

# Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Gässle'

## Gemeinde Eutingen im Gäu

Gemarkung Weitingen

Landkreis Freudenstadt

### I. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
- 1.4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. 1996, S. 29)
- 1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (NatSchG Bad.-Württ.) vom 21.Oktober 1975 (GBl. S. 654; ber. Gbl. 1976 S. 96) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1991 (GBl. S. 853)
- 1.7 Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 01.05.1993
- 1.8 Bodenschutzgesetz (BodSchG) für Baden-Württemberg vom 24.06.1991, geändert durch Gesetz vom 12.12.1994 (GBl. S.653)

### II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete

Die Erweiterung, Änderung und Erneuerung vorhandener baulicher Anlagen in den nachfolgend festgesetzten Baugebieten ist ausnahmsweise zulässig, auch wenn sie aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig wären (§ 1 Abs.10 BauNVO).



1.1 GE 1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO

allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art
2. Lagerhäuser
3. Lagerplätze bzw. Außenlagerflächen als Freilager bis zu einer maximalen Größe von 40% der überbaubaren Grundstücksfläche
4. öffentliche Betriebe
5. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
6. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden (Abs.3):

1. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Aufsichtspersonen
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs.5 BauNVO)

1. Vergnügungsstätten

1.2 GE 2 Gewerbegebiet § 8 BauNVO

allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme sensibler Gewerbe wie Medizin- und Lebensmitteltechnik oder sonstige Gewerbe, die eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben aufweisen
2. Lagerhäuser
3. Lagerplätze bzw. Außenlagerflächen als Freilager bis zu einer maximalen Größe von 40 % der überbaubaren Grundstücksfläche
4. öffentliche Betriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden, sofern keine immissionsrechtlichen Bedenken bestehen (Abs.3):

1. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Aufsichtspersonen
2. vorgenannte sensible Gewerbe

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs.5 BauNVO)

1. Vergnügungsstätten

1.3 MI Mischgebiet § 6 BauNVO

allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden (Abs.3):

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe



nicht zulässig sind:

1. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten

#### 1.4 MD Dorfgebiet § 5 BauNVO

allgemein zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die zugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. sonstige Wohngebäude
3. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs.5 BauNVO)

1. Vergnügungsstätten

## 2 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO

- 2.1 Die Höhe baulicher Anlagen und die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) sind entsprechend den Einschreibungen im Bebauungsplan als Obergrenze festgesetzt. Die max. Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist im Plan durch Traufhöhe (TH) angegeben. Bezugspunkt ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe. Ist diese nicht angegeben, ist die gemittelte Höhe der angrenzenden Erschließungsfläche der längeren Seite maßgebend.
- 2.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für erdüberdeckte Garagen und Stellplätze, begrünte Stellplätze ("Carports") und mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellte offene Stellplätze sowie für in gleicher Art hergestellte Zufahrten um bis zu 25 % überschritten werden. Ausnahmsweise sind Überschreitungen bis 50 % zulässig, sofern ein entsprechender Ausgleich durch zusätzliche - für Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung relevante Maßnahmen - erfolgt.

Erdüberdeckte und begrünte Tiefgaragen sowie deren Zufahrten außerhalb einer Überbauung und oberirdische Parkierungsgeschoße innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht auf die zulässige GRZ angerechnet.

## 3 **BAUWEISE**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

entsprechend dem Planeinschrieb bedeutet:

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise, nämlich offene Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig



#### **4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 74 LBO

- 5.1 Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen.
- 5.3 Tiefgaragen sind generell auf dem Baugrundstück zulässig, unter Pflanzgebotsflächen jedoch nur, sofern die vorgeschriebene oberirdische Bepflanzung im wesentlichen gewährleistet ist. Von Flächen mit Pflanzbindung müssen mindestens 3 m Abstand eingehalten werden.
- 5.4 PKW-Stellplätze, Zufahrten und andere unbebaute Flächen der Grundstücke (z.B. Freilagerplätze) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Pflaster- und Plattenbeläge sind wasserdurchlässig, wenn sie mit durchlässigen Fugen im Kiesbett hergestellt werden) herzustellen und auf dem Grundstück zu entwässern, sofern dies die geologischen Verhältnisse ermöglichen. Soweit andere Beläge aus betriebstechnischen Gründen nachweislich erforderlich sind, kann hiervon ausnahmsweise abgewichen werden.

