RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

1.1. **Eingeschränktes Gewerbegebiet** § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO genannten **Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:** Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig.

Nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Verkaufsstellen, die auf dem Grundstück mit einem Produktionsbetrieb verbunden sind, nicht zum Lebensmittelhandwerk gehören, ausschließlich die dort hergestellten Proukte veräußern und deren Verkaufsfläche die Produktionsfläche deutlich unterschreitet.

2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen zusammen mit der maximalen Geschoßzahl festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO
Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag der absoluten Gebäudehöhe begrenzt. Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde diese Höhe überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 vom Hundert der Dachfläche einnehmen.

2.2. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB
Bezugspunkt für die Höhenangabe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Diese darf in der Mitte der in Richtung der Erschließungsstraße liegenden Gebäudeseite höchstens 1,2 m über dem vorhandenen Gelände liegen. Sind mehrere Gebäudeseiten Erschließungsstraßen zugewandt, ist die längere Gebäudeseite maßgebend. Bei mehreren Gebäuden auf dem Grundstück ist die Vorschrift sinngemäß anzuwenden.

Ziffer 1 der "Hinweise" ist zu beachten.

3. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Die Bauweise ist durch Planeintrag als **offene** oder **abweichende** Bauweise festgelegt. Bei abweichender Bauweise gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO) festgesetzt.

5. **Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, daß die Außenwände Parallelen und Orthogonalen zu einer Baugrenze bilden. Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden.

6. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO
Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 der LBO darstellen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit "St" gekenn-

zeichneten Flächen zulässig. Die Festsetzungen II.3. sind zu beachten.

Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

7. **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Die in der Planzeichnung eingezeichneten Sichtfelder (Annäherungssicht im Einmündungsbereich von Straßen) sind von Sichthindernissen jeglicher Art in der Höhe zwischen 0,70 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

8. **Anschluß an die Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Der Anschluß der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt ausschließlich über die herzustellende Erschließungsstraße im Inneren des Baugebietes.

9. **Leitungsrecht** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Das Leitungsrecht begünstigt die Energieversorgung Schwaben. Verlegt wird die unterirdische Leitung zwischen der 20 kV-Freileitung am südlichen Gebietsrand und der Umspannstation.

10. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen Teils dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen.

10.1. Anpflanzung von Bäumen
Die Pflanzfläche (Wurzelraum) für Bäume und Sträucher muß mindestens 2,0 x 2,0 m groß sein und Anschluß an den gewachsenen Boden haben. Es sind Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu pflanzen.

Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn dies aus technischen Gründen oder wegen einer Grundstückszufahrt erforderlich ist

10.2. Flächen für Anpflanzungen
Pfg 1:
Die Flächen dienen der Gestaltung des Plangebietsrandes zur Einbindung in die freie Landschaft. Je

angefangener 100 qm zu bepflanzender Fläche sind mindestens ein Hochstamm und mindestens 5 Sträucher aus der Pflanzliste zu pflanzen.

10.3. Fassaden

Geschlossene Wandflächen mit mehr als 10 m Länge und mehr als 2,5 m Höhe sind durch Kletterpflanzen oder bepflanzte Rankgerüste zu begrünen. Soll keine Fassadenbegrünung erfolgen, ist je 10 m Länge geschlossener Wandfläche mit mehr als 2,5 m Höhe vor der Fassade ein Baum aus der Pflanzliste zu pflanzen.

10.4. Pflanzliste

Bäume (Hochstämme oder Stammbüsche):

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Roterle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher (2 - 5 m hoch):

Haselnuß	Corylus avellana
Kornellkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguineum
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Immergrüner Liguster	Ligustrum vulgare atrovirens
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Büschelrose	Rosa multiflora
Kätzchenweide	Salis caprea mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Sträucher (bis 2 m Höhe):

Buschiger Liguster	Ligustrum obtusifolium regelianum
Zwergliguster	Ligustrum vulgare lodense
Niedrige Heckenkirsche	Lonicere xylosteum "Claveys Dwarf"
Purpurbeere	Symphoricarpus chenaultii
Korallenbeere	Symphoricarpus orbiculatus
Brombeere	Rubus fruticosus

Kletterpflanzen (ohne Kletterhilfe):

Efeu	Hedere helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Mauerwein	Parthenocissus tricuspidata

Kletterpflanzen (mit Kletterhilfe):

Anemonenwaldrebe	Clematis montana rubens

Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Geisschlinge	Lonicera heckrottii
Immergrüne Geisschlinge	Lonicera henryi
Knöterich	Polygonum aubertii
Blaurebe	Wisteria sinensis

11. **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Die im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplanes festgesetzten **zu erhaltenden Bäume und Sträucher** sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind entweder durch gleiche Arten oder entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

12. **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1** Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen Böschungen bis zu einer horizontalen Länge von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton von 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe zulässig.

