



Textteil

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:
 Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. I S.2255), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.4.1993 BGBl. I S. 466, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes (B. Kleinl. Änder.G.) vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 786),
 Die Baunutzungsverordnung BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132 zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 BGBl. I 1991 S. 466,
 Die Planzettelverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
 Die Landesbaurordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S 617).

2. Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

3. Schriftliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

3.1.1.1 Mischgebiet Mi (§ 6 BauNVO)
 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die unter § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungsgestalten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 außerhalb Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht zulässig.

3.1.1.2 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 8 (3) Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Teilbereichen B 1 allgemein zulässig.
 Darüber hinaus wird gemäß § 1 (9) BauNVO festgesetzt, daß in dem durch Planzeichen 15.14 der PlanZVO abgegrenzten Teilgebiet B 2 ausschließliche Betriebe und Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die in § 8 (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

3.1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
 II. Planeintrag als Höchstgrenze.

3.1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)
 II. Planeintrag als Höchstgrenze.
 Die Traufhöhen TH werden gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhen / Gebäudehöhen GH werden gemessen von der EFH bis zur Oberkante Dachfirst / Gebäude.

HB= Höhenbegrenzung
 im Mi
 HB 1: TH = 8,0 m GH = 11,0 m
 HB 2: TH = 3,75 m GH = 8,0 m

Im GE und GE (e) gelten die als Planeinschrieb festgesetzten absoluten Höhen bezogen auf NN.

Für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, können Überschreitungen zugelassen werden, soweit die baulichen Anlagen in ihrer Kubatur untergeordnet sind und die Überschreitung die Einfügung der Gebäude und baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.

3.1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1.3.1 o = offene Bauweise

3.1.3.2 a 1 = abweichende Bauweise 1
 In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.

3.1.3.3 a 2 = abweichende Bauweise 2
 In Abweichung von der offenen Bauweise darf an die nordwestliche Grundstücksgrenze (Baugebietsgrenze) angebaut werden. Es sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.

3.1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 Die Gebäudehauptseiten sowie die Hauptfritruchtung sind entsprechend dem Planeintrag auszurichten.

3.1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 Die Flächen für Stellplätze und Garagen dürfen im Gewerbegebiet nicht näher als 2 m an eine Straßenbegrenzungslinie oder eine Baugebietsgrenze heranrücken. Je 150 m² Stellplatzfläche ist ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen.

3.1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind so auszubauen, daß sie für die gleichberechtigte Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge geeignet sind.

3.1.7 Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 13 und Nr. 26 BauGB)
 Hinterbeton bis 20 cm, Betonsockel, An- und Abbochungen infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsarmen sind vom jeweiligen Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

3.1.8 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
 II. Planeintrag

3.1.9 Flächen für Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 siehe Planeintrag
 I: 1. Mit Leitungsrecht zugunsten der EVS zu belastende Fläche zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
 II: 2. Mit Leitungsrecht zugunsten der EVS und der Deutschen Telekom zu belastende Fläche zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

3.1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
 Die mit dem Planzeichen "Flächen für Abgrabungen" gekennzeichneten Flächen dürfen bis auf die Höhe 673,00 über NN abgegraben werden. Innerhalb dieser Flächen ist der Übergang zum angrenzenden natürlichen Gelände durch Abbochungen herzustellen. Dabei muß das natürliche Gelände in einer Breite von 2,0 m bis zur Böschungsoberkante erhalten werden.

Die mit dem Planzeichen "Flächen für Aufschüttungen" gekennzeichneten Flächen sind bis auf eine Höhe von 3,0 m über dem natürlichen Gelände aufzufüllen. Der Übergang zum angrenzenden natürlichen Gelände ist durch Abbochungen innerhalb dieser Flächen herzustellen. Böschungsfüße haben einen Abstand von 1,0 m zu Grundstücksgrenzen einzuhalten. Die Aufschüttungen sind herzustellen bei der Errichtung baulicher Anlagen, der Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, der Änderung und Errichtung von Zufahrten und von Garagen und Stellplätzen im Gewerbegebiet, die jeweils im räumlichen Anschluß an die festgesetzten Flächen für Aufschüttungen ausgeführt werden.