#### **6 NEBENANLAGEN**

§ 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freilagerfläche allgemein zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig. Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgebot sind Nebenanlagen nicht zulässig.

#### **7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verb. mit § 74 LBO

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind im Bereich von neu zu erstellenden Gebäuden nicht zugelassen.

Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen (Kabelkästen u.ä.) sind von den Grundstückseigentümern auf deren Grundstücken zu dulden.



**8 VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**

§ 9 Abs. Nr. 11 BauGB, § 3 Abs. 2 Zi. 4 StrG

- 8.1 Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur von den Erschließungsstraßen innerhalb des Gewerbegebietes aus zulässig.

**9 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen sind auf den privaten Grundstücksflächen der jeweiligen Verursacher bzw. Anspruchnehmer auszuweisen.

**10 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- 10.1 Auf den Verkehrsgrünflächen sind Wege und landwirtschaftliche Wege sowie Verkehrsanschlüsse und Ver- und Entsorgungsanlagen zulässig. Verkehrsgrünflächen können extensiv landwirtschaftlich genutzt werden.
- 10.2 Die privaten Grünflächen sind extensiv gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- 10.3 Weitere Vorschriften sind dem **Teil III. Grünordnerische Festsetzungen** zu entnehmen.

**11 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

siehe Planeintrag

Bepflanzung im Bereich der Leitungsrechte:

Im Bereich unterirdischer Leitungsführungen sowie deren Schutzzonen entsprechend Planeintrag sind Pflanzungen mit einer Wurzeltiefe von mehr als 20 cm nur mit Zustimmung des jeweiligen Leitungsträgers zulässig.

**12 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE ZUM ERHALT UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

siehe Teil III. **Grünordnerische Festsetzungen**



### **13 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

- 13.1 Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen Böschungen bis zu einer horizontalen Tiefe von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus generell zulässig. Im Erschließungsplan können tiefere Böschungen vorgesehen sein.
- 13.2 Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei einer Randeinfassung ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler Tiefe zulässig.
- 13.3 Die Geländebeziehungen und unterschiedlichen Höhen benachbarter Grundstücke sind durch Böschungen einander anzugleichen. Ausnahmsweise sind außerhalb von Flächen mit Pflanzgebot oder Pflanzbindung auch Stützmauern bis 0,9 m Höhe zulässig.

### **14 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE, AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN**

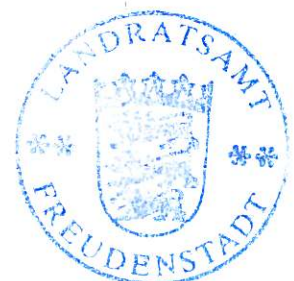
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB

- 14.1 Im Anschluß an Gebäude dürfen Aufschüttungen oder Abgrabungen eine Höhe von max. 1,5 m - gemessen von der bestehenden natürlichen oder planierten neuen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Außenwand - nicht überschreiten.  
Für Notausgänge sind auch tiefere Abgrabungen zulässig.
- 14.2 Offene Stellplätze, überdeckte Stellplätze (Carports) und Garagen sind von den Festsetzungen der Erdgeschoßfußbodenhöhe ausgenommen und an die Höhe der interne Erschließung oder der angrenzenden Verkehrsfläche anzupassen.

Das natürliche oder planierte neue Gelände ist im Wesentlichen beizubehalten.

- im Längsgefälle durch Lage der Stellplätze im Gefälle
- im Quergefälle auch durch Lage der Stellplätze auf Abterrassierungen mit Böschungen bis max. 0,9 m.

Bei direktem Anschluß an die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche sind Tieferlegungen mit mehr als 0,9 m nur bei Tiefgaragen und Parkhäusern zulässig.



