

TEXTTEIL HOLDERBÜSCHLE II

Rechtsverbindlich seit 17.05.1994

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986, BGBl. I S. 2254, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977, BGBl. I S. 1763 und die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 28.11.1983, GBl. S. 770, ber. 1984 S. 515.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB u. BauNVO)

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

1.11 GE= Gewerbegebiet geb. § 8 BauNVO, i. V. m. § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gem. § 8 (3) 1 u. 2. BauNVO allgemein zulässig.

Die Wohnungen sind nicht als freistehende Gebäude, sondern nur innerhalb der Betriebsgebäude zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB u. §§ 16.-21 BauNVO)

1.21 GRZ = Grundflächenzahl entsprechend den Planeinschriften gem. § 19 BauNVO, i. V. m. § 17 (10) 1 BauNVO.

1.22 GFZ = Geschossflächenzahl entsprechend den Planeinschriften gem. § 20 BauNVO, i.V.m. § 17 (10) 1 BauNVO)

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO i.V.m. § 2 (1-5) LBO)

1.31 I = Ein Vollgeschoss

1.32 II = zwei Vollgeschosse

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

1.41 o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

1.42 a = abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO im Sinne von offener Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne die Längenbegrenzung von 50,00 m.

1.5 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

1.51 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hinweis: Stellplätze innerhalb privater Grünflächen mit Pflanzgebot siehe Ziffer 1.9.

- 1.6 Grundstückszufahrten (§ 9 (1) 11 BauGB)
- 1.61 Pro Baugrundstück sind max. zwei Zufahrten mit einer Gesamtbreite von 12,00 m zulässig. Befindet sich das Baugrundstück an einer Straßenseite mit öffentlichen Stellplätzen, werden diese für die Länge der Zufahrt ausgesetzt. Sollte im Bereich der Zufahrt ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt sein, wird diese an den Rand der Zufahrt verlegt.
- 1.7 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
- 1.71 Maßgebend für die Stellung der baulichen Anlagen (First – und Gebäuderichtung) sind die Einzeichnungen im Lageplan.
- 1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
- 1.8 Ergeschossfußbodenhöhe (EFH) werden nicht festgesetzt.
Hinweis: max. First – u. Gebäudehöhen siehe Ziffer 2.2
- 1.9 Pflanzgebot und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 a u. b BauGB)
- 1.91 Die Flächen mit der Festsetzung „Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung – pfg- sind, wenn sie nicht als Stellplätze genutzt werden, als Streuobstwiesen mit Wiesengräsern zu bepflanzen und mit heimischen Gehölzen wie Apfel-, Birne-, Kirsche- oder Nußbäumen sowie anderen großkronigen Bäumen streuobstähnlich zu überstellen. Werdem im Bereich von –pfg- private Stellplätze angelegt, so darf die Oberfläche nur in wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden. Pro 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Einzelbaum des Eichen- oder Buchenwaldes in unregelmäßiger Anordnung zu pflanzen. Von der mit einem Pflanzgebot –pfg- versehen Fläche dürfen insgesamt nur 50% private Stellplätze genutzt werden. Der Pflanzgebotsstreifen entlang der nördlichen Abgrenzung des Bebauungsplans zwischen Bauzone und vorhandenem Feldweg ist von der Nutzung mit privaten Stellplätzen ganz ausgeschlossen.
- 1.92 Die Flächen mit der Festsetzung „Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung – pfg²- sind, wenn sie nicht als Stellplätze genutzt werden, als Vorgärten anzulegen und mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Hochstämmige Einzelbäume sind nicht zulässig. werden im Bereich von –pfg²- private Stellplätze angelegt, so darf die Oberfläche nur in wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden. Pro 4 Stellplätze ist die Parkplatzfläche mit einer Grünfläche zu unterbrechen, die dann mit heimischen Sträuchern bepflanzt werden muss. Von der mit einem Pflanzgebot versehenen Fläche dürfen insgesamt nur 50% als private Stellplätze genutzt werden.

