A TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen

In Ergänzung der Planzeichnung werden aufgrund der Bestimmungen des **Baugesetzbuches** (BauBG) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), bekanntgemacht aufgrund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. S. 2081), in der ab dem 01. Januar 1998 geltenden Fassung;

der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 446);

der **Planzeichenverordnung** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);

für Teil II, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
der **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. I, S. 617), nachstehende textliche Festsetzungen getroffen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Vergnügungsstätten - sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben i.S.v. § 6 (1) BauNVO.

Zulässig sind:
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Lagerhäuser
- Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Vergnügungsstätten - sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

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

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 17 und 19 BauNVO)

Überbaubare Grundfläche GRZ = 0,6.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO, § 74 (1) LBO)

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (TH) bzw. bis zum obersten Abschluß des Daches (FH), darf gemäß Planeintrag folgende Höhe nicht überschreiten:

Gewerbegebiet (GE)		TH 9,5 m	FH 14,0 m
	bzw.	TH 8,0 m	FH 12,0 m
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)		TH 8,0 m	FH 12,0 m.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf nicht mehr als 1,2 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen. Die unter Ziffer 2.2 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten. Maßgebend ist der gemittelte Geländeverlauf.

Hinweis:
Die Bauanträge haben zur Beurteilung der höhenmäßigen Lage in Ansichten und Schnitten die Erdgeschoßfußbodenhöhe sowie die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen, bezogen auf NN, zu enthalten.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan:
o = offene Bauweise
a = abweichende Bauweise - offen -, jedoch mit Gebäudelängen bis max. 120 m.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1)11 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Maße der Verkehrsflächen können aus funktionalen und technischen Gründen um bis zu 15 % über- oder unterschritten werden. Die zur Erstellung des Straßenkörpers notwendigen Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von 0,5 m zu dulden. Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

6. Sichtfelder (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die Sichtfelder sind zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

7. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze (nicht überdacht) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt allgemein:

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen und sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bäume und Sträucher sind bei einer eventuellen Abgängigkeit innerhalb eines Jahres durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen.

Pflanzgebot 1 (Pfg1):

Entlang der Erschließungsstraßen sind an den im Plan bezeichneten Stellen Laubgehölzhochstämme zu pflanzen. In der Pflanzenliste (s. Anlage) sind mögliche Baumarten und Pflanzqualitäten genannt. Die Standorte der geplanten Bäume dürfen für notwendige Zufahrten abweichen, die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten.

Die Laubgehölzhochstämme sind in der Mitte des 5 m bzw. 3 m breiten Grünstreifens zu pflanzen. Der Unterwuchs ist als extensiv genutztes Dauergrünland zu unterhalten.

Bei der Ausführung der Pflanzung ist darauf zu achten, daß nur im Bereich der Baumstandorte Oberboden aufgebracht wird; die Dauergrünlandflächen erhalten keinen Oberbodenauftrag.

Pflanzgebot 2 (Pfg2):

Entlang der Bundesstraße 463 ist eine durch Obsthochstammpflanzung unterbrochene Heckenpflanzung herzustellen (Mindestabstand zur Bundesstraße von 10 m). Der baumheckenartige Gehölzbestand von ca. 5 - 7 m Breite ist mit einem 15%igen Baumanteil auszubilden (Gehölzauswahl und Pflanzqualitäten s. Anlage Pflanzenliste).

Der Unterwuchs ist als extensives Dauergrünland zu nutzen, entlang der Hecken sollen ca. 3 - 5 m breite Krautsäume durch abschnittsweise und zeitlich versetzte Herbstmahd mit Abräumen des Mähguts entwickelt werden.

Entlang der Erschließungsstraße ist die Pflanzung von Laubgehölzhochstämmen geplant (s. Pflanzgebot 1).

Im gesamten Bereich der öffentlichen Grünfläche sollen nach Abschluß der Pflanzung keinerlei Dünge- bzw. Pflanzenschutzmittel verwendet werden.

Pflanzgebot 3 (Pfg3):

Entlang der südlichen Bebauungsplangrenze ist eine durch Obsthochstammpflanzung unterbrochene ca. 3 m breite Niederheckenpflanzung herzustellen (Gehölzauswahl und Pflanzqualitäten s. Anlage Plfanzenliste).

Der Unterwuchs im Bereich der Obsthochstämme ist als extensives Dauergrünland zu nutzen, entlang der Hecken sollen Krautsäume durch abschnittsweise und zeitlich versetzte Herbstmahd mit Abräumen des Mähguts entwickelt werden.

Im gesamten Bereich sollen nach Abschluß der Pflanzung keinerlei Dünge- bzw. Pflanzenschutzmittel verwendet werden.

9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung (Pfb1):

Erhaltung des Gehölzbestands zwischen Feldweg und Acker (2 Acer pseudoplatanus - Hochstämme, 2 Acer campestre, ansonsten Gras-Kraut-Vegetation).

Pflanzbindung 2 (Pfb2):

Erhaltung des Grünlandbereichs mit heckenartigem Gehölzaufwuchs (Rosa canina, Prunus spinosa, Lonicera xylosteum, Sorbus aucuparia, Cornus sanguinea, Salix caprea).

10. Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die im Lageplan festgesetzte Fläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln.

An den im Lageplan festgesetzten Standorten sind durch Obsthochstämme unterbrochene Heckenpflanzungen vorgesehen (Pfg1 und Pfg2).