

Anlage 1.2 der Satzung über den Bebauungsplan  
„Einschränktes Gewerbegebiet Eichenstraße“  
vom 21.11.2000

**Textteil zum Bebauungsplan**  
**„Eingeschränktes Gewerbegebiet Eichenstraße“**  
**vom 20.06.2000 / 19.09.2000**

**I. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. Seite 137).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I Seite 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I Seite 2994).

**II. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet ist als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) festgesetzt (§ 8 BauNVO).

Die gewerbliche Nutzung ist dahingehend eingeschränkt, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Störgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO).

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Auf dem im Lageplan zum Bebauungsplan mit der Ziffer 3 gekennzeichneten Grundstück ist eine Tankstelle zulässig.

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Im Planungsgebiet sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aussichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nur ausnahmsweise zulässig und mit folgender Beschränkung:

Je Gewerbegrundstück ist maximal eine einzige Wohnung zulässig. Der Anteil der Wohnnutzung (Geschossfläche) darf höchstens 40 % der erstellten gewerblichen Geschossfläche ausmachen, jedoch nicht mehr als insgesamt 160 qm Wohnfläche (Berechnung nach DIN 283).

Wohnen ohne die Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist nicht zulässig.

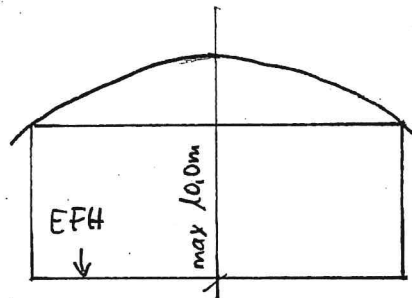
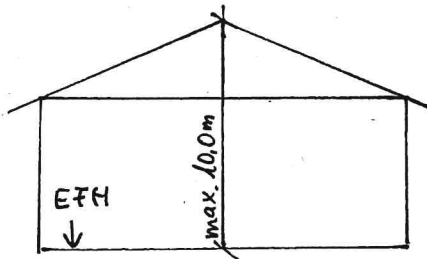
## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen im Lageplan zum Maß der baulichen Nutzung sind Höchstwerte.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (0,8) darf ausnahmsweise um bis zu 10 % überschritten werden. Diese zusätzliche Grundfläche darf jedoch nur mit nicht überdachten Stellplätzen für Pkws gestaltet werden, wobei diese Stellplätze wasserdurchlässig und begrünt herzustellen sind (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder Spurbefestigung).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird als Abstand von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion definiert.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf um maximal 0,50 m über dem Straßenniveau liegen. Bezugspunkt für die Erdgeschossfußbodenhöhe ist die jeweilige Höhe der Fahrbahnachse der Erschließungsstraße, bezogen auf die Gebäudemitte. Hierzu ist dem Baugesuch ein Schnittplan beizufügen, in dem die Maße eingetragen sind.



## 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

siehe Eintragungen im Lageplan.

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Von Garagentoren muss jedoch zur Straßenbegrenzungslinie, beim Vorhandensein eines Gehwegs zu dessen Hinterkante, einen Mindestabstand von 5,00 m vorhanden sein (Stauraum).

## 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Planbereich ist eine von der offenen Bauweise dergestalt abweichende Bauweise festgesetzt, dass Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan für das mit Ziffer 5 bezeichnete Grundstücke eingetragene Gebäudehauptrichtung ist verbindlich.

6. Zulässigkeit von Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen sind Nebenanlagen als Gebäude sowie Werbeanlagen nicht zulässig.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Die Versickerung von Dachflächenwasser ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.
- b) Vor Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen, in flachen Mieten zwischen zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten auf die privaten und öffentlichen Grünflächen wieder aufzubringen.
- c) Auf den unbebauten Grundstücksflächen sind die privaten und öffentlichen Grünflächen als Natur- und Blumenwiese anzulegen.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- a) Die im Lageplan mit Pflanzgebot dargestellten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Befestigung ausgeschlossen. Auf diesen Flächen sind standortgerechte Hecken und Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- b) Auf den Grundstücken ist je 500 qm Grundstücksfläche ein standorttypischer, einheimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Eine Festsetzung der genauen Standorte der Bäume im Lageplan zum Bebauungsplan erfolgt nicht.
- c) Für jeweils 6 nicht überdachte Stellplätze ist ein standorttypischer, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierauf werden die unter b) zu pflanzenden Bäume nicht angerechnet.
- d) Bei der Anpflanzung der Bäume können die Abstandsbestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg unterschritten werden (§ 27 Nachbarrechtsgesetz).
- e) Die Mindestgröße der Baumstandorte muss 4 qm betragen.  
Die Baumscheibe muss Mutterboden-Kontakt haben.

