

<p align="center"><b>Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost “</b> <b>Schriftliche Festsetzungen ( § 9 Abs 1 BauGB)</b></p>
--

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch

vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137)

- Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

- Planzeichenverordnung 1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg

vom 08. August 1995 (GBl. S. 617)

- Naturschutzgesetz

Gesetz zum Schutze der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) vom 29.03.1995 (GBl. S. 385)

- Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081/2110)

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1. Bauliche Nutzung

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

- (1) Im Baugebiet werden folgende Arten der baulichen Nutzung festgesetzt:
- 1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
  - 2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI
  - 3. Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) SO
- (2) Die im Sondergebiet durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur mit dem Tabakanbau dienenden landwirtschaftlichen Anlagen wie Tabaktrockenschuppen und Gewächshäusern für Tabakpflanzen, sowie landwirtschaftlichen Geräteschuppen und sonstigen dem landwirtschaftlichen Nutzen dienenden Anlagen bebaut werden (§ 11 Abs. 1 BauNVO).
- (3) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- (1) Die Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- (2) Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände werden bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl mitgerechnet.

#### 1.3. Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten aus städtebaulichen Gesichtspunkten im MI-Gebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- (1) Bei Baugrundstücken mit einer Größe bis einschließlich 6,00 ar wird bei Einzelhäusern die Zahl der Wohneinheiten auf drei und bei Doppelhäusern auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.
- (2) Bei Baugrundstücken mit einer Größe von 6,01 ar bis 12 ar wird die Zahl der Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf sechs und bei Doppelhäusern auf vier Wohnungen beschränkt.
- (3) Bei Baugrundstücken mit Hausgruppen wird die Zahl der Wohneinheiten auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

Sollten Grundstücke dieser Größenordnung geteilt werden, so sind für die geteilten Grundstücke nur die Hälfte dieser Wohneinheiten je Gebäude maßgebend.

Im übrigen ergibt sich das Maß der Ausnutzbarkeit aus der Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen.

- 1.4 Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 der BauNVO nicht zulässig.

## **2. Bauweise überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

- 2.1 Im Plangebiet ist die offene, geschlossene und besondere Bauweise festgesetzt. Sofern Grenz- und Abstandsflächen einzuhalten sind, gelten die Vorschriften der LBO. Offene Lagerüberdachungen sind zulässig. Sie dürfen eine Höhe von max. 3 m an der Grundstücksgrenze nicht überschreiten und sind eingeschossig zu halten. Die maximale Einzellänge darf 20 m nicht überschreiten.

Im Geltungsbereich der offenen Bauweise sind offene Lagerüberdachungen als Grenzbebauung nicht zulässig.

- 2.2 Im Geltungsbereich der besonderen Bauweise gelten folgende Regelungen:

- 2.2.1 Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1617/1 soll später einmal der Bauhof der Gemeinde mit Räumen für eine offene Jugendarbeit errichtet werden. Entlang der östlichen Baugrenze ist deshalb ein langgezogenes Gebäude (Firstrichtung s. zeichnerische Festsetzungen) zulässig.

Auf demselben Grundstück ist außerdem die Errichtung eines Nebengebäudes mit Anbau an die westliche Grundstücksgrenze (halboffene Bauweise) zur Unterstellung von Gerätschaften zulässig.

- 2.2.2 Für die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 4120, 4121, 4122, 4124, 4125 und 4126 gilt folgendes:

Die Gebäude sind an der östlichen Grundstücksgrenze, bzw. Baugrenze, anzubauen (halboffene Bauweise). Es dürfen aber auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite, bzw. bis zur maßgeblichen Baugrenze errichtet werden, wie dies bei der geschlossenen Bauweise der Fall ist.

- 2.2.3 Für die Grundstücke Flst.-Nrn. 4109/1 (mit Flst.-Nr. 4113 vereinigt) und Flst.-Nr. 4117 gilt folgendes:

Die Gebäude sind an der nördlichen Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise). Es dürfen aber auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite, bzw. bis zur maßgeblichen Baugrenze errichtet werden, wie dies bei der geschlossenen Bauweise der Fall ist.

#### 2.2.4 Für die Grundstücke Flst.-Nrn. 4109, 4114 und 4118 gilt folgendes:

Die Gebäude sind an der südlichen Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise). Es dürfen aber auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite, bzw. bis zur maßgeblichen Baugrenze errichtet werden, wie dies bei der geschlossenen Bauweise der Fall ist.

