



Gemeinde Althengstett

Bebauungsplan "Gewerbegebiet III-Erweiterung", Ortsteil Althengstett **Textliche Festsetzungen**

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I.S. 2253),
Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. vom 23. Jan. 1990
(BGBl. I. S. 132),

Landesbauordnung -LBO- i.d.F. vom 28. Nov. 1983 (GBl. S. 770),
Garagenverordnung -GaVO- i.d.F. vom 13. Sept. 1989 (GBl. S. 458)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Gewerbegebiete (GE¹) und (GE²) gem. § 8 BauNVO.

Die nach Abs. 3 Nr. 3 vorgesehene Ausnahme (Vergnügungsstätten)
ist allgemein nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Nicht überdachte Lagerplätze sind nur bis max. 25 % der
überbaubaren Fläche jedes einzelnen Baugrundstückes zu-
lassig (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächen-
zahl entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungs-
plan (Nutzungsschablone).

Gebäudehöhen

Im GE¹ bei Z = II m.H.B.:

Oberkante Attika oder Traufe darf 502,50 m über NN (Normalnull)
nicht überschreiten.

Im GE² bei Z = II m.H.B.:

Oberkante Attika oder Traufe max. 6,50 m gemessen von der be-
stehenden mittleren Geländeoberfläche im Bereich der Gebäude-
grundfläche.

1.3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im GE¹ wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) auf max.
494,50 m über NN festgelegt.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise gem. Abs. 4 = offene Bauweise gem.
Abs. 2, jedoch Gebäudelängen größer 50 m zulässig.

X GE¹ 3

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.5.1 Garagen und überdachte Stellplätze, Stellflächen für Wechselbrücken und Container sowie Gebäude als Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO und Lagerplätze sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.5.2 Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.5.3 In den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen sind Kfz-Stellplätze zulässig; jedoch sind nach je 5 Stellplätzen in Folge mindestens 3,00 m breite Pflanzinseln mit je mindestens einem Baum der in Nr. 1.7.1 beschriebenen Art und Anpflanzhöhe auszuführen.
Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze ist aus Rastengittersteinen o.ä. auszuführen.
Ansonsten s. Nr. 2.2.2.

1.6 Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 und 26 BauGB)

- 1.6.1 Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 1.6.2 Die Masten der Straßenlampen und deren erforderliche Gründung sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 1.6.3 Die entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 1.6.4 Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, baulichen Anlage und Bepflanzung über 0,70 m Höhe freizuhalten. Das Gelände ist gegen die öffentliche Verkehrsfläche abzuböschten.

1.7 Pflanzgebot -Pfg- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 1.7.1 Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind auf den mit Pfg bezeichneten Flächen mittel- und großwüchsige Bäume einheimischer Laubarten und standortgerechte Stauden zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Dabei sind z.B. Linde, Bergahorn, Birke, Feldahorn, Rotbuche, Eiche oder Obstbaumhochstämme zu verwenden. Gruppenweise Bepflanzung ist der Einzelbepflanzung vorzuziehen.

Als Zwischen- und Unterpflanzung sind folgende Straucharten anzupflanzen: Heckenrosen, wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Holunder, Haselnuß.

Anpflanzhöhe für Bäume mind. 2,50 m.

- 1.7.2 Zur inneren Durchgrünung der Gewerbegebiete wird entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen jedes Baugrundstückes ein Pflanzgebot, wie in Nr. 1.7.1 beschrieben, festgesetzt; Mindestbreite 2,00 m.

1.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 1.8.1 Zur Erzeugung von Wärmeenergie für zentrale Heiz- und Warmwasserbereitungsanlagen, für Einzelöfen und Einzelwarmwasserbereiter sind neben der Sonnenenergie und Strom auch Erd- und Flüssiggas und Heizöl EL als Energieträger zulässig. Entsprechend § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz dürfen Brennstoffe nur unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden:

1. Gas

- Bei Gasfeuerungsanlagen darf im Abgas der Grenzwert für NOx von 100 mg/kWh und von CO von 90 mg/kWh nicht überschritten werden.
- Bei atmosphärischen Gasfeuerungsanlagen wird im Abgas der Grenzwert NOx von 175 mg/kWh und für CO von 100 mg/kWh nur dann zugelassen, wenn die Nennwärmeleistung von Einzelgeräten oder die Summe der Nennwärmeleistungen von Einzelgeräten pro Gebäude nicht mehr als 120 kWh beträgt.
- Bei der Verwendung von Flüssiggas kann die Überschreitung der NOx-Grenzwerte bis zum 1,5-fachen zugelassen werden, wenn eine Erdgasversorgung nicht möglich ist.

