von 1,0 m zur Straße zulässig.

Einfriedigungen zum Außenbereich sind beidseitig einzugrünen.

## 2.5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## 3. HINWEISE

### 3.1 Planungsgrundlagen

3.1.1 Dem Bebauungsplan liegt der Grünordnungsplan des Büros Heitzmann vom 17.10.2002 zugrunde. Bezüglich der grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss der Grünordnungsplan herangezogen werden.

3.1.2 Die das Plangebiet tangierende Gasleitung darf weder überbaut noch von Gebäuden oder sonstigen Einrichtungen wie Baustellencontainern überbaut werden. Der Zugang für Betriebsarbeiten muss jederzeit unbehindert und ohne zeitliche Verzögerung möglich sein. Dauerstellplätze sowie Lagerplätze sind im Schutzstreifen nicht zulässig; Parkplätze sind möglich.

### 3.2 Grundwasserschutz

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von Menge und Dauer der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann erforderlich werden.

Das Einlegen von Dränagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist grundsätzlich nicht zulässig.

### 3.3 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Regelungen "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" sind zu beachten.

### 3.4 Planunterlagen im baurechtlichen Verfahren

Jedem Baugesuch ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes des Büros Heltzmann mit Angaben über Belagsmaterialien und Bepflanzungsarten beizufügen.

### 3.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Biotopkomplex des Horbetsbaches darf nicht durch Entwässerungsgräben für die Ableitung des Oberflächenwassers beeinträchtigt werden. Flächiges Versickern des anfassenden Oberflächenwassers ist jedoch möglich.

## B RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgestellt nach Maßgabe

des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 G vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I, 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl.II S. 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1993 (BGBl.I, S. 466)

der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58)

des § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (Gbl. S. 521) u. vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

## C AUFHEBUNG

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolzeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

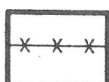
## LEGENDE



Gewerbegebiet

§ 8

BauNVO



Abgrenzung unterschiedl. Festsetzungen

§ 16 (5)

BauNVO




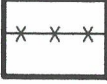
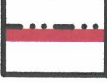
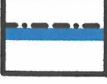
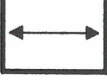
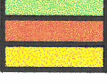








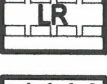
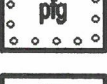
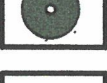
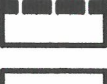
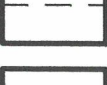

Railinie

§ 23 (2)

BauNVO

# LEGENDE

beurkundet Ruppert

	Gewerbegebiet	§ 8	BauNVO
	Abgrenzung unterschiedl. Festsetzungen	§ 16 (5)	BauNVO
	Baulinie	§ 23 (2)	BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3)	BauNVO
	verbindliche Firstrichtung	§ 9 (1) 2	BauGB
	Verkehrsfläche Verkehrsgrün Gehweg Fahrbahn	§ 9 (1) 11	BauGB
	Fläche für landwirtschaftlichen Verkehr		
	öffentliche Parkierung	§ 9 (1) 11	BauGB
	Bereich ohne Ein- / Ausfahrt	§ 9 (1) 11	BauGB
	Versorgungsfläche Elektrizität / Umformerstation	§ 9 (1) 12	BauGB
	Versorgungsfläche Abwasser	§ 9 (1) 12	BauGB
	Öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) 15	BauGB
	Private Grünfläche	§ 9 (1) 15	BauGB
	Fläche für die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 (1) 16	BauGB
	Leitungsrecht	§ 9 (1) 21	BauGB
	Anpflanzen von Sträuchern (Pflanzgebot 4-10)	§ 9 (1) 25a	BauGB
	geplanter Baum (Pflanzgebot 1-3)	§ 9 (1) 25a	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7)	BauGB
	Vorschlag für Grundstücksgrenzen		
	verbindl. Neigungsrichtung für Pultdächer		