

**Textteil
zum Bebauungsplan
„Herdgasse“
Gemeinde Bernstadt**

- 0.1 Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i.d.F. vom 23.09.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 0.2 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) i.d.F. vom 23.09.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 0.3 Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- 0.4 Es gilt die Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), 22.02.1988 (GBl. S. 54), 08.01.1990 (BGBl. S. 1) und 17.12.1990 (GBl. S. 426)

In Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 u. 2 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

Baugebiete	GRZ	GFZ
GE Gewerbegebiet	0,7	1,2
MI Mischgebiet	0,5	1,0

1.2 Lagerplätze für Schrott und Autowracks

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 BauGB wird festgelegt, dass Lagerplätze für Schrott und Autowracks nicht zulässig sind.

1.3 Vergnügungsstätten

Im MI sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig.

Im GE sind Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

- 1.4 Wohnungen im GE**
Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird die Nutzung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Geltungsbereich allgemein zugelassen.
- 1.5 Nebenanlagen**
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit Gebäude, sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücke nicht zulässig.
- 1.6 Zufahrts- und Zugangsverbote**
Entlang der K 7303 dürfen auf der im Plan festgelegten Strecke keine Zufahrten oder Zugänge angelegt werden.
- 1.7 Zufahrten**
Jedes Grundstück kann mit max. 2 Zufahrten an die öffentliche Erschließungsstraße angeschlossen werden. Eine Zufahrtsbreite darf 6,5 m nicht überschreiten.
- 1.8 Anbauverbot an der K 7303**
Entlang der K 7303 ist ein 15 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 1.9 Sichtdreiecke**
sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Bepflanzung höher 70 cm sind in Sichtdreiecken nicht zulässig.
- 1.10 Geländemodulation**
Böschungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 ausgebildet werden. Böschungen steiler 1:2 müssen bepflanzt werden.
- 1.11 Freiflächengestaltungspläne**
Baueingabeunterlagen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizufügen.
Planmaßstab: 1:200 oder kleinmaßstäbliche
Planaussage: Erschließungsflächen, Parkierungsflächen, sonstige befestigte Flächen, Grünflächen, Pflanzflächen, Art der Oberflächenbefestigung, Baumstandorte, Art und Qualitätsbezeichnung der vorgesehenen Gehölze
Mutterboden: Lagerflächen sind nachzuweisen
- 1.12 Grasstreifen**
Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße ist auf den privaten Grundstücksflächen ein mindestens 2 m breiter Landschaftsrasenstreifen anzulegen.
- 1.13 Pflanzgebote / Gehölzarten u. Qualitäten**
je nach Eintrag im Plan sind nachfolgende Gehölze zu verwenden. Bei der Aufgabe der Qualität handelt es sich um Mindestqualitäten. Innerhalb der einzelnen Kategorien ist die Auswahl dem Grundstückseigentümer freigestellt.

- 1.13.1** Kategorie I
Bäume I, Größenordnung, Hochstämme 3 x versetzt, Stammdurchmesser 16 – 18 cm.
Spitzahorn, Bergahorn, Gemeine Esche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde, Hainbuche.
- 1.13.2** Kategorie II
Bäume II, Größenordnung, 3 x versetzt, Stammdurchmesser 10 cm.
Feldahorn, Weißbirke, Hainbuche, Vogelkirsche, Mehlbeere, Eberesche, Mostäpfel und Birnen.
- 1.13.3** Kategorie III
Sträucher, 2 x versetzt, 60 – 100 cm hoch.
Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gemeiner Liguster, Heckenkirsche, Wildapfel, Schlehdorn, Salweide, wolliger Schneeball.
- 1.14** Die Pflanzung ist in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode – spätestens 2 Jahre nach Beginn der Baumaßnahme – durchzuführen.
Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 1.15** Für je mind. 4 PKW Stellplätze und für je 1 LKW Stellplatz ist ein Baum der Kategorie II auf dem Grundstück anzupflanzen.
- 1.16** **Pflanzenabstände**
- Kategorie I je 20 m
 - Kategorie II je 10 m
 - Kategorie III zwischen den Reihen 1 m, in der Reihe 1,2 m.
Pflanzungen sind im Dreiecksverband durchzuführen
- 1.17** Pflanzflächen sind mit mind. 20 cm Oberboden abzudecken.
- 1.18** **Baumscheiben**
Bei den Baumstandorten werden nicht befestigte Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 4 m² festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 73 LBO)

2.1 Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut über projektiertem Gelände definiert.

Als Firsthöhe wird die höchste Gebäudehöhe über projektiertem Gelände definiert.

<i>Satteldach</i>	Traufhöhe	Firsthöhe
Gebäudehöhen GE:	max. 9 m	max. 12 m
Gebäudehöhen MI:	max. 9 m	max. 12 m

<i>Flachdach</i>		
Gebäudehöhen GE:	max. 8 m	
Gebäudehöhen MI:	max. 8 m	

2.2 Dachform (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind gleichseitige Satteldächer und Walmdächer.

Im GE sind auch Flachdächer zulässig.

Pultdächer sind an untergeordneten Bauteilen zulässig.

Die Dachneigungen sind den jeweiligen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich darzustellen. Sie sind höchstens bis 0,6 m zulässig. Zur Angleichung der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen können Ausnahmen zugelassen werden.

2.4 Einfriedungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Sichtbetonmauern sind nicht zulässig.

Stacheldraht ist nicht zulässig.

Stützmauern sind auf der Grundstücksgrenze nicht zulässig.

Bei Pflanzgebotsstreifen sind Zäune auf der Innenseite des Grundstücks zu führen.

2.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen in einem Abstand von 15 m zur K 7303 nicht angebracht werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit einer Gesamthöhe größer 2 m und einer Gesamtbreite größer 2 m sind nicht zulässig.

Leuchtreklamen und fluoreszierende Farben sind nicht zulässig.

III. Nachrichtlich

3.1 Auf § 20 DschG wird hingewiesen.

3.2 Das Baugebiet befindet sich in Wasserschutzzone III.

3.3 Freigelegte Dolinen oder Karstgestein ist mit bindigem Boden zu verfüllen oder abzudecken.