

TEIL II- Textteil
zum Bebauungsplan
„An der Söglinger Straße“
in Altheim

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2413), zuletzt geändert am 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) und am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Gemäß § 8 Abs.1 i.V.m. § 1 Abs.4 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Gebietes nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet und Gewerbegebiet

Innerhalb der Gebiete sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs.5 BauNVO).

Die Ausnahme nach § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs.6 BauNVO).

1.3 Mischgebiet

Innerhalb des Gebietes sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs.5 BauNVO).

Die Ausnahme nach § 6 Abs.3 Nr.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs.6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung /Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs.1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe von baulichen Anlagen ist das Mittel der gemessenen Geländeoberfläche, die sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberflächen an den Gebäudeecken ergibt.

3. Zu belastende Fläche

Auf der zu belastenden Fläche gr/fr/lr1 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer der Flurstücke 1200/1, 1200/2 und 1210 festgesetzt.

Auf der zu belastenden Fläche gr/fr/lr2 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückseigentümers des Flurstückes 1210 festgesetzt.

Auf der zu belastenden Fläche gr/fr/lr3 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

zugunsten der Grundstückseigentümer der Flurstücke 1200, 1200/1, 1201, 1203 1203/1 und 1210 festgesetzt.

Auf der zu belastenden Fläche gr/fr/lr4 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer der Flurstücke 1200, 1200/1 und 1210 festgesetzt.

Auf der zu belastenden Fläche gr/fr/lr5 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer der Flurstücke 1203 und 1203/1 festgesetzt.

4. Private Straßenverkehrsflächen

Auf der privaten Straßenverkehrsfläche ist die Errichtung einer Kfz-Waage zulässig, sofern kein Rückstau auf der Kreisstraße (K 7309) entsteht.

5. Private Grünflächen

Innerhalb der Grundstücke sind Einfriedungen zulässig.

Private Grünflächen mit Zweckbestimmung

1. Sichtschutzgrün:

Auf der Fläche ist eine Heckenpflanzung mit Arten der Pflanzenliste A und einer Pflanzdichte von 0,5 Gehölz/m² anzulegen. Zu den angrenzenden Flächen außerhalb und innerhalb des Plangebietes ist ein Pflanzabstand von 1,50 m einzuhalten.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

2. Versickerungsgrün:

Niederschlagswasser, das nicht auf den Grundstücken auf denen es anfällt, versickert Oder als Brauchwasser genutzt wird, ist innerhalb der festgesetzten Grünfläche zu versickern. Innerhalb der Grünfläche sind Anlagen zur Regenwasserversickerung (z.B. Regenwasserspeicher, Mulde, Rigole, Teich, Leichtflüssigkeitsabscheider, Schlammfang, Sickerbecken, funktional dazugehörige bauliche Anlagen) zulässig.

3. Gartenland

Je angefangene 80 m² ist ein Obstbaum zu pflanzen. Bereits vorhandener gesunder Obstbaumbestand auf der Fläche wird angerechnet. Die Fläche ist als Kräuter- und Blumenwiese zu entwickeln.

Es sind bis zu 10% der angefangenen Grünfläche folgende funktional zugehörige bauliche Anlagen zulässig.

- Lauben einschließlich Terrasse bis zu einer Grundfläche von 24 m²
- Schuppen/Werkstätten bis zu einer Gesamtgrundfläche von 14 m²
- Gewächshäuser/Frühbeete/Folienzelte bis zu einer Gesamtgrundfläche von 10 m²

Es sind Anlagen für eine Strom- und Wasserversorgung zulässig.

2. Pflanzliste

Pflanzliste A:

Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Gemeine Hecken- Rose
Sorbus aria	Mehlbeere
Ulmus minor	Feldblume
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung (LBO), in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S.884, 895)

7. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m über OK Gelände haben.

8. Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen, grauen bis anthrazitfarbenen und schwarzen Ziegeln, zementgebundenen Wellplatten, beschichtetem Metall oder Bitumen auszuführen.

Für die Fassade ist die Verwendung von Putz und / oder einer Holzverschalung zulässig.

9. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind keine selbstleuchtenden Anlagen zulässig.

Die Werbeanlagen dürfen

- eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten
- und
- mit ihrer Oberkante bis maximal 1,00 m unterhalb der Traufkante heranreichen.

Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

10. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer als Bauherr oder Bauleiter diesen örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

11. Das Plangebiet liegt im weiteren Fassungsbereich (Zone III) eines Wasserschutzgebietes. Die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

- **Hinweise:**

6. Bodendenkmale

Beim Auftreten von archäologischen Funden oder Befunden ist unverzüglich der
Verwaltungsverband Langenau zu benachrichtigen.
Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

Weitere Rechtsgrundlagen

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art.5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1995, GBl. S. 385, zuletzt geändert am 01.07.2004 GBl. S. 469
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuordnung der Sicherheit von technischen Arbeitsmitteln und Verbraucherprodukten vom 06.01.2004 (BGBl. I S. 2)
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung der Bekanntmachung vom Januar 1999 (GBl. S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.Dezember 2003 (GBl. 2004 S. 1)
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 25.05.1971 in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797) geändert durch § 9 des Landesarchivgesetzes vom 27.07.1987 (GBl.S.230) und durch Artikel 15 der 4. Anpassungsverordnung vom 23.07.1993 (GBl. S .533), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuorganisation der Naturschutzverwaltung und zur Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom 14.03.2001 (GBl. S. 189)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2004 (GBl. I S. 1578)