

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "HAHNER III"
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird vorläufig folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 + 8 + 11 BauNVO
§§1 - 15 BauNVO

1.1 SO Sondergebiet "Verbrauchermarkt"
§ 11 (3) Nr.2/ Nr.3 BauNVO

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb.

Die Verkaufsfläche darf insgesamt 4 950 qm nicht überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen alle vom Kunden erreichbaren Flächen einschließlich der Freiverkaufsflächen und der Flächen zwischen den Kassenanlagen und den Eingängen einschließlich der Windfanganlage. Kundentoiletten werden nicht angerechnet.

1.2 GE Gewerbegebiet § 8(1) u. (2) BauNVO

allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art,
2. Öffentliche Betriebe,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Anlagen für sportliche Zwecke

b) Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von max. 700 qm je grundstücksmäßiger Einheit in nicht innenstadtrelevanten Sortimenten beschränkt. Zur Verkaufsfläche zählen alle vom Kunden erreichbaren Flächen einschließlich der Freiverkaufsflächen und der Flächen zwischen den Kassenanlagen und den Eingängen einschließlich der Windfanganlage. Kundentoiletten werden nicht angerechnet.



Innerhalb dieser Fläche sind nur folgende Sortimente allgemein zulässig (Positivkatalog):

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
- Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware, z.B. Öfen, Herde einschl. Zubehör) als untergeordnete Waren nur in Verbindung mit Einrichtungshäusern und Küchenstudios
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeinrichtungen, -ausstattung, Fliesen
- Werkzeuge, Maschinen, -zubehör (elektrisch und nicht elektrisch), Eisenwaren
- Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Korkplatten
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
- Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße (inkl. Vasen), Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel
- Kraftfahrzeuge incl. Motorräder, Mopeds u.ä., Fahrräder, Kfz-Zubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel), Fahrrad- und Motorradzubehör, Landmaschinen
- Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Zubehör, Rolläden, Rollos, Gitter
- Kohle, Mineralölerzeugnisse
- Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienst, Schärf- und Glasschneidedienste).
- Großteilige Sportgeräte

Ergänzung siehe Seite 10.

- 1.3 In den Gebieten SO und GE sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten in Form einer Diskothek.
Nicht zulässig sind Tankstellen.
- 1.4 Lager- und Nebenflächen dürfen nicht in Verkaufsflächen einbezogen werden.



2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 8 Abs.1 Nr.1 BauGB
§§ 16-21 BauNVO

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse und die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) sind entsprechend den Einschrieben im Bebauungsplan als Obergrenze festgesetzt. In dem im Lageplan ausgewiesenen Sondergebiet (SO) darf die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse nur auf 50 % der überbaubaren Grundstücksfläche erreicht werden.

2.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für erdüberdeckte Garagen und Stellplätze, begrünte Stellplätze ("car ports") 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 grünordnerische Maßnahmen erfolgt.

Erdüberdeckte und begrünte Tiefgaragen sowie deren Zufahrten werden außerhalb einer Überbauung nicht auf die zulässige GRZ angerechnet. Dies gilt auch für oberirdische Parkierungsgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

3.0 BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
§ 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb bedeutet

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, Gebäudelängen sind bis 150 m zulässig.

4.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
§ 23 BauNVO

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Baulinien sind auf mindestens 2/3 der Länge des Gebäudes einzuhalten.

5.0 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
§ 12 Abs.6 BauNVO

5.1 Oberirdische Garagen und offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 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.



5.3 Offene Stellplätze sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sofern keine anderen Festsetzungen bzw. Belange entgegenstehen. Pro 6 Stellplätze ist mindestens ein mittel - bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

5.4 Ständige Stellplätze für Beschäftigte sowie Flächen für die Anlieferung sind wirksam gegen den Untergrund abzudichten. Pro Grundstück ist ausnahmsweise 1 Waschplatz mit Ölabscheider zulässig.

5.5 Besucherstellplätze, Zufahrten und andere unbebaute Flächen der Grundstücke (z.B. Freilagerplätze) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Pflaster- und Plattenbeläge sind wasserdurchlässig, wenn sie mit offenen 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.