### 9. Flächen für das Herstellen des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß dem Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randsteine als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in die Privatgrundstücke sind zu dulden.

Dabei verbleibt die in Anspruch genommene Grundstücksfläche im Eigentum des Anliegers.

## III. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

### 1. Sichtschutzzfelder

Die im Lageplan eingetragenen Sichtschutzzfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich; sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

### 2. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Für Hauptgebäude, freistehende Nebengebäude und freistehende Garagen ist Satteldach oder gerundetes Dach vorgeschrieben.

b) Für die Dachneigung von Satteldächern bei Hauptgebäuden gilt der Eintrag im Lageplan.

geändert durch  
Satzung vom  
25.09.2001  
gestrichen  
Jlt. Satzung  
vom 25.09.01

b) ~~Ø~~ Dachaufbauten sind unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Die Länge der Dachaufbauten darf 40 % der Firstlänge nicht überschreiten.
- Mit der Außenwand der Traufseite bündig stehende Dachaufbauten sind zulässig. Im übrigen muss der Abstand der Dachaufbauten von der traufseitigen Gebäudewand mindestens 0,80 m betragen.
- Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muss mindestens 1,50 m betragen.
- Es sind nur entweder Dachaufbauten oder liegende Dachfenster zulässig.

c) ~~d~~) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### 3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- a) Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden. Werbeanlagen dürfen nur am Gebäude, aber nicht am Dach angebracht werden. Lauflicht- und Wechsellichtanlagen sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o.ä. sind unzulässig.
- b) Auf den entlang der L 250 als nichtüberbar geltenden Grundstücksflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

### 4. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Die Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### 5. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- a) Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig, gemessen ab Fahrbahnoberkante.  
Zur Straße muss mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,50 m eingehalten werden.
- b) Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken muss ein Mindestabstand von 0,50 m eingehalten werden.
- c) Auf den im Lageplan mit den Ziffern 1 und 2 bezeichneten Grundstücken ist zur Sicherung des Gärtnereibetriebes ein Maschendrahtzaun mit Eisenpfosten in einer Höhe von 1,20 m zulässig, solange die Grundstücke für den erwerbsmäßigen Gartenbau genutzt werden.

### 6. Gestaltung der nicht überdachten Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nicht überdachte Stellplätze für Pkw sind wasserdurchlässig und begrünt herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder Spurbefestigungen).

### 7. Dacheindeckung und Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die Dacheindeckungen dürfen nur nicht spiegelnde und nicht glänzende Materialien verwendet werden.

Die Fassaden sind so zu gestalten, dass sie nicht spiegeln oder glänzen. Grelle Farben dürfen nicht verwendet werden.

### 8. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen sind unzulässig.

#### 9. Geländegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3)

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen den Umfang von 1,00 m nicht überschreiten, gemessen vom gewachsenen Gelände. Sie müssen auf dem Baugrundstück beendet sein. Auf den im Lageplan mit den Ziffern 3, 4, 17, 18 und 19 gekennzeichneten Grundstücken sind Abgrabungen zulässig.

#### 10. Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2)

Für jede Wohnung sind im Gewerbegebiet zusätzlich zu den für die gewerbliche Nutzung erforderlichen Stellplätzen 2 (zwei) PKW-Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

### IV. Hinweise

#### 1. Archäologische Funde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteilen, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

#### 2. Steinbruch und Recycling-Anlage

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe des Baugebietes im Westen der Steinbruch Uracher Steige befindet.

Der Steinbruch wird derzeit auch als Erddeponie genutzt. Ferner findet dort die Bearbeitung von Steinen statt und es befindet sich eine Recycling-Anlage für Bauschutt und andere Materialien.

#### 3. Rückstauklappen

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerung sind Rückstauklappen vorzusehen.

#### 4. Wasserschutzgebiet „Mittleres Ermstal

Das Plangebiet liegt künftig in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes „Mittleres Ermstal“ für die Grundwasserfassungen von Metzgingen, Dettingen und Haupt- und Landgestüt, St. Johann.

## 5. Geologie

Als Baugrund sind unter vermutlich geringmächtiger Lockergesteinsauflage verkarstete Kalksteine des Oberjura zu erwarten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. Wahl des Gründungshorizonts, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen in Form offener oder lehrerfüllter Spalten, Baugrubensicherung etc.) wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen. Dies gilt auch, falls noch einzuhaltende Sicherheitsabstände zum angrenzenden Steinbruchgelände zu definieren wären.

## 6. Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nur im Rahmen der besonderen Anforderungen an Anlagen in Schutzgebieten der „Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung –VawS)“ vom 11.02.1994 (GBl. S. 182) in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Ausgefertigt:  
Hülben, den 22.11.2000

  
Notter  
Bürgermeister

