

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan **„Gewerbegebiet Zehntscheuer“**
zur Änderung der Bebauungspläne

- | | |
|-----------------------------------|---|
| a) Hinter der Zehntscheuer Nord | d) Zehntscheuer Nordost |
| b) Hinter der Zehntscheuer Süd | e) 1. Änd. u. Erw. Zehntscheuer Nordost |
| c) Hinter der Zehntscheuer Süd II | f) Zehntscheuer Südost |
-

1. Allgemeine Angaben

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen in seinem Geltungsbereich außer Kraft.

2. Rechtsgrundlagen

Maßgebend für diesen Bebauungsplan sind

- 2.1 das Baugesetzbuch (BauGB)
vom 27. August 1997 (BGBl.S.2141)
- 2.2 die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 23. Januar 1990 (BGBl.S.132)
- 2.3 Die Landesbauordnung (LBO)
vom 08. August 1995 (BGI.BW S. 617)
- 2.4 Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990
- mit den jeweiligen Änderungen, Stand 05.10.2000

3. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB u. §§ 1 - 23 BauNVO

- 3.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1 - 15 BauNVO
s. Eintrag im Lageplan
 - 3.1.1 MD; Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

3.1.2 GE; Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Ausnahmen gem. § 8 (3) 1 + 2 BauNVO können zugelassen werden. Es ist jedoch anzustreben, die Wohnungen in die Betriebsgebäude zu integrieren.

Ausnahmen gem. § 8 (3) 3 BauNVO (Vergnügungsstätten wie z.B. Diskotheken oder Spielhallen) sind nicht zulässig.

Gem. § 1 (5 - 9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur für Möbel-, Garten-, Bau- und Heimwerkerartikel, sowie für Fahrzeuge und Fahrzeugzubehör zulässig.

Alle anderen Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

3.1.3 GE1; Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

wie 3.1.3, jedoch mit der Maßgabe, dass gem. § 8 (3) 3 BauNVO eine Diskothek ausnahmsweise zulässig ist.

3.1.4 GE2; Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

wie Ziff. 3.1.3, jedoch mit der Maßgabe, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel sind nur ausnahmsweise zulässig.

- 3.1.5 Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO können Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt. Vorhandene baurechtlich und immissionsschutzrechtlich genehmigte bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz benachbarter Gebiete und der Nachbarschaft sind im Einzelfall im Genehmigungsantrag darzulegen. Zur Beurteilung von gewerblichen Emissionen / Immissionen kann im Einzelfall ein Sachverständigengutachten erforderlich werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 - 21 BauNVO s. Eintrag im Lageplan

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die:

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO s. Eintrag im Lageplan

Als Höchstmaß im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche (s. Ziff.3.5)

3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (mHB) gem. § 16 (2) 4 BauNVO in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse (Z) gem. § 20 BauNVO

3.2.2.1 Im Dorfgebiet (MD) gelten folgende Festsetzungen:

	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
Z = ImHB	3,7 m	8,5 m
Z = IImHB	6,0 m	10,5 m

3.2.2.2 In den übrigen Gebieten gelten folgende Festsetzungen:

	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)	Oberkante Attika (H)
Z = IImHB	9,0 m	12,0 m	9,0 m
Z = IIIImHB	12,0 m	15,0 m	12,0 m

3.2.2.3 Bei Gebäuden auf den Grundstücken an der Nordgrenze des Plangebietes darf die Wandhöhe i.S.v. § 5 (4) + (5) LBO nach Norden zur freien Landschaft hin max. 9,5 m betragen.

3.2.3 Bezugspunkte § 18 (1) BauNVO

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

Obere Bezugspunkte sind der Schnitt der Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut (Traufhöhe; TH), sowie die Oberkante Firstziegel (Firsthöhe; FH) bei Satteldach, bzw. Oberkante Attika (H) bei Flachdach.

3.3 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB
s. Eintrag im Lageplan

3.3.1 o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

3.3.2 a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen

3.4 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB
s. Eintrag im Lageplan

3.4.1 Die eingezeichneten Firstrichtungen der Hauptgebäude und damit die Gebäudehauptkanten sind verbindlich.
Die Gesamtlänge der Nebenfirste darf 50 % der Hauptfirstlänge nicht überschreiten.