6.0 NEBENANLAGEN

§ 23 Abs.5 BauNVO

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig, allgemein jedoch als Freilagerflächen.

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgebot sind sie nicht zulässig.

7.0 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
in Verb.mit § 73 LBO

Freileitungen sind nicht zulässig.

8.0 VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
§ 3 Abs.2 Ziff.4 StrG

8.1 Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur in den festgesetzten Bereichen zulässig. Sofern im Lageplan festgesetzt, sind die Zufahrten nur als Ein- bzw. Ausfahrt zulässig.

9.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Siehe Planeintrag.

10.0 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

10.1 Auf den Verkehrsgrünflächen sind Wege sowie Verkehrsanschlüsse und Ver- und Entsorgungsanlagen zulässig.

11. **GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Siehe Planeintrag
Flächen für Leitungsrechte sind von Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

- 12.0 **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

Hinweise zu den Arten gibt die Pflanzliste in der Anlage.

12.1 Einzelpflanzgebot

Die dargestellten Bäume sind entsprechend der Pflanzliste und Eintrag im Plan zu pflanzen.

Von den zeichnerisch dargestellten Standorten kann um bis zu 2 m abgewichen werden, wenn dies auf Grund von notwendigen Zufahrten bzw. aus technischen Gründen o.ä. notwendig ist.

Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

12.2 Eingrünung der Grundstücke

Baugrundstücke bzw. betriebliche Einheiten, die aus mehreren Grundstücken bestehen, sind zu öffentlichen und privaten Flächen hin zu begrünen. Ab der Grundstücksgrenze ist ein mindestens 2 m breiter Streifen durchgängig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pro 100 qm Fläche sind mindestens 4 Bäume und 4 Sträucher zu pflanzen.

Für notwendige Zufahrten u.ä. sind Unterbrechungen möglich.

- 12.3 Pro 6 offene Stellplätze ist mind. 1 Laubbaum dazwischen zu pflanzen (siehe auch Pt. 5.3).

- 12.4 Dachflächen von Dächern bis 15° Dachneigung über 50 qm Fläche sind zu mind. 50% der Dachfläche, Dachflächen über 200 qm zu 70% mind. extensiv zu begrünen. Glasdächer, Vordächer, Tankstellen, Waschplätze, Waschstraßen und Oberlichter sowie technisch notwendige Dachaufbauten sind von diesen Bestimmungen ausgenommen.

- 12.5 Fassaden sind zu mind. 25% der geschlossenen Fläche natürlich zu begrünen. Ausnahmsweise können andere grünordnerische Maßnahmen im Einzelfall zugelassen werden.



13.0 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 Geländeverhältnisse und unterschiedliche 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.~~

14.0 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE. AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB

§ 9 Abs.2 BauGB

- 14.1 Im Bebauungsplan festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhen sind für die Hauptgebäude verbindlich. Ausnahmsweise können Abweichungen um maximal ± 1 m zugelassen oder verlangt werden.
- 14.2 Im Anschluß an Gebäude dürfen Aufschüttungen oder Abgrabungen eine Höhe von maximal 1,5 m - gemessen von der bestehenden natürlichen oder geplanten neuen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Außenwand - nicht überschreiten. Für Notausgänge sind auch tiefere Abgrabungen zulässig.
- 14.3 Offene Stellplätze, überdeckte Stellplätze (car ports) und Garagen sowie Parkhäuser sind von den Festsetzungen der Erdgeschoßfußbodenhöhe ausgenommen und an die Höhe der internen Erschließung oder der angrenzenden Verkehrsfläche anzupassen.



II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE 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), § 9 Abs.4 BauGB.

15.0 DACHGESTALTUNG

15.1 Dachform und Dachneigung

zulässig sind:

- Flachdach
- flaches Dach, 2° - 15° Dachneigung
- Sheddach
- Tonnendach
- Pultdach

Einzelstehende Wohnhäuser sind mit einem zweiseitig gleichgeneigten Dach bis 30° Dachneigung zu versehen.

