

**Textteil**  
**zum Bebauungsplan für das Gewerbegebiet**  
**„Hinter den Gärten“**  
**Gemeinde Holzkirch**

In Ergänzung der Planzeichen und gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO und der LBO wird in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

**1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

1.1.2 Nicht zulässig sind Lagerplätze für Schrott und Autowracks  
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.3 Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 a BauNVO)**

1.2.1 Grundflächenzahl: **0.8**  
Für die Ermittlung der Grundfläche ist § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO maßgebend.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse: **II**  
Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse

**1.3 Bauweise**  
offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**1.4 Höhenlage der Gebäude** (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
Die Erdeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0.30 m über der mittleren Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

**1.5 Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)  
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

**1.6 Nebenanlagen** (§ 14 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)  
Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.7 Sichtfelder** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
Die im zeichnerischen Teil dargestellten Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art über 0.80 m Höhe freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

- 1.8 Anbauverbot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
Entlang der Kreisstraße ist ein 15 m breiter Streifen – gemessen vom Fahrbahnrand – von jeder Bebauung und Benutzung freizuhalten.
- 1.9 Entwässerung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
Die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen erfolgt im Trennsystem. Das Dachflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Die Größe der Versickerungsfläche ist abhängig von der Größe der Dachflächen. Pro 10 m<sup>2</sup> Dachfläche ist mindestens 1 m<sup>2</sup> Versickerungsfläche herzustellen. Der Überlauf der Versickerungsfläche darf an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
- 1.10 Stromversorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
Je nach elektrischem Leitungsbedarf sind auf den Baugrundstücken Umspannstationen erforderlich.
- 1.11 Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)  
Für die Bepflanzung der Grundstücke sind die Pflanzgebote PFG 1 bis PFG 6 gem. Ziff. 4.3 B und C des Grünordnungsplanes maßgebend.

## **2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **2.1 Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

2.1.1 Traufhöhe max. 6.00 m (gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut)

2.1.2 Firsthöhe max. 10.00 m (gemessen von der EFH bis zur Oberkante des Firstes)

2.1.3 Silos sind zulässig bis max. 10m Höhe

### **2.2 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Alle Gebäude sind mit Satteldach auszuführen. Bei Wohngebäuden beträgt die Dachneigung 35° bis 45°, bei sonstigen gewerblich genutzten Gebäuden mind. 15°. Dachaufbauten sind zulässig mit einer max. Höhe von 1.50 m und mit mind. 1.00 m Abstand zu den Giebelseiten. Die Länge der Dachaufbauten darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn die Neigung des Hauptdaches mind. 32° beträgt. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### **2.3 Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachsteinen in der Farbe rot bis rot-braun zu erfolgen. Gewerblich genutzte Gebäude dürfen auch mit nicht glänzenden, beschichteten Blechdeckungen in den selben Farbtönen errichtet werden.

- 2.4 Gestaltung der Gebäudeaußenwände (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
Die Außenwände der Gebäude sind als verputztes Mauerwerk oder mit Holzverschalung auszuführen. Die Holzverschalung ist in einem braunen, grauen oder grünen Farbton oder naturbelassen auszuführen. Verputzte Wände sind in einem gebrochenen, weißen bis grauen Farbton zu streichen. Bei gewerblich genutzten Gebäuden dürfen die Außenwände auch mit nicht Glänzenden, beschichteten Metallen verkleidet werden.  
Farblich gilt für Blechverkleidungen dasselbe wie bei Holzverschalungen.
- 3. Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1.00 m zulässig.
- 4. Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
Stützmauern sind zulässig bis 1 m Höhe. Sie müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen mind. 0,80 m, zu landwirtschaftlich genutzten Flächen 0,50 m Abstand einhalten.
- 5. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**  
Einfriedungen sind zulässig bis max. 2.00 m Höhe. Es sind nur offene Einfriedungen zulässig.  
Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen müssen künstliche Einfriedungen Grenzabstand von mindestens 0,80 m, entlang von landwirtschaftlich genutzten Flächen von mindestens 0,50 m einhalten.
- 6. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbeanlage darf die max. Traufhöhe nicht überragen.  
Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind indirekte Beleuchtungen.  
Nicht zulässig sind Kletterschriften, Blinkanlagen, Leuchtgirlanden, bewegte Lichter, Wechselwerbungen, schwebende Werbeanlagen sowie bewegte Werbeanlagen.
- 3. Hinweise**
- 3.1 Denkmalschutz**  
Sofern im Plangebiet archäologische Funde oder Befunde auftreten, ist unverzüglich das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen. Dem Landesdenkmalamt ist gegebenenfalls die zur Fundbergung und Dokumentation erforderliche Zeit einzuräumen (§ 20 DschG).
- 3.2 Grundwasserschutz**  
Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebietes.
- 3.3 Drainagen**  
Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.