### III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### 1. **Privatgrundstücke bzw. gewerblich genutzte Grundstücke**

(§ 9 Abs.1 Nr.2, Nr.4, Nr.20 und Abs.4 BauGB)

**Oberflächenwasser:** Anfallendes Oberflächenwasser aus den neu ausgewiesenen privaten Gewerbeflächen darf aus maximal 50 % der Gesamtgrundstücksfläche dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden. Massnahmen können sein: Zisternen, wasserdurchlässige Belagsausbildung, Versickerung in angrenzende Vegetationsflächen, gesonderte Ableitung des Dachwassers in ausgewiesene Rückhalte- und Versickerungsflächen.

**Dachabwässer:** Die anfallenden Dachabwässer aus den neu ausgewiesenen privaten Gewerbeflächen sind getrennt abzuführen und möglichst über offene Gräben dem im Lageplan ausgewiesenen Überschwemmungsbereich zuzuführen. Diese Maßnahme dient als Ausgleich von Flächenversiegelungen, zur Entlastung der Kläranlagen und des Vorfluters und soll den Wasserabfluß verzögern.

**Dachflächen von Tiefgaragen:** Nicht überbaute und nicht für Verkehrsflächen notwendige Bereiche sind mit einer mindestens 0,5 m dicken Erdschicht abzudecken und fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen.

**Fassadenbegrünung:** Fassadenflächen, die auf einer Länge von fünf Meter keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene fünf Meter Länge mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste). soweit dies betriebstechnisch möglich ist. Zusätzlich sind für die Bereiche von Feuerleitern geeignete Begrünungsmaßnahmen durch Kletterpflanzen vorzusehen.

Als **Einfriedigungen** entlang der Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune nur zulässig, wenn sie in einer Hecken- oder Strauchpflanzung zugeordnet werden. Bei Hecken sind keine Koniferen zulässig.

Die **nicht überbauten oder für die Anlage von Verkehrsflächen und Lagerflächen erforderlichen Bereiche** innerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

**Eingrünung der Grundstücke:** Baugrundstücke bzw. betriebliche Einheiten, die aus mehreren Grundstücken bestehen, sind entlang von seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zu begrünen, sofern nicht andere Festsetzungen im Lageplan getroffen sind. Hierzu ist ab der Grundstücksgrenze ein mind. 2 m breiter Streifen durchgängig mit Bäumen und Sträucher zu pflanzen. Für notwendige Zufahrten u.ä. sind Unterbrechungen möglich.



Weitere Festsetzungen zur Eingrünung der Grundstücke in den zeichnerischen Festsetzungen -  
**Fläche mit Gestaltungsvorschriften 1: Repräsentationsgrün.**

**Dachflächen** von Dächern bis 15° Dachneigung über 50 m<sup>2</sup> Fläche sind zu mind. 50 % der Dachfläche, Dachflächen über 200 m<sup>2</sup> zu 75 % mind. extensiv zu begrünen. Glasdächer und Oberlichter sowie technisch notwendige Dachaufbauten bis 50 m<sup>2</sup> Fläche sind von diesen Bestimmungen ausgenommen.

Alternativ dazu ist pro 50 m<sup>2</sup> unbegrünter Dachfläche mind. 1 cbm Zisternenfüllvermögen mit gesichertem Abfluß oder Versickerung von mindestens 50 % des Inhaltes herzustellen oder eine ausreichend große Versickerungsfläche auf dem eigenen Grundstück auszuweisen.

**Hinweis:**

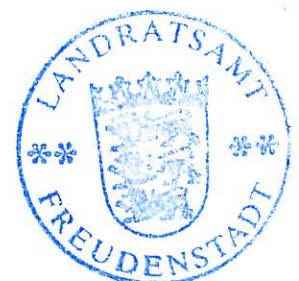
Bei Verwendung in einem Grauwassersystem sind besondere Schutzvorkehrungen (Hygiene) notwendig.

**2. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V. mit den Naturschutzgesetzen)**

Auf den **Verkehrsflächen** dürfen keine Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen durchgeführt werden. Dies gilt auch für sämtliche Verkehrsflächen auf den gewerblichen Grundstücken, sofern keine Öl- und Benzinabscheider oder ähnliche Schutz-einrichtungen installiert sind.