Es sind die Böschungflächen und die 2,0 m breiten Anschlußflächen an das natürliche Gelände bei den Flächen für Abgrabungen sowie die Flächen für Aufschüttungen mit einheimischen Gehölzen (Bäume II. Ordnung und Sträucher) in geschlossener Reihenanordnung oder als aufgelockerte Gruppenpflanzungen zu bepflanzen.

3.1.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die ausgewiesene Fläche dient der Abschirmung von Lärmemissionen aus dem GE, die durch die Parkierungsanlage verursacht werden.
 Die Abschirmung kann erfolgen durch: Wände oder bauliche Anlagen (carports o.ä.) jeweils bis zu einer Höhe von mind. 3,50 m.
 Eine Lärmschutzwand muß zur Vermeidung unzulässiger Schallmissionen folgende schalltechnische Eigenschaften aufweisen:
 Schalldämmung: Δ L_{A,R,Str.} ≥ 25 dB
 Schallsorption: Δ L_{A,α,Str.} ≥ 8 dB
 Wände und bauliche Anlagen haben von der Grenze des Mischgebietes einen Abstand von 2,50 m einzuhalten. Diese 2,50 m tiefe Fläche ist mit standortgerechten Gehölzen in geschlossener Reihenanordnung oder durch aufgelockerte Gruppenpflanzungen zu bepflanzen. Wände und Außenwandflächen von baulichen Anlagen, die dem angrenzenden Mi zugewandt sind, sind mindestens alle 10 m durch Vor- oder Rücksprünge von 0,50 m Tiefe und 2,50 m Breite oder durch einen Materialwechsel in gleicher Breite zu gliedern.

3.1.12 Flächen für Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

3.1.12.1 Die Flächen für die Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen Gehölzen (Bäume II. Ordnung und Sträucher) in geschlossener Reihenanordnung oder als aufgelockerte Gruppenpflanzungen zu bepflanzen.

3.1.12.2 Die mit dem Planzeichen "Einzelbaum" gekennzeichneten Standorte sind mit landschaftstypischen Laubbäumen (I. Ordnung) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.1.12.3 Die Flächen für Pflanzbindung 1 sind als Obetbaumwiesen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

3.1.12.4 Die Flächen für Pflanzbindung 2 sind als mit einheimischen Gehölzen II. Ordnung in geschlossener Reihenanordnung beplante Flächen zu pflegen und zu erhalten.

3.1.12.5 Die durch das Planzeichen "Einzelbaum" gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bei Neupflanzungen ist auf Pflanzen der folgenden Liste zurückzugreifen:
 Rotbuche - Fagus sylvatica
 Esche - fraxinus excelsior
 Mehlbeere - sorbus aria
 Ebersche - sorbus aucuparis
 Winterlinde - lila cordata
 Sommerlinde - lila platyphyllos
 Feldahorn - acer campestre
 Zweigflügel Weißdorn - crataegus laevigata
 Hasel - corylus avellana
 Wolliger Schneeball - viburnum lantana
 Berberitze - beris vulgaris
 Schwarzer Holunder - sambucus nigra
 Vogelkirsche - prunus avium
 Roter Hartriegel - cornus sanguinea
 Schlehe - prunus spinosa
 Heckenkirsche - lonicera xylosteum
 Alpen-Johannisbeere - ribes alpinum

3.1.13 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)
 Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH, siehe Planeintrag

3.1.14 Schutzflächen, Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

3.2 Baurechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO, § 9 (4) BauGB)

3.2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

3.2.1.1 Dachform
 II. Planeinschrieb

3.2.1.2 Dachneigung
 II. Planeinschrieb

3.2.1.3 Dachaufbauten
 Dachaufbauten sind nur auf geneigten Dachflächen zulässig. Die Summe der Dachgaubenlängen je Traufseite darf max. 2/3 der Traufhöhe betragen. Von Ortsgängen, Kehlen und Graten müssen Dachaufbauten einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Der obere Abschluß der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muß mind. 1,0 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.
 Über Flachdächern können technisch bedingte Dachaufbauten zugelassen werden.

