

## Textteil zum Bebauungsplan „Unter dem langen Weg II“ **Planbereich 81.09**

### I. Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauBG) i.d. Fassung vom 27.08.1997
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.
3. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d. Fassung vom 08.08.1995.
4. Die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990.

### II. Allgemeine Festsetzungen

1. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in seinem Geltungsbereich außer Kraft.

### III. Textliche Festsetzungen

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Gemäß Einschrieben im Plan.

- 1.1.1 Gewerbegebiet eingeschränkt  
(GE<sub>E</sub>, § 8 BauNVO und §§ 1 (5) und 1 (6) BauNVO i.V.m § 1 (9) BauNVO)

Zulässig sind die in § 8 (2) BauNVO genannten Gewerbebetriebe mit folgenden Einschränkungen:

Selbständige Lagerplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. Ausnahmsweise sind untergeordnete, unselbständige Lagerplätze in Verbindung mit einer anderweitigen Grundstücksnutzung zulässig. Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur innerhalb des gewerblich genutzten Hauptbaukörpers ausnahmsweise zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Ebenso werden die allgemein zulässigen Nutzungen wie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke im Plangebiet nicht zugelassen.

Nach § 1 (5+9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur für die Branchen Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Elektrogroßgeräte („weiße Ware“), Elektroinstallationsbedarf, und Beleuchtungskörper, Kraftfahrzeuge incl. Motorräder und Zubehör und Fahrräder sowie Zubehör zulässig. Ausnahmsweise können im Rahmen der zulässigen Einzelhandelsflächen in untergeordnetem Umfang branchenbezogene Randsortimente zugelassen werden, wenn diese nach Art und Umfang zu keinen nachteiligen Auswirkungen für die örtliche Einzelhandelssituation und -entwicklung führen können (§ 31 (1) BauGB).

#### 1.1.2 Sondergebiet mit dem Nutzungszweck landwirtschaftliche Geräteschuppen (§ 11 BauNVO)

Es dürfen nur bauliche Anlagen errichtet werden, die der Unterbringung von landwirtschaftlichen Produkten, Arbeitsgeräten und Arbeitsmaschinen oder landwirtschaftlichen Fahrzeugen dienen.

Unzulässig sind z. B. Aufenthaltsräume, Ställe, Silos, Feuerstätten, Freilagerflächen und Stellplätze.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend den im Plan eingeschrieben, maximalen Grundflächen- und Geschößflächenzahlen im Gewerbegebiet sowie minimalen bzw. maximalen Grundflächen im Sondergebiet. Im Sondergebiet beziehen sich die Angaben auf ein Gebäude (Einzelgebäude, Doppelgebäude oder Gebäudegruppe). Nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die max. zulässige GRZ im Gewerbegebiet bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, sofern entsprechend der überschrittenen Fläche Ausgleichsbegrünungen auf Dach- oder Stellplatzflächen (z. B. Rasengittersteine) vorgenommen werden.

Die Ausführung der Dachbegrünungsmaßnahmen hat unter Beachtung der Festsetzung unter Punkt 2.1 zu erfolgen.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 wird festgesetzt, daß eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Sinne von § 19 (4) Satz 2 BauNVO nicht zulässig ist. Die Einzelfallregelung nach § 19 (4) Satz 4 BauNVO gilt weiterhin.

##### 1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ §16,18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß Planeinschrieb ist auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bezogen.

Ausnahmsweise können technisch, funktional und gestalterisch bedingte höhere Gebäudeteile die festgesetzten Höhenangaben im Gewerbegebiet überschreiten, sofern sie nicht mehr als 15 von Hundert der Dachfläche einnehmen und keine gestalterisch nachteiligen Auswirkungen auf das Gesamtbild des Gewerbegebiets zu erwarten sind.

Im Bereich des Sondergebiets ist die minimale und maximale Trauf- und Firsthöhe durch Planeinschrieb festgesetzt. Sie gilt jeweils für einen zusammenhängenden Baukörper.

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnitt der Außenwand mit der Dacheindeckung. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe und der Oberkante der Dacheindeckung.

#### 1.2.2 Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)

Die maximal zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohfußboden) ist im Gewerbegebiet durch Planeintrag über Normalnull festgesetzt. Im Sondergebiet darf die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe in Gebäudemitte maximal 0,20 m über dem Niveau des angrenzenden, erschließenden Verkehrsweges liegen.