15.2 Dachaufbauten

Sie sind als Fahrstühle, Treppenhäuser, Lüftungsanlagen und Lichtkuppeln bei gewerblich genutzten Gebäuden bis 5% der Dachfläche und maximal 50 qm Gesamtfläche pro Gebäude zulässig.

Die Höhe darf bis 3 m über der maximalen Firsthöhe liegen. Sie sind mindestens 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 maximal 100 qm Gesamtfläche pro Gebäude zulässig.

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

16.0 FASSADENGESTALTUNG

16.1 Neben Fenstern, Türen und Toren, tragenden Konstruktionen und Rankhilfen sind 2 nicht reflektierende Außenwandmaterialien in gedeckten Farben zulässig. "Scheindächer" an Fassaden sind nicht zulässig.

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



17.0 UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE, EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN

17.1 Unbebaute Flächen

Unbebaute Flächen sind zu mindestens 1/3 der Fläche zu begrünen. Angerechnet hierauf werden begrünte Stellplätze, Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen und Pflanzflächen nach Punkt 12.2.

17.2 Einfriedungen

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

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

17.3 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig bis 1,5 m Höhe. Betonmauern sind zu stocken oder natürlich zu begrünen. Ausnahmen sind aus topographischen Gründen zulässig.

18.0 ABFALL, MÜLLTONNEN UND CONTAINER

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

19.0 FAHRRADSTELLPLÄTZE

1/4 der Zahl der notwendigen Kunden-, Besucher- sowie Beschäftigtenstellplätze sind zusätzlich als Fahrradstellplätze herzustellen. Insgesamt müssen nicht mehr als 30 Fahrradabstellplätze hergestellt werden.

20.0 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen und Firmenzeichen sind am Ort der Leistung an Gebäuden zur Erschließungsseite unterhalb der Traufe unbeleuchtet oder hinterleuchtet zulässig. Die maximale Länge pro Erschließungsseite und Firmeneinheit beträgt 10 m, die maximale Höhe 2 m. Pro Firmeneinheit können diese Festsetzungen in einem Fall ausnahmsweise überschritten werden.

- 20.2 Freistehende Werbeanlagen und Firmenzeichen sind am Ort der Leistung bis 8 m Höhe und 4 qm pro Firmeneinheit und Grundstück zulässig.

21.0 REGENWASSERBEHANDLUNG

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

III. HINWEISE

22.0 BAUANTRÄGE

- 22.1 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Material- und Pflanzangaben beizufügen.

23.0 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

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.

24.0 MUTTERBODEN

§ 202 BauGB

Mutterboden ist sorgfältig zu sichern und auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlich oder gärtnerisch benutzten Fläche zuzuführen. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

25.0 GEOLOGIE

Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

26.0 GRUNDWASSERSCHUTZ

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

Zum Schutz des Grundwassers müssen bei Böschungen und Abgrabungen Muschelkalk und angeschnittene Muschelkalkschichten (mit Steinen durchsetztes Erdmaterial) mit dichtem bindigem Boden (Dicke mindestens 0,4 m) fachmännisch abgedeckt und verdichtet werden!
Gegen wasserdurchlässige Beläge sind sie durch die Einbringung von mindestens 60 cm dicken bindigen Schichten



zusätzlich zu Frostschutzschichten abzuschirmen und vor Verunreinigungen zu schützen.

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.

27.0 BODENDENKMALPFLEGE

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

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

28.0 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.

Ergänzung zu 1.2: Ausnahmsweise kann in bestehenden Gebäuden ein Getränkemarkt zugelassen werden.

Aufgestellt:

Horb a.N., den 08.07.1996
Stadtpl.- u. Hochbauamt

Penck

Scherer

Anerkannt:

Horb a.N., den 08.07.1996
Bürgermeisteramt

Oberbürgermeister Theurer

Ergänzt:

Horb a.N., den 08.10.1996
Stadtpl.-u. Hochbauamt

Penck

Scherer

Anerkannt:

Horb a.N., den 08.10.1996
Bürgermeisteramt

Oberbürgermeister Theurer