3.2.1.4 Dacheinschnitte
 Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht länger als 1/3 der Dachlänge sein und müssen von den Giebelseiten einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

3.2.1.5 Dachüberstände (§ 74 (1) LBO)
 Geneigte Dächer sind mit einem Ortsgangüberstand von max. 40 cm und einem Traufüberstand von maximal 60 cm Tiefe auszuführen. Bei Eingangsbereichen sowie Terrassen und Balkonen kann das Höchstmaß überschritten werden bis zu einer Tiefe von 1,5 m. Im GE ist der Traufüberstand nicht begrenzt.

3.2.1.6 Farbe der Dacheindeckung (§ 74 (1) LBO)
 Dächer mit einer Neigung größer als 5 ° sind in rotem Material einzudecken.

3.2.2 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) LBO)

3.2.2.1 Materialien
 In den Mi- Gebieten sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien unzulässig.

Zeichenerklärung:

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl laut Planeintrag als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)
 EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe, siehe Planeintrag

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)
 HB Höhenbegrenzung, siehe Planeintrag und Textteil
 GH Gebäudehöhe, siehe Planeintrag und Textteil

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 a 1 abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
 a 2 abweichende Bauweise
 o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche Gehweg

Mischfunktionsfläche VBZ

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
 Umspannstation

Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
 Stromfreileitungen der EVS

Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 Verkehrsgrün V

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
 Fläche für Aufschüttungen
 Fläche für Abgrabungen

Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung Leitungsrechte

lr 1 Leitungsrecht zugunsten der EVS (20 KV-Kabel)

lr 2 Leitungsrecht zugunsten der EVS und der Deutschen Telekom

Schutzfläche und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 Lärmschutzfläche

Flächen für Pflanzbindung und Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 Fläche mit Pflanzgebot
 Fläche mit Pflanzbindung
 Pflanzgebot Einzelbaum
 Pflanzbindung Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen

SD Satteldach

Ga Garagen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtfeld

Nutzungsschablone:

1	2	1 Art der baulichen Nutzung
2	-	2 HB: Höhenbegrenzung
3	-	3 GRZ: Grundflächenzahl
4	-	4 Bauweise
5	6	6 Dachform/Dachneigung

Verfahrensvermerke

1. Bestandteile des Bebauungsplans

1.1 Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen vom 20.10.1998

Dem Bebauungsplan ist beigelegt: Begründung vom 16.04.1998

2. Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Gemeinderats Berghülen vom 20.05.1997 aufgestellt worden. Der Beschluß wurde am 30.05.1997 öffentlich bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Unterrichtung und Erörterung) ist erfolgt am 02.06.1997.

4. Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist dieser Bebauungsplan nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 02.06.1998 bis 02.07.1998 öffentlich ausliegen.

5. Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Gemeinde Berghülen am 20.10.1998 als Satzung beschlossen worden.

Berghülen, den 20.10.1998

Bürgermeister

6. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluß vom 20.10.1998 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

7. Dieser Bebauungsplan ist entsprechend § 10 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 19.02.1999 in Kraft getreten.

Berghülen, den 19.02.1999

Bürgermeister

GEMEINDE BERGHÜLEN
 KLEINPONDAN-KREIS

wick+partner
 Stadtplaner SRL
 Architekten BDA, dwb
 Gähnel 18
 70192 Stuttgart
 Tel.: 0711/2579081/82

gezeichnet: 08.09.1997
 geändert: 16.04.1998
 geändert: 20.10.1998

M 1:1000

Lageplanausschnitt, unmaßstäbliche Verkleinerung

ve ch... 2017 8.2.2018 / 16