#### 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gewerblich zu nutzenden Teil des Bebauungsplans ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Bei abweichender Bauweise gilt im Gewerbegebiet die offene Bauweise, jedoch dürfen Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden. Im Sondergebiet gilt die offene Bauweise, jedoch mit einer Beschränkung der Baukörperlänge auf 15,50 m.

#### 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 und § 14 (1) BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 (2) LBO darstellen sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den Pflanzgebotsflächen.

Im Sondergebiet sind Nebenanlagen und Stellplätze sowie Garagen nicht zulässig.

#### 1.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

##### 1.5.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

##### 1.5.2 Je Baugrundstück im Gewerbegebiet sind maximal zwei Grundstückszufahrten in einer Breite von bis zu 8 m je Zufahrt zulässig. Die Pflanzgebotsflächen dürfen zur Anlage dieser notwendigen Zufahrtsbereiche unterbrochen werden.

#### 1.6 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im Plan mit LR 1 gekennzeichneten Flächen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt (für Kanal) und zugunsten des Energieversorgers (Versorgungskabel) belastet.

Die im Plan mit LR 2 gekennzeichneten Flächen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt (für Kanal) belastet.

### 1.7 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Zum Schutz vor Schallimmissionen der Bundesautobahn sowie der angrenzenden gewerblichen Bauflächen sind im gesamten Geltungsbereich bei lärmempfindlichen Nutzungen die Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zu prüfen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen ebenso wie lärmempfindliche Büro-, Aufenthalts-, und Ruheräume nach Möglichkeit auf der der Bundesautobahn abgewandten Seite errichtet werden.

### 1.8 Allgemeines Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Die mit pfg 1 umgrenzten Flächen sind mit heimischen Sträuchern aus der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen und in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind zu ersetzen. In einem Abstand von ca. 10 m sind großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 0,18 m zu setzen.

Auf den mit pfg 2 gekennzeichneten Flächen sind in dichter Form heimische Sträucher aus der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Zwischenpflanzen heimischer Bäume ist zulässig.

Stützmauern und Flächenbefestigungen (ausgenommen notwendige Zufahrten und Zugänge) sind innerhalb der Pflanzgebotsflächen nicht zulässig.

Im Bereich der mit Leitungsrecht (LR 2) gekennzeichneten Fläche ist nur die Ansaat von Landschaftsrasen zulässig.

#### 1.8.1 Pflanzliste

Bäume (Hochstämme oder Stammbüsche):

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Roterle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Holz-Apfelbaum	<i>Malus silvestris</i>
Birnbaum	<i>Pyrus communis</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus terminalis</i>

## Sträucher (2-5 m hoch):

Haselnuß

Kornellkirsche

Roter Hartriegel

Weißdorn

Liguster

Heckenkirsche

Schlehe

Faulbaum

Hundsrose

Kätzchenweide

Pfaffenhütchen

Wolliger Schnellball

Corylus avellana

Cornus mas

Cornus sanguinea

Crataegus monogyna

Crataegus laevigata

Crataegus curvisepala

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Rhamnus frangula/

Frangula alnus

Rosa canina

Salix caprea

Euonymus europaea

Viburnum lantana

## Sträucher (bis 2 m Höhe):

Buschiger Liguster

Zwergliguster

Niedrige Heckenkirsche

Purpurbeere

Korallenbeere

Brombeere

Holunder

Wein-Rose

Feldrose

Gewöhnlicher Schneeball

Kreuzdorn

Ligustrum obtusifolium  
regelianum

Ligustrum vulgare lodense

Lonicera xylosteum „Claveys Dwarf“

Symphoricarpos chenaultii

Symphoricarpos orbiculatus

Rubus fruticosus

Sambucus nigra

Rosa rubiginosa

Rosa arvensis

Viburnum opulus

Rhamnus cathartica

## 1.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers ( § 9 (1) 26 BauGB)

Randbefassungen mit Hinterbeton sowie die im Bebauungsplan eingetragenen Böschungflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu dulden.

## 2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften ( § 74 LBO)

### 2.1 Gestaltung der Dachflächen (§ 74 (1) 1 LBO)

Zulässig sind im Gewerbegebiet ausschließlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 5% Neigung. Die Flachdächer sind mit einer Kiesschüttung zu versehen, zu begrünen, als Terrasse auszubilden oder mit einem dunklen Foliendach zu versehen.

