

**Textteil**  
**zum Bebauungsplan**  
**Gewerbegebiet**  
**„Hinter den Gärten“**  
**Gemeinde Altheim (Alb)**

In Ergänzung der Planzeichnungen und gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO (i.d. Fassung vom 15.09.1977 Bundesgesetzblatt I S. 1763) und LBO wird in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

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

**1.0 Bauliche Nutzung**

<b>1.10 Art der baulichen Nutzung</b> (§§ 1-15 BauNVO)	<b>1.11 Maß der baulichen Nutzung</b> (§§ 16-21 BauNVO)		
<b>Baugebiet und Bauflächen</b>	<b>Z</b>	<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>
<b>GE</b> Gewerbegebiet § 8 BauNVO	<b>II</b>	<b>0,7</b>	<b>1.0</b>
<b>MI</b> Mischgebiet § 6 BauNVO	<b>II</b>	<b>0,4</b>	<b>0,8</b>

**1.10 Im Mischgebiet** sind Wohngebäude bis zu 2 Wohneinheiten und nur in Verbindung mit einem gewerblichen Betrieb zulässig. Dies gilt nicht für die, bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes, vorhandenen Wohngebäude.

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

**1.21** Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird die Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zugelassen

**1.22 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO), soweit Gebäude, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Garagen sind jedoch ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und Flächen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) nicht berührt sind. Dies gilt nicht für die Schutzstreifen entlang der K 7309.

**1.30 Bauweise:** § 22 BauNVO entsprechend den Eintragungen im Plan. Im **GE** Gebiet - abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO - sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu erstellen und die Länge der Gebäude wird nicht begrenzt.

**1.40 Die Sichtfelder** an den Einmündungen in die K 7309 sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art ab 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

**1.50 Werbeanlagen** dürfen im Bereich der K 7309 in einem Abstand von 15,00m nicht angebracht werden.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO)

**2.00 Gebäudehöhen** (Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut)

Gebäudehöhe:     **MI**   max. 8,00 m

**GE**   max. 8,00 m

**2.10 Dachform:** Satteldach, Dachneigung 12° - 35°

### **2.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten zu bepflanzen.

Mit der Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der durch Pflanzgebot festgelegten Flächen sind die, nach Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg, festgesetzten Abstände zum Nachbargrundstück nicht einzuhalten. Die Bepflanzung ist vom Eigentümer des angrenzenden Grundstücks zu dulden.

Der Pflanzstreifen entlang dem Lerchenweg darf nur für die notwendigen Ein- und Ausfahrten des jeweiligen Grundstücks unterbrochen werden.

**2.30 Einfriedigungen** sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig und mit einheimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

**2.40 Material und Farbgebung** der Gebäude sind auf das Ortsbild abzustimmen.