Die **Belagsflächen der PKW-Stellplätze** sowohl auf den gewerblichen als auch auf den öffentlichen Grundstücken sind als Rasenpflaster oder Schotterrasen oder in einer anderen wasserdurchlässigen Art und Weise auszubilden. Auf den genannten Flächen dürfen keine Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten durchgeführt werden. Je 5 PKW-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zur Schattenspendung und als Ausgleichsmaßnahme für die Flächenversiegelung zu pflanzen (vgl. Pflanzenliste). Zufahrten und Fahrgassen sind hiervon ausgenommen. Reine **Feuerwehruzufahrten** sind als Schotterrasen auszubilden.

**Geh- und Radwege:** Die Entwässerung der Gehwege hat, soweit technisch machbar und soweit die Eigentumsverhältnisse dies zulassen, in die angrenzenden Vegetationsflächen zu erfolgen. Erwünscht ist die Verwendung von Betonpflaster mit durchlässiger Verfügung (s.a. zeichnerische Festsetzungen).





### 3. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 10, 15, 20 und Abs.6 BauGB)

**Flächen mit Gestaltungsvorschriften 1 - Repräsentationsgrün:** Mindestens 1/3 der Länge der Grundstücksseiten, auf denen die Hauptzufahrten liegen, ist vielfältig mit Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Dabei ist mindestens ein großkroniger Laubbaum pro angefangene 15 m Länge der Grundstücksseiten aus der Pflanzenliste anzupflanzen. Ausgeschlossen sind baumartige Koniferen wie Lebensbaum, Zeder und Zypressen und eine Bepflanzung mit strauchartigen Zierformen von Koniferen. Im Lageplan eingezeichnete Baumstandorte können mit eingerechnet werden.

**Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün:** Die als Verkehrsgrün gekennzeichneten Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen und extensiv zu pflegen. Eine dreimalige Mahd pro Jahr ist ausreichend, es soll der Charakter eines krautreichen Saumes entstehen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

**Öffentliche Grünfläche - Wiesenflächen extensiv:** Diese Flächen sind im Rahmen der Ausführungsplanung mit standorttypischen Saatgutmischungen mit hohem Kräuteranteil, geringem Anteil schnellwachsender Gräser und ohne Rot- bzw. Weißkleeanteil anzusäen, Düngergaben sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Maximal zweimalige Mahd im Jahr im Juni/Juli sowie Ende September. Bestehende und nicht überbaubare Grünlandflächen sind selbstverständlich zu erhalten. Ziel ist die Erhaltung bzw. Neuanlage von standorttypischen und artenreichen Wiesengesellschaften, die Verbesserung des Landschaftsbildes sowie im Bereich der Obstbaumpflanzungen die Schaffung landschaftstypischer Streuobstbestände.

### 4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16, 20 und Abs. 6 BauGB)

#### **Überschwemmungsbereich mit Regenrückhaltefunktion**

(§ 1 Abs.5 Nr.7 BauGB):

Durch entsprechende Geländemodellierung im Bereich der Erschließungsstraßen und der landwirtschaftlichen Wege sowie durch Ausnutzung der Topographie ist eine möglichst naturnah gestaltete Überschwemmungsfläche zu gestalten, die das anfallende Oberflächenwasser aufnimmt und verzögert wieder der Vorflut zuleitet.

Der betroffene Grabenabschnitt ist durch Abflachen der Böschungen und durch Schaffung von Aufweitungen in Verbindung mit der Pflanzung standortgerechter Gehölzarten zu renaturieren. Die Böschungsf Flächen dürfen maximal 1-mal/Jahr, besser nur alle 2 Jahre gemäht werden, so daß sich ein artenreicher bachbegleitender Saum entwickeln kann.



**5. Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 8a Abs.1 BNatSchG))**

**Pflanzung hochstämmiger Laubgehölze:** Als Ausgleichsmaßnahme für die Flächenversiegelung durch Bebauung, zur Neuschaffung von Baumreihen sowie zur Beschattung von Parkflächen und zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets sind an den im Plan festgesetzten Stellen großkronige Bäume gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen und zu pflegen (Hochstamm, 3 x verpflanzt, m.B., Stammumfang mindesten 18-20 cm). Der festgelegte Standort kann um 5 m verändert werden.