Beim Grundstück Flst.Nr. 4109 darf das Gebäude auch auf die östliche und beim Grundstück Flst.Nr. 4118 auf die westliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

#### 2.2.5 Für die Grundstücke Flst.-Nrn. 4127, 4128, 4129, 4130 gilt folgendes:

- Die gewerblichen Gebäude sind an der nördlichen Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise) mit jeweiligem Anbau an die östliche Grundstücksgrenze bei den Grundstücken Flst.-Nrn. 4128 und 4130 und an die westliche Grundstücksgrenze bei den Grundstücken Flst.-Nrn. 4127 und 4129. Es dürfen aber auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite bis zur südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, wie dies bei der geschlossenen Bauweise der Fall ist.
- Sofern Wohnhäuser erstellt werden, sind diese bei den Grundstücken Flst.-Nrn. 4128 und 4130 an der nördlichen Grundstücksgrenze, sowie an der westlichen Baugrenze bei Flst.-Nr. 4130 und der östlichen Grundstücksgrenze bei Flst.-Nr. 4127 anzubauen. Die Wohngebäude dürfen auch über die gesamte Grundstücksbreite bis zur südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, wie dies bei der geschlossenen Bauweise der Fall ist.

Wohnhäuser auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 4128 und 4129 sind auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Flächen zu errichten.

#### 2.2.6 Für das Grundstück Flst.-Nr. 4131 gilt folgendes:

Die Gebäude sind an der nördlichen Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise). Es dürfen aber auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite errichtet werden, wie dies bei der geschlossenen Bauweise der Fall ist.

#### 2.2.7 Für die Grundstücke Flst.-Nrn. 1656/6 und 1665/5 gilt folgendes:

Die Gebäude sind auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1656/6 an der südlichen Baugrenze und auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1665/5 an der südlichen Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise). Die Gebäude dürfen aber bis zur nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, wie dies bei der geschlossenen Bauweise der Fall ist. Sofern Wohnhäuser erstellt werden, sind diese an der westlichen Baugrenze anzubauen.

2.2.8 Für die Grundstücke Flst.-Nrn. 4135, 4136, 4137 und 4138 gilt folgendes:

Die Gebäude sind an der östlichen Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise). Es dürfen aber auch Gebäude über die gesamte Grundstücksbreite errichtet werden, wie dies bei der geschlossenen Bauweise der Fall ist.

2.2.9 Für das Grundstück Flst.-Nr. 4139 gilt folgendes:

Die Gebäude sind an der westlichen Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise) und dürfen bis zur südlichen Grundstücksgrenze, bzw. den maßgeblichen Baugrenzen errichtet werden.

2.2.10 Für das Grundstück Flst.-Nr. 4140 gilt folgendes:

Die Gebäude sind an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze anzubauen (halboffene Bauweise) und dürfen bis zu den maßgeblichen Baugrenzen errichtet werden.

Wenn auf Gewerbegrundstücken Wohnhäuser errichtet werden, dann sind die o. g. Anbauregelungen auch dadurch erfüllt, daß anstatt das Hauptgebäude die Garage an die jeweiligen Grundstücksgrenzen, bzw. Baugrenzen angebaut wird.

2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

2.4 Sofern keine Grenzbebauung vorgeschrieben ist, richten sich die Grenzabstände nach der LBO.

2.5 Die Lage der Gebäude, die Orientierung und die Firstrichtung sind im Bebauungsplan festgelegt; sofern keine Eintragungen vorhanden sind, ist die Firstrichtung frei wählbar.

### **3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)**

3.1 Grundsätzlich ist der ruhende Verkehr auf den Grundstücken unterzubringen. Garagen dürfen nicht vor der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) errichtet werden.

3.2 Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Überdachte Stellplätze sind baulich wie Garagen zu behandeln.

3.4 Gemäß § 21 a Abs. 4 der BauNVO bleiben in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen unberücksichtigt.

- 3.5 Garagen sind höchstens bis zur Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig, oder in die Dachfläche des Hauptkörpers zu integrieren.

#### **4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Sockelhöhe (Oberkante EG Rohboden) der baulichen Anlagen wird mit 1,20 m über der fertigen Straßenhöhe als Höchstgrenze festgesetzt. Sie ist bezogen auf die Achse der fertigen Straßen- und Wohnwege.

Bei den gewerblichen baulichen Anlagen wird eine Sockelhöhe nicht festgesetzt.

#### **5. Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Grundstücke, welche von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Höhe der Einfriedigungen an solchen Grundstücken bedarf im Bereich des Sichtwinkels von Straßen 0,7 m nicht überschreiten. Die übrigen Einfriedigungen dürfen das Maß von 2,0 m nicht überschreiten.