2. Heizöl EL

- Bei der Verbrennung von Heizöl EL darf im Abgas der Grenzwert für NOx von 150 mg/kWh, für CO von 90 mg/kWh und für SO₂ von 100 mg/kWh nicht überschritten werden.

Die Verwendung von Heizöl EL ohne Beschränkung des SO₂ Grenzwertes kann zur Gebäudeheizung zugelassen werden,

- bei Neuerrichtung von Gebäuden, wenn nach der Wärmeschutzverordnung der Nachweis erbracht wird, daß der mittlere Wärmedurchgangskoeffizient um mindestens 25 % unterschritten wird,
- bei bestehenden Gebäuden, wenn die Nennwärmeleistung des Wärmeerzeugers nicht größer als 100 W je m² beheizter Fläche ist.

Diese Anforderungen gelten nicht bei Anlagen mit unterbrechbarer Erdgaslieferung bei Betrieb mit Heizöl EL, solange eine Erdgasversorgung nicht möglich ist.

Erklärung :

NOx = Stickstoffdioxid
CO = Kohlenmonoxid
SO₂ = Schwefeldioxid

- 1.8.2 Für offene Kamine und Kachelöfen als Zusatz- bzw. Übergangsheizung ist nur naturbelassenes stückiges Holz einschließlich anhaftender Rinde, beispielsweise in Form von Scheitholz, Hackschnitzeln sowie Reisig und Zapfen als Brennstoff zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform:

Im GE¹: mindestens 40 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses sind mit mind. 15°-, max. 25°-geneigten Dachflächen zu überdecken; die Restfläche ist als Dachfläche mit Extensivbegrünung herzustellen.

Im GE²: bei Betriebsgebäuden mind. 15°-, max. 30°-geneigte Satteldächer oder Flachdächer mit Extensivbegrünung;
bei sonstigen Gebäuden mind. 15°-, max. 30°-geneigte Satteldächer.

2.1.2 Dachdeckung: Es sind nur blendungsfreie Materialien in gedeckten Rot- und Brauntönen und Dachbegrünungen zulässig.

2.1.3 Material- und Farbgebung: natürliche Materialien sind zu bevorzugen; Verkleidungen aus naturfarbenem Aluminium oder Zink sind nicht zulässig.

Es sind im Einvernehmen mit dem Landratsamt Calw und im Benehmen mit der Gemeinde Farben zu wählen, die das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und deren Helligkeitswerte zwischen 30 % und 70 % liegen.

Im GE¹ sind zusätzlich Fassadenbegrünungen auszuführen.

2.2 Grundstücksgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

2.2.1 Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig (s. auch Nr. 1.4.3).

2.2.2 Die Bereiche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen; ansonsten siehe Nr. 1.5.3.

2.2.3 Die Bodenversiegelung ist auf ein unabdingbares Maß zu beschränken.

Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo eine Gefahr des Eintritts von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund nicht besteht, möglichst durchlässig ausgeführt werden.

2.2.4 Bei Geländeänderungen ist die Höhenlage an die der öffentlichen Verkehrsfläche und die der Angrenzergrundstücke auszugleichen.

Das Gelände ist ggfl. abzuböschern; Stützmauern sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 BO)

Es sind nur offene Einfriedigungen und bis max. 2,00 m hoch zulässig.

Gegen die freie Landschaft und gegen die öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen höher als 1,00 m nur innerhalb, hinter oder in Verbindung mit den in Nr. 1.7 festgesetzten oder sonstigen Anpflanzungen zulässig.

2.4 Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen dürfen hinsichtlich ihrer Größe, Farbgebung und Licht- und Leuchtkraft nicht negativ auf das Orts- und Landschaftsbild einwirken.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und Lichtwerbungen in grellen Farben sind nicht zulässig.

Werbeanlagen auf Dächern und an Masten oder als selbständige bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

3. Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften
(§ 9 Abs. 6 BauBG)

1. Bodenschutzgesetz -BodSchG- v. 24.06.1991 (GBl. S. 434)

1.1 Anfallende Bodenaushub-Überschußmassen sind auf ihre Wiederverwertbarkeit hin zu überprüfen (Erdaushubbörse).
(§ 4 Abs. 2 BodSchG).

1.2 Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 7 BodSchG).