**Pflanzung hochstämmiger Obstgehölze:** Zum Aufbau eines Streuobstgürtels am Ortsrand, zur Stärkung vorhandener Strukturen, zur Bereicherung des Landschaftsbildes und zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt sind an den im Plan festgesetzten Stellen hochstämmige Obstgehölze mit einem Stammumfang von mind. 7 cm zu fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Zulässige Sorten siehe Pflanzliste, zusätzlich sind ortsübliche und bewährte Sorten zulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Der Standort kann um 5 m verändert werden.

**Pflanzung von Wildhecken und Pflanzriegeln:** Zur Schaffung bachbegleitender Gehölzstrukturen sowie als Schutz der Ausgleichsfläche ist auf dem im Plan festgesetzten Standort eine Wildhecke zu pflanzen. Die Arten entsprechen der pot.nat. Vegetation und sind der Pflanzliste zu entnehmen. Der Anteil der zu pflanzenden Heister beträgt mind. 3%, Qualität mind. 3xv., m.B., 250-300; Qualität der Sträucher mind. 2xv., 100-150.

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind im Sinne der Aussagen des Textteils gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauernd zu unterhalten. Die Pflanzmaßnahmen müssen jeweils bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung ausgeführt sein. Die Baufertigstellung ist mit dem Zeitpunkt des Bezugs der Hochbauten gleichzusetzen. Hochstämme müssen einen Schutz vor Wildverbiß erhalten.

**Pflanzbindung:** Die im Grünordnungsplan gekennzeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig durch Pflanzung standortgerechter Sträucher und Bäume zu ersetzen. Für den Schutz von Gehölzen vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen. (DIN 18 920 i.V. mit den Naturschutzgesetzen von Bund und Ländern). Sämtliche Bepflanzungen sollen sich an den heimischen Arten der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (HPNV) orientieren (siehe Pflanzenliste).



**6. Massnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers (§ 1 Abs.5 Nr.7)**

Grundsätzlich gilt: Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen und die Versiegelung von Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Der anfallende Boden ist fachgerecht zu lösen, zwischenzulagern und möglichst auf dem Baugrundstück wieder einzubauen (§1 Abs.5 Satz 3 BauGb sowie DIN 18320, Abs.4 "Bodenarbeiten" sowie ZTVLa StB 95 Abschnitt "Bodenarbeiten" und das Heft 10 „Erhaltung fruchtbaren und kultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg). Denkbar sind z.B. niedere Erdwälle bis max. 1,0 m Höhe, die mit einer Wildhecke gemäß Artenliste bepflanzt werden.



## IV. BAUORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl..S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.1995 (GBl.S. 617).

### 1 DACHGESTALTUNG

#### 1.1 Dachform und Dachneigung:

##### 1.1.1 GE Gewerbegebiet:

- Flachdach
- flaches Dach, 2° - 20° Dachneigung
- Sheddach
- Tonnendach
- Pultdach

Freistehende Wohnhäuser können ausnahmsweise mit einem zweiseitig gleichgeneigten Dach bis 32° Dachneigung versehen werden.

Die maximalen Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden.

##### 1.1.2 MD, MI Dorfgebiet, Mischgebiet

- Satteldach
- Walmdach
- Krüppelwalmdach
- Pultdach

#### 1.2 Dachaufbauten:

##### 1.2.1 GE Gewerbegebiet:

Dachaufbauten sind als Fahrstühle, Treppenhäusern, Lüftungsanlagen und Lichtkuppeln bei gewerblich genutzten Gebäuden bis 5 % der Dachfläche und max. 50 m<sup>2</sup> Gesamtfläche pro Gebäude zulässig. Die Höhe darf bis 3 m über der max. Firsthöhe liegen. Sie sind mind. um das Maß ihrer Höhe von den Traufen zurückzusetzen, wobei dies nicht für Fahrstühle und Treppenhäuser gilt.

Dachaufbauten als Pergolen und überdachte Sitzplätze sind bis 10 % der Dachfläche und max. 100 m<sup>2</sup> Gesamtfläche pro Gebäude zulässig.

Soweit nachweisbare technische Gründe vorliegen, sind Ausnahmen von diesen Festsetzungen möglich.



