

Textteil zum Bebauungsplan Holzsteig II Planbereich 81.07/1

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 08.12.1986, zuletzt geändert am 22.04.1993.
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 08.08.1995.
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 nur für die Branchen Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Elektrogroßgeräte („weiße Ware“), Elektroinstallationsbedarf und Beleuchtungskörper, Kraftfahrzeuge incl. Motorräder und Mopeds sowie Zubehör, und Fahrräder sowie Zubehör zulässig.

Die im Gewerbegebiet allgemein zulässige Nutzungen des § 8 (2) BauNVO Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Im GE E5 kann ausnahmsweise eine Tankstelle zugelassen werden. Im GE E2 können ausnahmsweise Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen werden.

Ausnahmsweise (§ 31 (1) BauGB) 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 innerörtliche Einzelhandelssituation und -entwicklung führen können.

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 (NN) 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.

Im GE El sind in dem im zeichnerischen Teil festgelegten Bereich für Büro- und Verwaltungsbereiche höhere Gebäudeteile bis zu einer Gesamthöhe von 437,50 m über NN für eine maximale Grundfläche von 7.500 qm zulässig.

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 mit einer Beschränkung der Baukörperlänge auf 315 m. Bei untergeordneten Bauteilen kann ausnahmsweise die Baukörperlänge um 20 m erhöht werden.

1.4 Mindestgrundstücksgröße
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im GE E1, GE E2 und GE E4 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 4.000 qm, im GE E5 von 3.000 qm festgesetzt.

1.5 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 Pflanzgebotflächen nicht zugelassen.

1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingezeichneten Sichtfelder (Annäherungs- und Haltesicht im Einmündungsbereich von Straßen) sind von Sichthindernissen jeglicher Art in der Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Innerhalb der Sichtfelder sind Einfriedigungen nicht zulässig.

1.7 Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

1.7.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

1.7.2 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 unbedingt notwendig und städtebaulich vertretbar ist.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 (1) 21 BauGB)

lr1 = Leitungsrecht zugunsten der Stadt zur Führung eines Entwässerungskanals.

lr2 = Leitungsrecht zugunsten der Stadt zur Führung einer offenen Oberflächenwasserableitung bzw. eines Regenwasserkanals.

1.9 Pflanzgebot
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

1.9.1 Allgemeines Pflanzgebot (pfg1)

Die mit Pflanzgebot (pfg1) ausgewiesenen Flächen sind mit heimischen Sträuchern (entsprechend Pflanzliste 1.9.2) zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Im Abstand von ca. 10 m sind einheimische großkronige Laubbäume entsprechend der in Pkt. 1.9.2 aufgeführten Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 0,18 m zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Der Pflanzgebotsstreifen kann für Grundstücksein- und ausfahrten sowie Zugänge unterbrochen werden (s. Ziffer 1.7.2). Bei betrieblich notwendigen Aufstellstreifen vor Grundstückszufahrten, kann die Pflanzgebotsfläche zum Grundstück verlegt werden. Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Sichtfelder sind statt der o.a. Sträucher bodendeckende Pflanzen mit einer max. Höhe von 0,70 m anzupflanzen.

Stützmauern und Flächenbefestigungen (ausgenommen notwendige Zugänge und Zufahrten) sind auf der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig. Ausnahmsweise kann aus Gartengestalterischen Gründen, statt der flächenhaften Strauchpflanzungen auch Grasflächen angelegt werden, wenn außerhalb der Pflanzgebotsflächen eine flächengleiche Strauchbepflanzung vorgenommen wird.