1.93 Die Fläche mit der Festsetzung „Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung“ – pfg³- sind, wenn sie nicht als Stellplätze genutzt werden, als Vorgärten anzulegen und mit heimischen, hochstämmigen Laubbäumen sowie heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Werden im Bereich von –pfg³- private Stellplätze angelegt, sod darf die Oberfläche nur in wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden. Pro 4 Stellplätze ist die Parkfläche mit einer Grünfläche zu unterbrechen, die mit einem hochstämmigen heimischen Laubbaum zu bepflanzen ist. Zusätzlich muss diese Grünfläche mit heimischen Sträuchern bepflanzt werden. Von der mit einem Pflanzgebot versehenen Fläche dürfen insgesamt nur 50% als private Stellplätze genutzt werden.

1.94 Die Fläche ist als Streuobstwiese zu erhalten, d.h. sie muss mit Obstbäumen und heimischen Sträuchern bepflanzt bleiben bzw. Werden (siehe zeichnerischer Teil II – Flst. 823, 829 und 830)

1.9.1 Leitungstrassen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 13 u. 21 BauGB)

1.101 Die mit Geh, - Fahr – und Leutungsrecht belasteten Flächen dürfen nicht überbaut werden und mit keinen Bäumen bepflanzt werden.

1.102 Die im Lageplan dargestellten Freileitungen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verkabelt. Sollten einzelne Bauprojekte vor Abschluss der Verkabelung begonnen werden, sind notwendige Maßnahmen zum Schutz der Freileitungen mit dem betroffenen Leitungsträger abzustimmen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

2.1 Dachform (§ 73 (1) 1 LBO)

2.11 FD = Flachdach

2.12 ShD = Sheddach – Dachneigung ohen Festsetzung

2.13 SD, DN max. 30° = Satteldach mit max. 30° Dachneigung

2.2 Gebäudehöhen (§ 73 (1) 7 LBO)

2.21 Bei der Festsetzung „ein Vollgeschoss“ darf die max. Gebäude- bzw. Firsthöhe bei FD = 4,50 m und bei SD = 5,50 m bezogen auf die Höhe der zum Baugrundstück gehörenden Erschließungsstraße nicht überschreiten. (Siehe Systemskizze zu 2.22 sinngemäß.)

2.22 Bei der Festsetzung „zwei Vollgeschosse“ darf die max. Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe bei FD = 10,00 m und bei ShD und SD = 12,50 m bezogen auf die Höhe der zum Baugrundstück gehörenden Erschließungsstraße nicht überschreiten. (Siehe Systemskizze)

- 2.23 Technisch notwendige Aufbauten (Kamin, Aufzugsschacht, Entlüftungsanlagen oder ähnliches) sind ohne Höhenbegrenzung zulässig.
- 2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 (1) 1 LBO)
- 2.31 Gestaltung der Außenwandflächen
Die Außenwände der Büro – und Verwaltungsgebäude sind überwiegend als einfache Putzfassade auszuführen. Bei den Betriebsgebäuden sind andere Fassadenausführungen zulässig. Stark glänzende und reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.
- 2.32 Dachdeckung
Als Dachdeckung für Satteldächer sind nur Ziegel und Betonziegel in roter oder rotbrauner Tönung zugelassen. Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.
- 2.4 Einfriedungen (§ 73 (1) 5 LBO)
- 2.41 Als Einfriedungen sind Hecken, Holzzäune oder Mauern aus Naturstein oder Sichtbeton zulässig. Hinter Mauern aus Naturstein oder Sichtbeton, die max. 0,50 m hoch sein dürfen, können Hecken oder Holzzäune angeordnet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 2,10 m nicht überschreiten.
- 2.42 Bei Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen ohne Gehweg oder Sicherheitsstreifen ist ein Abstand von 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.
- 2.5 Nachrichtlich übernommen als Festsetzung vom Wasserwirtschaftsamt Besigheim
- I. Grundwasserschutz
Das geologische Gutachten des Büros Voigtmann vom 26.06.1991 ist zu beachten; insbesondere die Punkte 7.2 und 7.5
- II. Bodenschutz
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. „Beiblatt“ des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim und das Gutachten Nr. 24091 des Büros Voigtmann vom 26.06.1991).
- 2.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (§ 1 und 3 DSchG)
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.