Böschungen und Hinterbeton sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern unentgeltlich zu dulden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 73 LBO

1. Gestaltung baulicher Anlagen

Baukörpergestaltung
Unzulässig sind:
Verblendungen der Fassaden mit Kunststoffmaterialien, Faserzement, Dachpappe oder Materialien, mit denen ein anderer Baustoff nachgeahmt wird (Fachwerkimitationen, Holzimitationen o.ä.):

Dachgestaltung
Zulässig sind:
Flachdächer bis zu einer Neigung von 5 Grad. Pultdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung bis zu 20 Grad können ebenso wie Sheddächer ausnahmsweise zugelassen werden.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie und begrünte Dächer sind zugelassen.

2. **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen, die bauliche Anlagen i.S.d. § 2 LBO darstellen,
- Werbeanlagen auf den Dächern baulicher Anlagen
- Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

Werbeanlagen dürfen maximal 1,0 m hoch sein und maximal 50 vom Hundert der straßenzugewandten Fassade lang sein.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Werbeanlagen, die bauliche Anlagen i.S.d. § 2 LBO darstellen, als Hinweisschilder im Zufahrtsbereich des Betriebsgrundstückes bis zu einer Höhe von 2,0 m; das Hinweisschild darf eine Größe von 1,0 qm nicht überschreiten. Je Grundstück können bis zu zwei Hinweisschilder zugelassen werden.

3. **Gestaltung der Stellplätze**

Stellplätze sind offen, d.h. nicht den Boden versiegelnd auszuführen (Rasenpflaster, Pflaster im Sandbett, Schotterrasen...).

Zur Begrünung der Stellplatzflächen sind 10 v.H. der Stellplatzflächen mit Zufahrten als Pflanzbeete anzulegen. Es sind einzelne Pflanzbeete mit einer Mindestgröße von 10 qm vorzusehen.

Im Pflanzbeet ist ein Baum aus der Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 0,25 m zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, daß innerhalb von 100 qm Stellplatzfläche mindestens ein Baum gepflanzt wird. Für die Gestaltung der mit "St" gekennzeichneten Flächen sind die zeichnerischen Festsetzungen zu beachten.

Die Bäume sind spätestens bis zur Schlußabnahme des Vorhabens zu pflanzen.

4. **Einfriedigungen und Stützmauern**

Zulässig sind:

- Lebende Einfriedigungen (Hecken mit darin einbezogenen Maschen- oder Knüpfdrahtzäunen) bis 2,0 m;
- Stützmauern bis zu 1,0 m Höhe über Gelände zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücken.

Nicht zulässig ist die Verwendung von Stacheldraht.

5. **Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Vorgärten**
Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen. Vorgartenzonen dürfen nicht als Lager oder Arbeitsflächen genutzt werden.

6. **Aufschüttungen und Abgrabungen**
Die bei der Bebauung der Grundstücke möglicherweise erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der angrenzenden Grundstücke sind zu beachten.

Aushub ist auf dem Grundstück zu verwenden und einzubauen.

HINWEISE

1. **Bauunterlagen und Absteckung der Neubauten**
Dem Bauantrag sind beizufügen:
- **Freiflächengestaltungsplan** unter Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorgesehenen Anpflanzungen
- **Berechnung der Flächen der Stellplätze und der Pflanzbeete** nach **II.3.** und für Ausnahmen nach **I.6.**
- **zwei Geländeschnitte** über das Baugrundstück, denen das vorhandene und geplante Gelände, die EFH, die Höhe der Gebäude und die Höhe der Erschließungsstraße in Straßenmitte dargestellt ist.

Die Absteckung der Neubauten hat durch einen Vermessungsfachmann zu erfolgen

2. **Vermessungszeichen**
Vermessungszeichen und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauarbeiten zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Baubeginn beim Vermessungamt zu beantragen.

3. **Ver- und Entsorgung**
Die 20 kV-Freileitung wird abgebaut. Die Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen.

4. **Denkmalschutz**
Bodenfunde bei Ausgrabungsarbeiten im Planungsbereich sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt (Außenstelle Karlsruhe) zu melden. Das Verschweigen eines Fundes ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz.

5. **Flurbereinigung**
Grundlage des Plans für die Bezeichnung der Grundstücke und des Grenzverlaufs der Flurstücke 340/4 - 7 ist die Flurbereinigung Dettensee-Mühringen. Deren Rechtskraft ist noch nicht eingetreten.

6. **Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost**
Im Geltungsbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, die für die Herstellung der Erschließungsanlagen ggf. verlegt oder verändert werden müssen. Fernmeldeanlagen des überörtlichen Fernmeldeverkehrs befinden sich im unteren Böschungsbereich der L 295.

Aufgestellt:
Rottenburg, den 11.10.1994

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung
MUEBERTF2.WPS

Anerkannt:
Horb a. N., den 26.01.1995

Stadtplanungs- und Hochbauamt

Hotz Penck

Anerkannt:
Horb a.N., den 26.01.95

Bürgermeisteramt

Munding, Bürgermeister