

TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Bachwiesen, 1. Änderung und Erweiterung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

A.1.1 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

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.

A.1.2 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im MI 0,6, im GE 0,8. Sie darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengitter, o.ä.) werden nicht als versiegelte Fläche angerechnet.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 1,2 im MI und 1,6 im GE festgesetzt.

A.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Die maximale Außenwandhöhe beträgt allgemein 6,50 m. Sie darf, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die maximale Firsthöhe von 10,0 m darf, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, nicht überschritten werden.

A.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf dabei die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist unzulässig. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

A.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine offene Bauweise.

A.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und LKW-Stellplätze sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anlage von PKW-Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen ist auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen sowie in einem Abstand von 10 m zur Kreisstraße K 2625 (Fahrbahnbegrenzung).

A.6 Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

An der Einmündung in K 2625 werden Sichtfelder 3/70 festgesetzt. Bepflanzung (ausgenommen Hochstämme) sind in diesem Bereich nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

A.7 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der K 2625 wird zu den Baugrundstücken ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Die Grundstücke dürfen nur über die gebietsinternen Erschließungsstraßen angefahren werden.

A.8 Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Neuanlage von oberirdisch geführten Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

A.9 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Versorgungsleitungen (Abwasser, Wasser, Gas und Strom) sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind unzulässig.

A.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Beleuchtung

Beleuchtungen sind auf das technisch erforderliche oder aus Sicherheitsgründen notwendige Maß zu beschränken. Lichtabfall ist in der Form abzuschirmen, dass Streulicht in das Umland vermieden wird. Die Grundausrichtung von Beleuchtungen hat von oben nach unten zu erfolgen, Bodenstrahler sind nicht zulässig. Es sind insekten- bzw. fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel im „warmen“ Lichtspektrum (gelb/orange) zu verwenden.

A.11 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.11.1 Einzelpflanzgebote

Entlang der K 2625 sowie entlang der inneren Erschließung sind gemäß Planeintrag Laubbaum-Hochstämme gemäß untenstehender Auswahl anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist von der Kreisstraße ein Pflanzabstand von 4,50 m einzuhalten.

Zusätzlich ist innerhalb von Stellplatzflächen für jeden 6. Stellplatz ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.

Pflanzenliste für Einzelpflanzgebote:

Laubbäume sind als Hochstamm in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Kulturobstbäume sind als Hochstamm mit einer Stammhöhe von 160-180 cm und einem Stammumfang von 6-8 cm anzupflanzen.

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Pyrus caucasica	(Wildbirne)
Apfel-Kultursorten	
Birnen-Kultursorten	

A.11.2 Flächenhafte Pflanzgebote

PfG 1: Die im Plan dargestellten Flächen sind zu 60% mit einheimischen Laubbäumen und -sträuchern gemäß nachstehender Pflanzenliste 1 zu bepflanzen. Dabei sind verschiedenen lange, 3-reihige Heckenabschnitte anzulegen. Innerhalb der Heckenabschnitte ist durchschnittlich je 2 qm ein Strauch bzw. Heister anzupflanzen. Die Flächen zwischen den Heckenabschnitten sind durch eine jährlich im ausgehenden Winter erfolgende Mahd als extensive Krautsäume zu entwickeln.

Pflanzenliste

Bäume 1. und 2. Ordnung, Pflanzenqualität Heister 2 x verpflanzt, Höhe ab 150-175cm:

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)

Sträucher, Pflanzenqualität verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100cm:

Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhut)
Frangula alnus	(Faulbaum)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Sambucus nigra	(Holunder)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Bachwiesen, 1. Änderung und Erweiterung**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 25.07.2007 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und die Einbindung in die Landschaft unterstützen. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

B.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung , Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind gleichseitig geneigte Satteldächer, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer, versetzte Pultdächer, „reine“ Pultdächer sowie Flachdächer. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 45°.

Dachdeckung über 22° mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder -Steinen. Bis zu 1/3 der Dachfläche sind Glas und metallfarbene Bleche zulässig. Unter 22° sind Glas und metallfarbene Bleche allgemein zugelassen.

Dachbegrünungen sind allgemein zulässig, Flachdächer sind zwingend zu begrünen. Solaranlagen sind auf oder in der Dachhaut zulässig.

B.3 Einfriedigungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zulässig sind Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter bis zu einer Höhe von 2,0 m.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,5 m, gegenüber dem südlichen Flurweg ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Durch Auffüllungen und Abgrabungen entstehende Höhenunterschiede zu angrenzenden Grundstücken sind über bepflanzte Böschungen mit einer Neigung von höchstens 30 % abzufangen.

B.4 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 6,50 m zulässig.