

## Textteil zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Herdleäcker II“

### 1. Rechtsgrundlagen

Es gelten: **das Baugesetzbuch**

**die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO).

**die Planzeichenverordnung (PlanzV)**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90)

**die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

**das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

**2.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m.- §§ 1 – 15 BauNVO)

**Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO

**2.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m.- §§ 16 – 21a BauNVO)

**2.2.1 Grundflächenzahl** (§ 16 (2) und § 19 BauNVO)

0,7, siehe Planeintrag

**2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 (2) BauNVO)

siehe Planeintrag

**2.3 Bauweise**

**offene Bauweise (o)** gemäß § 22 (2) BauNVO

---

#### **2.4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (1) 2 i.V.m. § 9 (2) BauGB)**

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Gebäude wird auf maximal 0,5 m über Straßenachse, gemessen im Schnittpunkt der zueinander rechtwinklig liegenden Baugrundstücksachse/Straßenachse, jedoch höchstens bis 748,00 Meter über N.N., festgelegt.

Beim Höhenversatz der Geschosse gilt die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe für die höher liegende Höhe.

In begründeten Ausnahmefällen können als Ausnahme Abweichungen hiervon zugelassen werden.

#### **2.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **2.6 Umfahr-, Wende- und Parkmöglichkeiten (§9 (1) 4 BauGB)**

Die Betriebe müssen auf ihren Grundstücken Umfahr-, Wende- und Parkmöglichkeiten in ausreichender Anzahl und Ausbildung für ihre An- und Auslieferungsfahrzeuge bereitstellen.

#### **2.7 Sonstige von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**

Entlang der Bundesstraße B 32 ist ein Abstandsstreifen von 20 m Breite freizuhalten. Auf dieser nicht überbaubaren Fläche sind lediglich Stellplätze zugelassen. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, sowie Werbeanlagen sind nicht zugelassen.

#### **2.8 Maßnahmen zum Schutz von Natur (§ 9 (1) 20 BauGB)**

1. Parkplatz- und Stellplatzflächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
2. Flächen, die auf den Baugrundstücken nicht überbaut werden, sind zum Erosionsschutz und im Hinblick auf das Bodenleben dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

#### **2.9 Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

Der Grünordnungsplan sowie der Umweltbericht für das Gewerbegebiet „Herdleäcker II“ in der Fassung vom September 2005 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **2.10 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**

Für die Ausbildung der Erschließungsanlagen (Straße, Ver- und Entsorgungsanlagen) ist die Planung des Ingenieurbüros Dreher maßgebend.

---