1.9.2 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>

Außerdem können auch hochstämmige Obstbäume vorgesehen werden:

Holz-Apfelbaum	<i>Malus silvestris</i>
Birnbaum	<i>Pyrus communis</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus terminalis</i>

Sträucher (2 - 5m 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	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula/Frangula alnus
Hundsrose	Rosa canina
Kätzchenweide	Salix caprea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Sträucher (bis 2m Höhe):

Buschiger Liguster	Ligustrum obtusifolium regelianum	
Zwergliguster	Ligustrum vulgare lodense	Nied-
rige Heckenkirsche	Lonicera xylosteum "Claveys Dwarf"	
Purpurbeere	Symphoricarpos chenaultii	
Korallenbeere	Symphoricarpos orbiculatus	
Brombeere	Rubus fruticosus	
Holunder	Sambucus nigra	
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	
Feldrose	Rosa arvensis	
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	

1.9.3 Pflanzgebot im Bereich des Wassergrabens (pfg2)

Im Bereich der mit Pflanzgebot (pfg2) ausgewiesenen Flächen soll Oberflächenwasser aus dem Außenbereich in einem offenen Grabensystem geführt werden. Die Böschungflächen des Grabensystems sind mit einer standortgerechten Bepflanzung entsprechend der Anlage 5 zum Wasserrechtsgesuch zu bepflanzen und dauernd zu erhalten (Entscheidung des Umweltschutzamtes des Landkreises Böblingen vom 19.03.1996).

1.9.4 Pflanzgebot im Bereich Lärmschutzeinrichtung (pfg3)

Im Bereich der geplanten Lärmschutzeinrichtung (Wall) ist das Pflanzgebot in den ersten 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie bzw. zum Außenbereich entsprechend Pkt. 1.9.1 auszubilden. In den übrigen Flächen können abweichend Grasflächen mit punktuellen Anpflanzungen vorgesehen werden. Eine Lärmschutzwand mit den notwendigen Fundamenten ist hier zulässig. Ausnahmsweise können unterirdische Anlagen (z. B. Wasserbehälter) zugelassen werden, wenn die Erdüberdeckung mindestens 1,0 m beträgt.

1.9.5 Pflanzgebot im Bereich der Stichstraße D (pfg4)

Im Bereich der mit Pflanzgebot (pfg4) ausgewiesenen Flächen können abweichend von pfg 1 anstatt Sträucher auch bodendeckende Gehölze vorgesehen werden.

1.9.6 Pflanzbindung

Die im Bebauungsplan mit Planzbindung (pfb) dargestellten Hecken (Biotope im Sinne von § 24 NatSchG) und die bereits in der Pflanzbindungsfläche im Be-

standsgebiet realisierten Bepflanzungen sind dauernd zu erhalten und bei natürlichem Abgang artgerecht zu erneuern.

1.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 (1) 26 BAuGB)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen sind eventuell Böschungen notwendig. Diese sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen zu dulden. Gleiches gilt für die notwendige Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für Randeinfassungen mit Hinterbeton, für Straßenbeleuchtung oder für das Aufstellen von Schildern.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
(§ 74 LBO)

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

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung. 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.

- 7 -

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. 1,0m 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. 1,5m 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. 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.

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 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.

- 8 -

Hinweise

1. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt im rechtskräftigen Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Brunnwiesen“ Zone III der Stadt Herrenberg und im rechtsverbindlichen Wasserschutzgebiet Zone III B des gemeinsamen Wasserschutzgebietes der Wasservorkommen des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe und der Stadt Herrenberg. Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnungen des Landratsamtes Böblingen vom 11.07.1973 (WSG Tiefbrunnen Brunnwiesen) und 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 vorhandenen Versorgungsleitungen der EVS sind einschließlich Schutzstreifen nachrichtlich im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt. Die 20 KV-Leitungen sollen im Zuge der Erschließung in öffentliche Verkehrsflächen verlegt werden. Die 110 KV-Freileitung soll verlegt werden. Die geplante Trasse mit dem Schutzstreifen und den geplanten Maststandorten ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Im Bereich der Schutzstreifen der bestehenden Elektroleitungen ist vor Abschluß der Verlegung die Errichtung baulicher Anlagen und die Bepflanzung noch nicht möglich, bzw. ist mit der EVS abzustimmen, soweit noch keine Verlegung erfolgt ist.