3.4.2 Die Gebäudeaußenseiten sind parallel zu den Richtungspfeilen (Strukturrichtung) zu erstellen.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO
s. Eintrag im Lageplan

3.5.1 Die überbaubare Grundstückfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) bestimmt.

- 3.5.2 Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.
- 3.5.3 Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.6 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB
- Sind keine Flächen i.S.v. § 9 (1) 4 BauGB festgesetzt, so sind überdachte Stellplätze und Garagen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Der Abstand zur Straßengrenze muß bei PKW-Garagen mindestens 5,0 m betragen, bei LKW-Garagen ist der Abstand entsprechend zu vergrößern.
- 3.7 Vor der Bebauung freizuhalten Flächen § 9 (1) 10 BauGB
- Die eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Anpflanzung von über 0,8 m über dem Staßenniveau freizuhalten.
- 3.8 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 + (2) BauGB
- Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
- 3.9 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
s. Eintrag im Lageplan
- 3.9.1 LR1 Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Bondorf
betr. Abwasserleitung
- 3.9.2 LR2 Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Bondorf
betr. Wasserleitung
- 3.9.3 LR3 Leitungsrecht zu Gunsten der EnBW Regional AG, Stuttgart
betr. Erdkabelleitung
- 3.9.4 LR4 Leitungsrecht zu Gunsten der Neckarwerke Stuttgart AG
betr. Gasleitung
- 3.9.5 LR5 Leitungsrecht zu Gunsten der Deutsche Telekom AG
betr. Telefonleitung
- 3.10 Besondere bauliche Vorkehrungen § 9 (1) 24 BauGB u. § 14 (2) LBO
- Die Grundrisse der Gebäude entlang der L 1184 sind vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume zu den der L 1184 abgewandten Seiten orientiert sind.
Falls dies nicht realisierbar ist, muß der evtl. erforderliche Lärmschutz durch passive Maßnahmen (Lärmschutzfenster) gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) erbracht werden.
- 3.11. Pflanzgebot u. Pflanzbindung § 9 (1) 25 BauGB u. §§ 9 u. 74 (1) 3 LBO
s. Eintrag im Lageplan
- 3.11.1 pfg 1 In der im Lageplan gekennzeichneten Pflanzgebotsfläche sind

Anpflanzungen, die einen Zaun zur freien Landschaft hin verdecken, in folgendem Rahmen gestaffelt nach Höhe von der Nordgrenze aus vorzunehmen.

- a. Heckenkirsche, Zierjohannisbeere, Zwergweide, Schneebeere, Weigelia
- b. Hartriegel, Liguster, Holunder, Schneeball
- c. Felsenbirne, Erbsenstrauch, Kornelkirsche, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Saalweide
- d. Feldahorn, Grauerle, Birke, Hainbuche, Traubenkirsche, Faulbaum, Eberesche (Vogelbeere)

3.11.2 pfg2 Die im Bebauungsplan eingetragenen prinzipiellen Baumstandorte sind mit Roßkastanie, Rotbuche, Esche, Vogelkirsche, Eiche, Robinie, Linde, Bergahorn oder pflegearmen Obstbäumen als Hochstamm zu bepflanzen.

3.11.3 pfg3 In der im Lageplan gekennzeichneten Pflanzgebotsfläche sind Anpflanzungen in folgendem Rahmen gestaffelt nach Höhe vom Straßenrand aus vorzunehmen.

- a. wie Ziff. 3.11.1 a
- b. wie Ziff. 3.11.1 b
- c. wie Ziff. 3.11.1 c

3.11.4 pfg4 In der im Lageplan gekennzeichneten Pflanzgebotsfläche sind Anpflanzungen in folgendem Rahmen gestaffelt nach Höhe vom Straßenrand aus vorzunehmen.

- a. wie Ziff. 3.11.1 a
- b. wie Ziff. 3.11.1 b
- c. Einzelpflanzgebot für Säulen-Ahorn (*Acer platanoides* „Columnare“) an den im Lageplan eingezeichneten prinzipiellen Baumstandorten.

3.11.5 pfg5 In der im Lageplan gekennzeichneten Pflanzgebotsfläche sind Anpflanzungen in folgendem Rahmen vorzunehmen.

- a. wie Ziff. 3.11.1 a+b
- b. Einzelpflanzgebot für kegelförmigen Spitz-Ahorn (*Acer platanoides* „Emerald Queen“) an den im Lageplan eingezeichneten prinzipiellen Baumstandorten.

3.11.6 - Die Pflanzgebote pfg3 und pfg4 können zur Schaffung von Zu- bzw. Abfahrten bis zu einer max. Breite von 10,0 m unterbrochen werden.

3.11.7 - Je 10 ar Grundstücksfläche soll mindestens ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum gepflanzt werden.

3.11.8 - Bestehende Bäume sollen soweit als möglich erhalten und gepflegt werden.

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

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von bis zu 0,3 m u. einer Tiefe von 0.6 m (Hinterbeton für Randsteine und Rabatten) zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Stützmauern und Böschungen sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

3.13 Pflichten des Eigentümers § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

3.14 Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden (Oberboden), der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

4.1 Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) 1 LBO u. § 11 LBO

4.1.1 Wandflächen

Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
Geschlossene Wandflächen sind möglichst zu begrünen.

4.1.2 Dacheindeckung

Flachdach: Kiesschüttung oder Begrünung
Satteldach: Rot- bis rotbraune oder graue Materialien

Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen.

