

TEXTTEIL

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**GE Herdwiesen, Erweiterung West**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

A.1.1 Industriegebiet

(§ 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

A.1.2 Eingeschränktes Industriegebiet Gle

(§ 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen mit Sprühtrocknern zum Trocknen von Milch, Erzeugnissen aus Milch oder von Milchbestandteilen, soweit 5 Tonnen bis weniger als 200 Tonnen Milch je Tag als Jahresdurchschnittswert eingesetzt werden.
- Anlagen zur Behandlung oder Verarbeitung von Milch mit einem Einsatz von 200 Tonnen Milch oder mehr je Tag als Jahresdurchschnittswert.

A.1.3 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Sie darf auch im Ausnahmefall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden nicht als versiegelte Fläche angerechnet.

Die Baumassenzahl ist mit 6,0 festgesetzt.

A.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika, darf gemäß Planeintrag 15,0 m nicht überschreiten.

Sonderbauten wie Silos sind bis zu einer Höhe von 35,0 m zulässig. Sie dürfen die Höhe von 495 m über NN jedoch nicht überschreiten.

A.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Hinweis: keine Festsetzungen

A.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, soweit als Gebäude vorgesehen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten. In den festgesetzten Grünflächen sind auch keine unterirdischen Nebenanlagen zulässig.

Hinweis: Gemäß § 22 StrG BW sind außerorts in einem Abstand von 15 m zu Kreisstraßen und 20 m zu Landesstraßen keine Nebenanlagen zulässig.

A.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

A.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen. Pkw-Stellplätze sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasengittersteinen) auszuführen. Die Zufahrten haben über das jeweilige Betriebsgrundstück zu erfolgen.

Hinweis: Gemäß § 22 StrG BW sind außerorts in einem Abstand von 15 m zu Kreisstraßen und 20 m zu Landesstraßen keine Nebenanlagen zulässig.

A.6 Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Einmündungsbereich zur Kreisstraße 2660 werden in beiden Fahrtrichtungen Sichtfelder festgesetzt. Sie sind von Bepflanzungen (außer Hochstämme), Einfriedungen, Werbeanlagen, etc. mit einer Höhe von 80 cm freizuhalten.

A.7 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten auf die Grundstücke sind im betrieblich erforderlichen Umfang auch über die im Plan festgesetzten Grünflächen zulässig.

Das im Plan festgesetzte Zu- und Ausfahrtsverbot ist zu beachten.

A.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

A.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Beleuchtung

Beleuchtungen im Außenraum sind auf das aus Sicherheitsgründen notwendige Maß zu beschränken. Die Grundausrichtung von Beleuchtungen hat von oben nach unten zu erfolgen, Bodenstrahler oder Fassadenbeleuchtungen sind nicht zulässig. Die Beleuchtung ist so abzuschirmen, dass Streulicht in das Umfeld vermieden wird. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten (NAV oder SOX im „warmen / gelb-orangen Bereich) zu verwenden. Zur zeitlichen Begrenzung sind Zeitschaltungen und gut eingestellte Bewegungsmelder zu verwenden.

A.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.10.1 Einzelpflanzgebote

Südliche Stichstrasse

An der südlichen Stichstrasse sind gemäß Planeintrag Laubbäume (Acer platanoides) als Hochstämme, Qualität 3 x verpflanzt mit Stammumfang mind. 14 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

A.11 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan festgesetzten jungen Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze oder aus Gründen der Verkehrssicherheit fachlich zwingend erforderlich sind.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**GE Herdwiesen, Erweiterung West**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 01.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig sein. Die Verwendung grell leuchtender oder reflektierender Farben bzw. Materialien ist nicht zulässig.

B.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind geneigte Dächer sowie Flach- und Sheddächer. Die Dachneigung ist in einer Spanne von 0-32° auszuführen. Technisch bedingte Anlagen als untergeordnete Dachaufbauten dürfen die Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.

Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

B.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zäune dürfen nur aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter bestehen und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Grundsätzlich sind Zäune nur mit davor stehender Heckenbepflanzung zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit der Einfriedung ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. In den festgesetzten Grünflächen sind Einfriedungen und Stützmauern nicht zulässig.

B.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig. Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

B.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen über Dach oder Attika sind unzulässig. Ebenso grell gestaltete Neonwerbeanlagen, Displays und Video-Flächen oder bewegte Werbeanlagen.

Hinweis: Gemäß § 22 StrG BW sind außerorts in einem Abstand von 15 m zu Kreisstraßen und 20 m zu Landesstraßen keine Nebenanlagen zulässig. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Bodenfunde

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

C.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

C.3 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

C.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

C.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

C.6 Verkehrsflächen

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.