

Textteil zum Bebauungsplan „Unter dem langen Weg III“ **Planbereich 81.10**

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)

- siehe Planeinschrieb -

- 1.1.1 Gewerbegebiet eingeschränkt
(GE_E, § 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).

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

Im eingeschränkten Gewerbegebiet entsprechend den im Plan eingeschrieben, maximalen Grundflächen- und Geschößflächenzahlen. Nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die max. zulässige GRZ 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.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ §16,18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß Planeinschrieb ist auf die durch Planeintrag festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bezogen. Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet technisch, funktional und gestalterisch bedingte höhere Gebäudeteile die festgesetzten Höhenangaben 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.

1.2.2 Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)

Die maximal zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohfußboden) ist im eingeschränkten Gewerbegebiet durch Planeintrag über Normalnull festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Es gelten die Angaben im Plan.

Ausnahmsweise kann ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die Festsetzungen der Gebäudehöhe eingehalten werden.

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

Bei abweichender Bauweise gilt im eingeschränkten Gewerbegebiet die offene Bauweise, jedoch dürfen Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

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

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 (2) LBO darstellen sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche der Grundstücke bzw. auf den besonders gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den Pflanzgebotflächen. Innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen für Garagen und Nebenanlagen sind diese innerhalb der mit einem Leitungsrecht (Schutzstreifen für Elektrofreileitungen) gekennzeichneten Flächen nur zulässig, sofern der Mindestabstand der DIN VDE 0210 zu den Leiterseilen eingehalten wird.

1.5 Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

1.5.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

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

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

Die im Plan eingetragenen Flächen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der EVS (für den Schutzstreifen der 110 kV LR 1 bzw. 20 kV LR 2) belastet. Die mit LR 3 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Herrenberg zur Führung einer Gasversorgungsleitung belastet. Im Bereich der Leitungsrechte für die Elektrofreileitungen ist mit Bäumen und Sträuchern ein Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen dauerhaft sicherzustellen.

1.7 Immissionsschutzmaßnahmen
(§ 9 (1) 24 BauGB)

Zum Schutz vor Schallimmissionen der Bundesautobahn 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 umgrenzten Flächen sind mit heimischen Gehölzen aus der nachfolgenden Artenliste (Sträucher, 2-5 m hoch) in dichter Form zu bepflanzen und in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind zu ersetzen. In ei-

nem Abstand von ca. 10 m sind großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 0,18 m zu setzen. Im Bereich der Leitungsrechte für die Elektrofreileitungen und die Gasversorgungsleitung sind nur niedrigwachsende Sträucher zulässig. Der Abstand von Bäumen und Sträuchern zu den Freileitungsseilen muß mindestens 5 m betragen.

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

1.8.1 Pflanzliste

Großkronige Laubbäume:

| | |
|----------------|----------------------------|
| 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 | <i>Corylus avellana</i> |
| Kornellkirsche | <i>Cornus mas</i> |
| Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| | <i>Crataegus laevigata</i> |
| | <i>Crataegus curvisepala</i> |
| Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Faulbaum | <i>Rhamnus frangula/</i> |
| | <i>Frangula alnus</i> |
| Hundsrose | <i>Rosa canina</i> |
| Kätzchenweide | <i>Salix caprea</i> |
| Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaea</i> |
| Wolliger Schnellball | <i>Viburnum lantana</i> |
| Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Wein-Rose | <i>Rosa rubiginosa</i> |
| Feldrose | <i>Rosa arvensis</i> |
| Gewöhnlicher Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |
| Kreuzdorn | <i>Rhamnus cathartica</i> |

Sträucher (bis 2 m Höhe):

| | |
|--------------------|---|
| Buschiger Liguster | <i>Ligustrum obtusifolium</i> var. <i>Regelianum</i> |
|--------------------|---|

| | |
|------------------------|-------------------------------------|
| Zwergliguster | Ligustrum vulgare lodense |
| Niedrige Heckenkirsche | Lonicera xylosteum „Clavey´s Dwarf“ |
| Purpurbeere | Symphoricarpos chenaultii |
| Korallenbeere | Symphoricarpos orbiculatus |

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

Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsf lächen bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m 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 eingeschränkten Gewerbegebiet ausschließlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 5% Neigung und umlaufender horizontaler Attika. 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.

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

Zur Begrünung der Stellplatzflächen im eingeschränkten 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)

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

2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen 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 m² nicht überschreiten. Je Grundstück können bis zu zwei Hinweisschilder zugelassen werden.

2.5 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

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

Die Zäune 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.

IV 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 durchzuführen.
2. Im Nordosten des Plangebiets ist mit Bodenfunden zu rechnen. Darüber hinaus können beim Vollzug der Planung bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt wer-

den. Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind Bodenfunde unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Herrenberg anzuzeigen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.