

## **Textteil zu Bebauungsplan „Alte Gärtnerei – 1. Änderung“ und örtliche Bauvorschriften „Alte Gärtnerei – 1. Änderung“**

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Es gilt die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 4161) mit Verfahrensordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) v. 13.11.1995 i.d.F. v. 27. Januar 2010 (GBl. S. 10).

Bebauungsplan

M 1:500

vom 21.06.2010

---

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzung (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**

##### 1.1. Bauliche Nutzung

##### 1.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Mischgebiet (MI) lt. § 6 Abs. 2 BauNVO

Ausgeschlossen werden Nutzungen lt. § 6 Abs. 2 Nr. 3 bis 8 BauNVO

##### 1.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

	Z	GRZ	GFZ
MI	II	0,6	1,2

##### 1.2. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan (siehe Nutzungsschablone).

##### 1.3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) wird auf max. 0,5 m über Fahrbahndecke der Erschließungsstraße festgelegt (bergseitig gemessen).

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

##### 1.5. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen müssen unterirdisch verlegt und von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Der Zugang muss jederzeit gewährleistet sein.

##### 1.6. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Lr = Leitungsrecht zugunsten von Ver-/Entsorgungsträgern lt. Planeintrag

##### 1.7. Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen im Bereich der Straßeneinmündungen in die K7314 sind von Sichthindernissen aller Art, die höher als 0,80 m sind, gemessen von Fahrbahnoberkante, auf Dauer freizuhalten. Dies gilt auch für evtl. vorgesehene Einfriedungen.

## **2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **2.1. Dachgestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 10-45°, sowie Pultdächer von 5-40° und Flachdächer.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und begrünte Dächer sind zugelassen.

### **2.2. Gebäudehöhen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

Die Firsthöhe (gemessen ab EFH-R bis Oberkante Dachhaut) darf höchstens betragen:

bei I-geschossiger Bebauung: 8,00 m

bei II-geschossiger Bebauung: 12,00 m

### **2.3. Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

Tote Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun und bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

### **2.4. Versickerung von Dachflächenwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Anfallendes Dachflächenwasser soll nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt oder einer Versickerungsmulde zugeführt werden.

### **2.5. Löschwasserversorgung (§ 74 Abs. Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Bei Gewerbebauten ist im Bedarfsfall auf dem Grundstück ist ein Behältnis (z.B. Zisterne) mit Sauganschluss für Löschwasser vorzusehen, welches lt. DVGW-Arbeitsblatt W 405 ausreichend zu bemessen ist.

### **2.6. Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)**

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung, an den der Straße zugewandten Fassaden angebracht oder erstellt werden. Sie dürfen die Fläche von insgesamt 6 qm nicht überschreiten.

Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselnd bewegtem Licht sind unzulässig. Schriftzüge gelten insgesamt als Werbeanlage.

Werbeanlagen sind im Anbauverbotsstreifen zur K7314 nicht zulässig.

### **2.7. Farbgebung und Materialien (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen sowie die Verwendung glänzender Materialien als Dachdeckung, Fassadenverkleidung oder Anstrich sind unzulässig. Für Dacheindeckungen sind naturrote bis rotbraune, sowie graue bis schwarze Materialien zu verwenden. Für Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren werden dunkle Rahmen vorgeschrieben.

### **2.8. Stellplätze (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen.

### **2.9. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs.3 Nr.1 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich darzustellen. Sie sind höchstens bis 1,0 m zulässig. Ausnahmen können aus topographischen Gründen im Einzelfall zugelassen werden.

### **3. Ausgleichende Ersatzmaßnahmen**

Ausgleichende Ersatzmaßnahmen werden lt. Umweltbericht bzw. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf Flst.-Nr. 408/1 im Gewann „Eichhau“ auf Gemarkung Stubersheim ausgeführt.

### **4. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen**

#### **4.1. Grundwasserschutz**

Das Baugebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III der Landeswasserversorgung. Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 31.10.1967 sowie die Bestimmungen zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Flüssigkeiten (VawS) sind einzuhalten.