### 1.2.2 MD, MI Dorfgebiet, Mischgebiet

Dachaufbauten und -einschnitte sind zugelassen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mindestens 1,50 m Abstand vom Giebel halten und dürfen insgesamt 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Ihre Einbindung im Hauptgebäude muß mindestens 0,80 m unterhalb des Firstes sein.

Durchgängige Dachgaupen über ½ der Dachlänge sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von je max. 1,5 m<sup>2</sup> zulässig, jedoch bis max. 1/20 der jeweiligen Dachflächenseite. Sie müssen von den Giebelwänden einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

Für Hauptgebäude mit Sattel- und/oder Walmdach sind Dachvorsprünge mit mindestens 60 cm an Trauf- und Giebel festgesetzt.

## **1.3 Firstrichtung**

### 1.3.1 MD, MI Dorfgebiet, Mischgebiet

siehe Planeinschrieb

## **1.4 Fassadengestaltung:**

### 1.4.1 GE Gewerbegebiet

Neben Fenster, Türen und Toren, tragenden Konstruktionen und Rankhilfen sind 2 nicht reflektierende Außenwandmaterialien in gedeckter Farbe zulässig.

Farbliche Akzente und Hervorhebungen sind nur bei Fenstern, Türen und Toren sowie tragenden Konstruktionen zulässig.

## **2 UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE; EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN**

### **2.1 Einfriedungen:**

#### 2.1.1 GE Gewerbegebiet

Einfriedungen sind zum öffentlichen Raum zulässig als Gitterzaun mit Bepflanzung bis 2 m Höhe, zwischen Grundstücken und zur freien Landschaft auch als Maschendraht / Maschengitter bis 2 m Höhe und Vor- bzw. Hinterpflanzung in mindestens gleicher Höhe.



Einfriedungen im Bereich von Pflanzbindungen und Pflanzgeböten dürfen nicht bodenschlüssig hergestellt werden (in der Regel mind. 5 cm Abstand) und dürfen keine gemauerten oder betonierte Bestandteile über der Erdoberfläche aufweisen. Stacheldraht ist nicht zulässig.

#### 2.1.2 MD, MI Dorfgebiet, Mischgebiet

Zulässig sind Zäune und Hecken bis maximal 1,0 m Höhe. In Bereichen ohne Gehwege ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

#### 2.2 Stützmauern:

Stützmauern sind zulässig bis 1,5 m Höhe.

Betonmauern sind zu stocken und natürlich zu begrünen.

### 3 ABFALL, MÜLLTONNEN UND CONTAINER

Abfallbehälter und Abfallcontainer sind einzuhausen, einzugraben oder einzugrünen und der Sicht von öffentlichen Flächen aus zu entziehen.

### 4 FAHRRADSTELLPLÄTZE

#### 4.1.1 Ge Gewerbegebiet

¼ der Zahl der notwendigen Kunden-, Besucher- sowie Beschäftigtenstellplätze sind zusätzlich als Fahrradstellplätze herzustellen. Insgesamt müssen nicht mehr als 50 Fahrradabstellplätze hergestellt werden.

### 5 WERBEANLAGEN

#### 5.1.1 Ge Gewerbegebiet

Werbeanlagen und Firmenzeichen sind am Ort der Leistung an Gebäuden zur Erschließungsseite unterhalb der Traufe unbeleuchtet oder hinterleuchtet zulässig.

Die max. Länge und Firmeneinheit beträgt 10 m, die max. Höhe 2 m. Pro Firmeneinheit können diese Maße in einem Fall überschritten werden.

Freistehende Werbeanlagen und Firmenzeichen sind am Ort der Leistung bis 5 m Höhe und 2 m<sup>2</sup> pro Firmeneinheit und Grundstück zulässig.

### 6 REGENWASSERBEHANDLUNG

#### 6.1.1 Ge Gewerbegebiet

Regenwasser von Dachflächen ist möglichst über einen offenen Graben in die ausgewiesenen Rückhaltungs- und Überschwemmungsbereiche einzuleiten.