In untergeordnetem Umfang bis 15% der Dachfläche können zur Gebäudegestaltung ausnahmsweise andere Dachformen oder Materialien zugelassen

werden. Ausgleichsbegrünungen auf Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszuführen und mindestens mit bodendeckenden Gehölzen, Gräsern, Wildkräutern und Ähnlichem zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Sondergebiet sind nur rote bzw. rotbraune Ziegel und Dachsteine zulässig. Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 - 50 Grad auszubilden. Dachaufbauten, Nebengiebel oder Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

Die Dachtraufen sind ohne Rinne mit einem ausreichenden Überstand so auszubilden, daß eine einwandfreie Versickerung des Regenwassers möglich ist.

## 2.2 Gestaltung von Stellplätzen (§ 74 (1) 1 LBO)

Zur Begrünung der Stellplatzflächen im Gewerbegebiet sind 10 v.H. der Stellplatzflächen als Pflanzbeete anzulegen. Die einzelnen Pflanzbeete müssen eine Mindestgröße von 10 qm aufweisen. Im Pflanzbeet ist ein Baum aus der Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 0,18 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, daß innerhalb oder angrenzend von 100 qm Stellplatzfläche (oder 8 Stellplätze) mindestens ein Baum gepflanzt wird.

## 2.3 Gestaltung der Fassadenflächen (§ 74 (1) 1 LBO)

Grelle Farben sowie stark glänzende Materialien sind zur Gestaltung der Fassaden im Gewerbegebiet nicht zulässig. Das Anstrahlen von Gebäudefassaden ist untersagt.

Im Sondergebiet sind Schuppen, die in Grenzbebauung als Doppelgebäude oder Gebäudegruppe errichtet werden, nur gemeinsam, unter Ausbildung einer gemeinsamen Außenwandflucht, Trauf- und Firstlinie zulässig. Baukörperversprünge im Bereich der Fassaden oder Dachflächen sind nicht zulässig. Die Außenwandflächen einschließlich der Oberflächen der Tore sind einheitlich als Holzverschalung zu gestalten. Es sind nur senkrechte Deckelschalungen zulässig. Verschalungen als stumpfer oder genuteter Stoß sind nicht zulässig. Es sind nur nicht reflektierende Schutzanstriche in Brauntönen für die Außenfassade zulässig.

## 2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen im Gewerbegebiet sind ausschließlich an der Stelle der Leistung zulässig. Innerhalb der Pflanzgebotsflächen dürfen Werbeanlagen nicht aufgestellt werden.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf den Dächern baulicher Anlagen.
- Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

- Werbeanlagen, die bauliche Anlagen i. S. d. § 2 (1) LBO darstellen.

Werbeanlagen in Verbindung mit baulichen Anlagen dürfen eine maximale Höhe von 1 m sowie eine Längenausdehnung von 50 % der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Ausnahmsweise zulässig sind Werbeanlagen, die bauliche Anlagen i.S.d. § 2 (1) LBO darstellen, als Verkehrshinweisschilder im Zufahrtbereich der Betriebsgrundstücke bis zu einer Höhe von 2,0 m. Die Tafel darf eine Fläche von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Je Grundstück können bis zu zwei Hinweisschilder zugelassen werden.

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

Die Einfriedung der Grundstücke im Gewerbegebiet darf lediglich mit durchsichtigen Materialien wie Maschendraht o. Ä. erfolgen, wobei eine Höhe von 2,0 m nicht überschritten werden darf. Im Sondergebiet sind Einfriedigungen nicht zulässig.

Die Zäune im Gewerbegebiet sind in einem Abstand von mindestens 1,5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Gehweghinterkante) vorzusehen. Nicht zulässig ist die Verwendung von Stacheldraht.

## 2.6 Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 (1) 3 LBO)

Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind so anzuordnen, daß keine Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen gegeben ist. Im Bereich der Pflanzgebotsflächen sind sie unzulässig.

## 2.7 Gestaltung der unbebauten oder nicht als Hof- und Lagerflächen genutzten Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbauten oder betrieblich genutzten Flächen sind zu begrünen.

### **Hinweise:**

1. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe und der Stadt Herrenberg. Die Beschränkungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 sind zu beachten. Falls bei Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

2. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind diese Bodenfunde unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Herrenberg anzuzeigen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

3. Eine Umnutzung der Gebäude im Sondergebiet für nichtlandwirtschaftliche Zwecke ist nicht zulässig.
4. Abwasser darf im Sondergebiet nicht anfallen. Das Waschen von Fahrzeugen oder Reinigen von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten ist im Sondergebiet nicht zulässig.