4.2 Dachform und Dachneigung s. Eintrag im Lageplan

4.2.1 Im Dorfgebiet (MD) gilt bei: I mHB, Satteldach 30 - 40° II mHB, Satteldach 30 - 40°

4.2.2 Im übrigen Gebiet gilt bei:

Betriebsgebäuden

II mHB, Flachdach oder Satteldach 10-20°

III mHB, Flachdach oder Satteldach 10-20°

Wohngebäuden

I-gesch., Flachdach oder Satteldach 28° - 35°

4.2.3 Die Dachneigung bezieht sich auf die Sparrenneigung.

4.3 Höchstgrenze von Gebäudehöhen § 74 (1) LBO

s. Ziff. 3.2.2 - 3.2.3

4.4 Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO i.V.m. § 11 LBO

4.4.1 Werbeanlagen sind mit Ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, daß sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen.

4.4.2 Lichtreklamen, die in störender Weise in Erscheinung treten, wie z.B. Himmelsstrahler, Spaceflowers, Skybeamers, Laserstrahler, Projektionsanlagen, Lauflichtanlagen, Lichtreklame mit wechselndem Licht (blinkend, flackernd) sowie sonstige beleuchtete in die freie Landschaft oder den restlichen Ortsbereich ausstrahlende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4.4.3 Im Hinblick auf die Verkürzung des Bauabstandes auf 10 m zum Fahrbahnrand der Hailfinger Straße (K 1035) sind von der Kreuzung Boschstraße bis zur L 1184 entlang der Hailfinger Straße Werbeanlagen weder freistehend noch an den Gebäudeseiten zulässig.

4.4.4 Bei Werbeanlagen jeder Art in einem Abstand bis zu 20 m und bei beleuchteten Werbeanlagen in einem Abstand bis zu 40 m von den das Plangebiet begrenzenden überörtlichen Straßen wird das Straßenbauamt Besigheim im Einzelfall die Zulässigkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfen.

4.5 Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

4.5.1 Im Dorfgebiet (MD) gilt:

Zulässig sind Hecken auch mit darin einbezogenen Maschen- oder Knüpfdrahtzäunen bis max. 1,0 m Höhe.

4.5.2 Im übrigen Gebiet gilt:

Als Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune aus verzinktem oder kunststoffummanteltem Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Im Bereich der Pflanzgebotsflächen ist die Einfriedigung so vorzunehmen, daß der Zaun beidseitig eingegrünt ist.

Zwischen den Grundstücken sind lebende Einfriedigungen, Zäune aus verzinktem oder kunststoffummanteltem Drahtgeflecht oder offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
Eine Eingrünung der Zäune und offenen Einfriedigungen ist anzustreben.

Stützmauern sind nur ausnahmsweise im Bereich von Staßeneinschnitten zulässig, sowie an der Nordgrenze des Baugebietes; hier jedoch begrenzt auf eine Höhe von max. 0,5 m und der Maßgabe, daß eine einheitliche Böschungsoberkante entsteht.

Auf § 27 Nachbarrechtsgesetz (NRG) v. 8. Januar 1996 wird hingewiesen.

4.6 Freileitungen § 74 (1) 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

4.7 Höhenlage der Baugrundstücke § 74 (3) 1 LBO

Um die Entsorgung von überschüssigem Bodenaushub zu vermeiden, ist dieser möglichst auf dem Grundstück wieder aufzubringen. Die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen.

Auffüllungen und Abgrabungen ab 0,5 m Höhe sind genehmigungspflichtig. Auf den nördlich der Benzstraße liegenden Grundstücken können Auffüllungen in größerem Umfang zur Schaffung eines zur gewerblichen Nutzung brauchbaren Geländeniveaus zugelassen werden.
Der Höhenunterschied zwischen dem geplanten und dem vorhandenen Gelände zum Nachbargrundstück ist in der Regel auszugleichen.

4.8 Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO u. § 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig handelt auch, wer wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Untelagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern.

5. Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen § 9 (6) BauGB

5.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in den Wasserschutzzonen III A und III B (s. Planzeichnung) des Wasserschutzgebietes „Bronnbachquelle Hailfingen, Tiefbrunnen Wendelsheim“ der Stadt Rottenburg a. N.

Die Vorgaben der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 11.03.1988 sind zu beachten.

In der Zone III A sind insbesondere die unterirdischen Lagerungen von Heizöltanks und sonstigen grundwassergefährdenden Anlagen nicht zulässig.

5.2 Grundwasserschutz

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

5.3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird verwiesen.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Bodenaushub, der nicht auf dem Grundstück untergebracht werden kann, ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen.

Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

5.4 Bodenfunde

Werden Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 06.12.1983 insbesondere auf § 20 wird verwiesen.

5.5 Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten belastete Böden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt des Landratsamtes Böblingen zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen. Auf das Merkblatt „Abfallwirtschaft und Altlasten“ dieses Amtes wird verwiesen.

Aufgestellt:

Bondorf, den 26.03.2001

Gillich