### **III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

#### **6. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 74 LBO)**

##### **6.1 Dächer**

- (1) Die Dächer für die Wohnhäuser im MI-Gebiet sind als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von
  - a) 25 - 45 ° bei eingeschossigen Wohngebäuden
  - b) 25 - 35 ° bei zweigeschossigen Wohngebäudenzulässig.
- (2) Im Gewerbegebiet sind Sattel-, Walm- oder Flachdächer zulässig. Sattel- und Walmdächer bei Wohnhäusern sind mit einer Dachneigung bis zu
  - a) 45° bei eingeschossiger Bauweise
  - b) 35° bei zweigeschossiger Bauweise
  - c) 25° bei dreigeschossiger Bauweisezulässig.

- (3) Bei den gewerblichen baulichen Anlagen wird eine Dachneigung nicht festgesetzt.

#### 6.2. Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufenhöhe für Gebäude mit Wohnnutzung wird durch das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut bestimmt.

Sie darf maximal betragen:

- a) für Wohngebäude mit einem Vollgeschoß 3,40 m
- b) für Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen 5,90 m.
- c) für Wohngebäude mit drei Vollgeschossen 8,65 m.

Bei den gewerblichen Anlagen wird eine Gebäudehöhe nicht festgesetzt.

#### 6.3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§§ 37 Abs. 1 i.V.m. 74 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt erhöht:

- a) bei Gebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten auf zwei Stellplätze je Wohnung. Dies gilt auch für Hausgruppen.
- b) bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten auf 1,5 Stellplätze je Wohnung. Verbleibt nach der Berechnung ein Bruchteil eines Stellplatzes, wird er auf einen vollen Stellplatz aufgerundet.

#### 6.4. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind straßenseits bei den Sichtwinkeln bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Ansonst sind sie bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bezugspunkt ist die Achse der fertigen Straßen- und Wohnwege.

#### 6.5. Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Freileitungen nicht zulässig.

Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

## 6.6 Trafostationen

Zur Sicherstellung der Stromversorgung sind die hierfür erforderlichen Einrichtungen, z. B. Kabelverteilerschränke und dergleichen, auf dafür geeigneten Grundstücken, auch wenn sie im Bebauungsplan nicht ausgewiesen sind, im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

## 7. **Geländeaufschüttungen**

Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind gemessen am natürlichen Gelände, höchstens bis zu 1 m zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen das Nachbargrundstück nicht behindern. Sie sind bei mehr als einem Meter Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände genehmigungspflichtig.

## IV. **Hinweise:**

### 8. **Historische Funde**

Sollten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden, so sind diese gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Verstöße dagegen stellen eine Ordnungswidrigkeit nach § 27 Denkmalschutzgesetz dar.

### 9. **Bodenschutz und altlastenrelevante Belange**

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Umweltamt zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit dem Umweltamt abzustimmen.



## 10. Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen dürfen, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, nur durchlässig gestaltet werden.

## 11. Auflagen und Bedingungen der Gasversorgung Süddeutschland GmbH

Durch das Baugebiet verläuft die Ferngasleitung der Gasversorgung Süddeutschland GmbH. Im Zusammenhang mit dieser Leitung gelten folgende Auflagen und Bedingungen:

- a) Der 6,0 m breite Schutzstreifen der GVS-Anlagen (je 3,0 m beiderseits der Rohrachse) ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen absolut freizuhalten.

Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung und des Fernmeldesteuerkabels vor Ort ist deren Ausweisung oder Freilegung durch die

Gasversorgung Süddeutschland GmbH  
Betriebsstelle Ettlingen  
Mörscher Straße 7  
76275 Ettlingen

- b) Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die GVS-Hauptverwaltung in Stuttgart.
- c) Die freie Zugänglichkeit zu den GVS-Anlagen muß für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein.

Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

- d) Im Schutzstreifenbereich der GVS-Anlagen dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden.

Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung

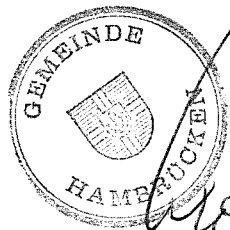
- e) Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen.

Strauch- und Buschbepflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen GVS-Personal abzustimmen.

Hierbei ist zu beachten, daß in bebauten Gebieten ein ca. 1,0 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen freigehalten wird.

- g) Die Technischen Bedingungen der GVS sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß diesen Bedingungen muß rechtzeitig vor Baubeginn die GVS-Betriebsstelle verständigt werden.

Hambrücken, den 15.09.1998



*[Handwritten signature]*  
(Böser)  
Bürgermeister