#### 6.1.2 MD, MI Dorfgebiet, Mischgebiet

Regenwasser von Dachflächen ist in das dafür vorgesehene Kanalnetz einzuleiten, sofern das Regenwasser nicht innerhalb des Grundstücks anderweitig verwendet wird.



## V. HINWEISE

### **BAUANTRÄGE**

Im Bauantrag müssen pro 30 m Grundstücksbreite und 30 m Grundstückstiefe amtliche Geländeschnitte ( mind. 1 längs und quer) mit eingetragener Erdgeschoßfußbodenhöhe und bestehendem Gelände über das Baugrundstück enthalten sein.

Eine Erdmassenbilanz (Differenz von Abgrabung und Aufschüttung) mit Bodenangaben ist beizufügen.

Im Bauantrag müssen die zur Verwendung kommenden Materialien und Farbe der Fassaden und Dächer erkenntlich sein.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan mit Material- und Pflanzangaben beizufügen.

### **ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE**

Die dargestellte Aufteilung in Grünflächen und Flächen vornehmlich zum Fahren und Gehen ist allgemeine Richtlinie für den Ausbau und nicht verbindlich.

Wege und Bepflanzung auf Verkehrsgrünflächen werden zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

### **STRASSENBELEUCHTUNG**

Grundstückseigentümer haben das Anbringen von

- Haltevorrichtungen sowie Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf den privaten Grundstücken zu dulden.

### **MUTTERBODEN**

Mutterboden ist sorgfältig zu sichern und auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder sofern dies nicht möglich ist, einer landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzten Fläche zuzuführen.

Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

### **GEOLOGIE**

Baugrunduntersuchungen werden aufgrund der uneinheitlichen Untergrundverhältnisse empfohlen.

### **GRUNDWASSERSCHUTZ**

Aufgrund der topographischen Situation ist bei der Verwendung von wasser- und bodengefährdenden Stoffen besondere Vorsicht notwendig. Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

Heizöl darf nur innerhalb von Gebäuden gelagert werden.



Abwasserkanäle müssen nach den anerkannten regeln der Technik undurchlässig hergestellt werden.  
Für Anschlüsse sind Formstücke zu verwenden.

Insbesondere sind zu beachten:

- DIN 4033 "Entwässerungskanäle und -leitungen, Richtlinien für die Ausführung" und die mitgeltenden Normen;
- DIN 18306 "Abwasserkanalarbeiten" VOB - Teil C;
- ATV-Arbeitsblatt A 142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten";
- Rohre und Formstücke müssen der DIN 19550 entsprechen und ein RAL-Gütezeichen besitzen;
- Rohrverbindungen müssen der DIN 19543 und der DIN 4060 Teil 1 entsprechen.

Die Entwässerungsanlagen der einzelnen Gebäude sind vor der Inbetriebnahme von der Gemeinde zu überprüfen, damit Fehlanschlüsse an den Regenwasserkanal bzw. an die Versickerungs- und Retentionsflächen ausgeschlossen werden können.

#### BODENDENKMALPFLEGE

Werden bei Ausgrabungen bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, so ist eine Denkmal-schutzbehörde oder die Polizei umgehend zu benachrichtigen und der Bau bis auf weiteres einzustellen.

Auf den § 20 des Denkmalschutzgesetzes (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

#### SCHLUSSABNAHME

Die Schlußabnahme kann erst erfolgen, wenn alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher gepflanzt sind. Ausnahmsweise ist eine Pflanzung auch in der folgenden Pflanzperiode zulässig.

#### Aufgestellt:

Empfingen, den 02.12.1996

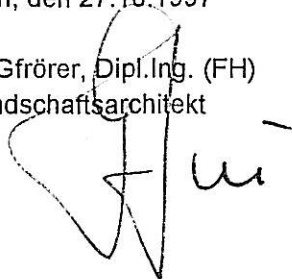
#### zuletzt geändert:

Empfingen, den 18.07.1997

#### Ausgefertigt zur Planfassung vom 27.10.1997

Empfingen, den 27.10.1997

Gebhard Gfrörer, Dipl.Ing. (FH)  
Freier Landschaftsarchitekt



#### Anerkannt:

Eutingen im Gäu, den 05.11.1997

Bürgermeisteramt  
Bürgermeister Jöchle

