

Textteil zum Bebauungsplan „Unter dem langen Weg IV“ sowie die für diesen  
**Bereich erlassenen örtlichen Bauvorschriften.**  
**Planbereich 81.13**

**I. Rechtsgrundlagen**

1. Das Baugesetzbuch (BauBG) i.d. Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.04.2002 (BGBl 1 S. 1250).
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 19.12.2000.
4. Die Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990.

**II. Allgemeine Festsetzungen**

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in seinem Geltungsbereich außer Kraft.

**III. Textliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)  
Gemäß Einschrieben im Plan.
- 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:  
Selbstständige Lagerplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. Ausnahmsweise sind untergeordnete, unselbstständige 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).

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

Entsprechend den im Plan eingeschriebenen, maximalen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen. 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 örtlichen Bauvorschriften, Punkt 1 (Gestaltung der Dachflächen) zu erfolgen. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO 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.

### 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.

### 2.2 Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)

Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) ist durch Planeintrag über Normalnull festgesetzt.

### 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 Gebäudehöhen (siehe Punkte 2.1 und 2.2) eingehalten werden.

3. Bauweise  
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Gewerbegebiet gilt die offene Bauweise

4. Verkehrsflächen  
(§ 9 (1) 11 BauGB)

4.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

4.2 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.

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

Die im Plan mit LR gekennzeichneten Flächen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgungssträgers (Freileitung) belastet. Im Bereich des Leitungsrechtes (für die Elektroleitung) ist mit Bäumen und Sträuchern ein Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen dauerhaft sicherzustellen.

6. 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.

7. Allgemeines Pflanzgebot  
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

Die mit pfg 1 umgrenzten Flächen sind mit heimischen Gehölzen aus der nachfolgenden Artenliste (Sträucher 2 - 5 m hoch) in lockerer Form, die mit pfg 2 umgrenzten Flächen in dichter Form 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. Im Bereich der Leitungsrechte für die Elektrofreileitungen sind nur niedrigwachsende Sträucher zulässig. Stützmauern und Flächenbefestigungen (ausgenommen notwendige Zufahrten und Zugänge) sind innerhalb der Pflanzgebotsflächen nicht zulässig.

## 7.1 Pflanzliste

### Großkronige Laubbäume:

Feldahorn

Spitzahorn

Bergahorn

Roterle

Hainbuche

Esche

Vogelkirsche

Trauben-Eiche

Stieleiche

Eberesche

Winterlinde

Speierling

Holz-Apfelbaum

Birnbaum

Buche

Elsbeere

*Acer campestre*

*Acer platanoides*

*Acer pseudoplatanus*

*Alnus glutinosa*

*Carpinus betulus*

*Fraxinus excelsior*

*Prunus avium*

*Quercus petraea*

*Quercus robur*

*Sorbus ancuparia*

*Tilia cordata*

*Sorbus domestica*

*Malus silvestris*

*Pyrus communis*

*Fagus sylvatica*

*Sorbus terminalis*

### Sträucher (2 - 5 m hoch):

Haselnuss

Kornellkirsche

Roter Hartriegel

Liguster

Heckenkirsche

Schlehe

Faulbaum

Hundsrose

Kätzchenweide

Pfaffenhütchen

Wolliger Schneeball

Holunder

Wein-Rose

Feldrose

Gewöhnlicher Schneeball

Kreuzdorn

*Corylus avellana*

*Cornus mas*

*Cornus sanguinea*

*Ligustrum vulgare*

*Lonicera xylosteum*

*Prunus spinosa*

*Rhamnus frangula/*

*Frangula alnus*

*Rosa canina*

*Salix caprea*

*Euonymus europaea*

*Viburnum lantana*

*Sambucus nigra*

*Rosa rubiginosa*

*Rosa arvensis*

*Viburnum opulus*

*Rhamnus cathartica*

### Sträucher (bis 2 m Höhe):

Buschiger Liguster

Zwergliguster

Niedrige Heckenkirsche

Purpurbeere

Korallenbeere

*Ligustrum obtusifolium* var.

*Regelianum*

*Ligustrum vulgare* *lodense*

*Lonicera xylosteum* „Clavey´s Dwarf“

*Symphoricarpos chenaultii*

*Symphoricarpos orbiculatus*

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

Randbefassungen mit Hinterbeton sowie Böschungflächen bis 1,50 m Tiefe sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu dulden.

#### **IV. Örtliche Bauvorschriften**

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

Zulässig sind im 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. 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.  
Im archäologischen Fundstellenverzeichnis des Landesdenkmalamts, Abteilung

Bodendenkmalpflege ist entlang der Autobahn eine vor- und frühgeschichtliche Fundstelle aufgeführt, die sich bis in den Osten des Plangebiets ausdehnen könnte. Es sind voraussichtlich Reste von Siedlungen aus der Römerzeit und Latenezeit im Boden verborgen.

3. Im Plangebiet sind Gipsauslaugungshohlräume im Untergrund, die zur Bildung von Erdfällen führen können, nicht auszuschließen. Als weiteres mögliches Baugrundrisiko sind die bei Belastung zu Setzungen neigenden Talablagerungen des Salzgrabens zu nennen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden dringend empfohlen.

Darüberhinaus ist im Plangebiet mit relativ hohen Grundwasserständen zu rechnen (vgl. Hydrogeologisches Gutachten Prof. Dr. Veas vom 04.02.1994). Bei Baumaßnahmen mit Unterkellerungen und Untergeschossen müssen deshalb gesonderte Grundwassererkundungen durchgeführt werden. In Abhängigkeit der Erkundungsergebnisse sind für die Baumaßnahmen Wasserrechtsverfahren und wasserdichte Bauweisen durchzuführen.

4. Erdaushub sollte möglichst vermieden werden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Baugebiet wieder eingebaut werden. Der Mutterboden ist im Baufeld abzutragen und nach Beendigung der Baumaßnahme und Tiefenlockerung des Unterbodens wieder aufzutragen.
5. Sollte bei Erdarbeiten organoleptisch auffälliges Material angetroffen werden, ist unverzüglich das Umweltschutzamt zu benachrichtigen.