

Textteil zum Bebauungsplan Benzinger Weg Planbereich 81.12

I. Allgemeine Angaben

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

II. Rechtsgrundlagen

Maßgebend für diesen Bebauungsplan sind:

1. Das Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 27.08.1997.
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.
3. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 19.12.2000.
4. Die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990.

III. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Gewerbegebiet eingeschränkt (GE E, § 8 BauNVO und § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO)

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

Lagerplätze sind gemäß § 1 (5+9) BauNVO nicht zulässig. Unselbständige und untergeordnete Lagerplätze können ausnahmsweise zugelassen werden.

Nach § 1 (5+9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen des § 8 (2) BauNVO Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Nach § 1 (6) BauNVO sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Entsprechend den im Plan eingeschriebenen, maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen.

Nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die max. zulässige GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, wenn für die überschrittene Fläche eine flächengleiche Ausgleichsbegrünung der Dachflächen entsprechend den unter 2.1 aufgeführten Festsetzungen vorgenommen wird oder befestigte Flächen begrünt werden (z. B. Stellplätze in Rasenpflaster).

Nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche 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 Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag der maximalen Gebäudehöhe über Normalnull bestimmt.

Ausnahmsweise können 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 Gewerbegebietes zu erwarten sind.

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

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgelegt. Bei abweichender Bauweise gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Baukörperlänge.

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 und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der Pflanzgebotsflächen nicht zugelassen.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

1.5.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

1.5.2 Je Grundstück sind maximal zwei Zu- bzw. Abfahrten mit einer maximalen Breite von jeweils 8,0m zulässig. Bei Grundstücken, größer als 2 ha, können

ausnahmsweise weitere und breitere Zu- bzw. Abfahrten zugelassen werden, sofern dies aus betrieblichen Gründen notwendig und städtebaulich vertretbar ist.

1.6 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) 24 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets werden bei freier Schallausbreitung die nach DIN 18005 festgelegten Orientierungswerte für Gewerbegebiete tags in einem 40 m breiten Abschnitt entlang der B 28 und in einem 50 m tiefen Abschnitt entlang der Zufahrt zur Bundesautobahn und nachts im gesamten Plangebiet überschritten werden. Zum Schutz gegen die Schallimmissionen sind bei schutzbedürftigen Räumen passive Maßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu prüfen. Ein Nachweis ist zu führen und auf Verlangen der Baurechtsbehörde im Genehmigungs- / Kenntnissgabeverfahren vorzulegen.

1.7 Pflanzgebot
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

1.7.1 Allgemeines Pflanzgebot (pfg1)

Die mit Pflanzgebot (pfg1) ausgewiesenen Flächen sind in regelmäßigem Abstand von ca. 10 m mit einheimischen großkronigen Laubbäumen entsprechend der in Pkt. 1.7.3 aufgeführten Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 0,18 m zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Der Pflanzgebotsstreifen kann für Grundstückein- und -ausfahrten sowie Zugänge unterbrochen werden. Das Zwischenpflanzen von heimischen Sträuchern ist zulässig.

Stützmauern und Flächenbefestigungen (ausgenommen notwendige Zugänge und Zufahrten) sind auf der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig.

1.7.2 Allgemeines Pflanzgebot (pfg2)

Die mit Pflanzgebot (pfg2) ausgewiesenen Flächen sind in unregelmäßigem Abstand von ca. 10 m mit einheimischen großkronigen Laubbäumen entsprechend der in Pkt. 1.7.3 aufgeführten Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 0,18 m zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Als Unter- und Zwischenpflanzung sind schnellwachsende Sträucher aus der Artenliste unter Punkt 1.7.3 zu wählen. Vorhandene Bäume sind in die Pflanzflächen einzubinden und bei natürlichem Abgang durch Bäume aus der Pflanzliste unter Punkt 1.7.3 zu ersetzen.

Stützmauern und Flächenbefestigungen sind auf der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig.

1.7.3 Pflanzliste

Bäume (Hochstämme):

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher (schnellwachsend):

Haselnuss	Corylus avellana
Feldahorn	Acer campestre
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Holunder	Sambucus nigra

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

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen sind teilweise Bösungen notwendig. Diese sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m zu dulden. Gleiches gilt für die notwendige Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für Randeinfassungen mit Hinterbeton, für Straßenbeleuchtung oder für das Aufstellen von Schildern.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung und umlaufend horizontaler Attika. Die Dächer sind mit einer Kiesschüttung zu versehen, zu bepflanzen (Gründach), als Terrasse auszubilden oder mit einem dunklen Foliendach zu versehen. Im untergeordneten Umfang (max. 15 % der Dachfläche) können ausnahmsweise andere Dachformen und Materialien zugelassen werden.

Ausgleichsbegrünungen auf Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern oder Ähnlichem dauerhaft zu bepflanzen.

2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Fassadengestaltung sind stark bunte Farben unzulässig.

Glänzende Materialien sind für die Fassadengestaltung nicht zulässig. Das Anstrahlen von Gebäudefassaden wird untersagt.

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

Zur Begrünung der Stellplatzflächen 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 dauernd zu erhalten. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, dass innerhalb oder angrenzend von 100 qm Stellplatzfläche (oder 8 Stellplätze) mindestens ein Baum gepflanzt wird.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen, die bauliche Anlagen i.S.d. § 2 (1) LBO darstellen,
- Werbeanlagen auf den Dächern baulicher Anlagen
- Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbelichtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

Werbeanlagen dürfen max. 1,0 m hoch und maximal 50 v.H. der straßenzugewandten Fassade lang sein. Ausnahmsweise können größere Werbesymbole und bei größeren Gewerbebetrieben (Grundstücksfläche größer als 2 ha) höhere Werbeschriften zugelassen werden.

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 4,0 m. Die Hinweistafel selbst darf eine Größe von 6 qm Ansichtsfläche nicht überschreiten.

2.5 Einfriedigungen/Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

Als Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Zaunanlagen bis 2,0 m Höhe zulässig. Die Zäune sind mit einem Abstand von mind. 1,5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Gehweghinterkante) vorzusehen, so dass die Zaunanlagen vom öffentlichen Straßenraum eingegrünt sind. Größere Abstände (z. B. nach der Pflanzgebotsfläche) sind zulässig.

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 Pflanzgebotflächen sind sie nicht zulässig.

2.7 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen.

Hinweise

1. 1. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt im rechtsverbindlichen Wasserschutzgebiet Zone III B des gemeinsamen Wasserschutzgebietes der Wasservorkommen des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe und der Stadt Herrenberg. Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 sind zu beachten.
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. Die Bauanträge der an die Bundesautobahn einschließlich des Anschlussstellenbereichs angrenzenden Einzelbauvorhaben sind zur Abstimmung dem Landesamt für Straßenwesen vorzulegen.
4. Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim Landratsamt - Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
5. Mutterboden ist vor der Baumaßnahme abzutragen, zwischenzulagern und nach Beendigung der Baumaßnahme soweit möglich wiederaufzubringen. Für Bodenüberschussmassen ist ein Verwertungskonzept aufzustellen.
6. Bei Einfriedigungen zum Außenbereich wird auf die Regelung im Nachbarrechtsgesetz hingewiesen. Nach der Fassung vom 14.12.1959, zuletzt geändert am 26. Juli 1995, ist gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ein Mindestgrenzabstand von 0,50 m einzuhalten.