



Stand: 22.03.2016

**Textteil des Bebauungsplans zur Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplans „Eingeschränktes Gewerbegebiet Eichen-
straße“ für die Grundstücke Daimlerstraße 16 (Flst. Nr. 598/3
und nördliche Teilfläche von Flst. Nr. 598/2) und Flst. Nr. 599
mit örtlichen Bauvorschriften**

I. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I.S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I.S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I.S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, Seite 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Eingeschränktes Gewerbegebiet Eichenstraße“ für die Grundstücke Daimlerstraße 16 (Flst. Nr. 598/3 und nördliche Teilfläche von Flst. Nr. 598/2) und Flst. Nr. 599 gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Eingeschränktes Gewerbegebiet Eichenstraße“ vom 20.06.2000 / 19.09.2000 (am 21.11.2000 als Satzung beschlossen durch Satzungen vom 25.09.2001 und 18.09.2007 geändert), soweit sie nicht, wie nachstehend aufgeführt, geändert oder neugefasst werden.

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

In der Ziffer II Nr. 1 des Textteils wird der zweite Abschnitt um einen dritten Spiegelstrich wie folgt ergänzt:

- Selbständige Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.
Ausnahmsweise ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb zulässig. Dabei darf es sich nicht um typischerweise grundversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln.
Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.“

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 beträgt 11 m.
Sie wird bei definiert als Abstand von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion.

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)

Keine Änderung

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Keine Änderung

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

Keine Änderung

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

Keine Änderung

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

7.1. Dachflächenwasser:

Das Dachflächenwasser muss versickert werden. Der Gewässerschutz ist zu beachten.

7.2. Oberboden:

Vor Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen, in flachen Mieten zwischen zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten auf die privaten Grünflächen wieder aufzubringen..

7.3. Natur- und Blumenwiesen:

Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Natur- und Blumenwiesen anzulegen.

7.4. Nisthilfen:

7.4.1. In die Fassade des Gebäudes ist ab einer Höhe von 6 m über dem Erdboden mit freien An- und Abflugmöglichkeiten mit südöstlicher Ausrichtung mindestens 1 Mauerseglerkasten mit 3 Brutkammern zu integrieren.

7.4.2. An die Fassade sind mindestens 2 Fledermausquartiere anzubringen. Die Anbringung hat ab 3 m aufwärts mit freien An- und Abflugmöglichkeiten zu erfolgen. Die Maße der Quartiere sollen ca. 80 cm Höhe, 35 cm Breite und 9 cm Tiefe betragen.

7.4.3. In den bereits vorhandenen bzw. geplanten Baumbestand sind mindestens 3 universelle Nisthilfen mit Marderschutz anzubringen. Die Aufhängung hat in etwa 3 m Höhe zu erfolgen. Das Flugloch soll nach Südosten gerichtet sein.

7.4.4. Die Nisthilfen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft in ihrer Funktion zu unterhalten.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a), BauGB) Ausgleichsmaßnahmen, Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

8.1. Pflanzgebot - PFG - Ausgleich Erweiterung Gewerbegebiet A 1 mit integrativem Ausgleich:

Auf den Grundstücken Flst. Nr. 598/2, 598/3 und 599 sind zusätzlich als Ausgleichspflanzung zu den weiteren Festsetzungen 18 heimische, standortgerechte Laubbäume der Artenliste „Heimische Bäume“ als Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen, bei Abgang zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten. Gepflanzt werden müssen Qualitäten von mind. 12/14 cm Stammumfang.

8.2. PFG Stellplätze:

Darüber hinaus ist für jeweils 6 Stellplätze mind. ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, bei Abgang zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten.

8.3. PFG 1:

Das im Lageplan zum Bebauungsplan mit PFG 1 dargestellte Pflanzgebot wird als flächenhaftes Pflanzgebot festgelegt.

Die im Lageplan mit PFG 1 gekennzeichnete Flächen sind als 3 m bzw. 5 m breite Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen der nachstehenden Artenlisten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Heckenpflanzung soll in Gruppen mit eingestreuten Bäumen versetzt im Raster von 1,5 m gepflanzt werden.

Gepflanzt werden müssen Qualitäten von mind. 60/100. Die Sträucher können bei Bedarf / Überalterung auf den Stock gesetzt werden. Der Rückschnitt ist abschnittsweise vorzunehmen und darf nur im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar erfolgen.

Kleinlebensräume wie Lesesteinhaufen sind einzubringen. Der Staudensaum vor und zwischen den Gehölzgruppen soll abschnittsweise maximal einmal im Jahr gemäht werden, um sich blütenreich auszubilden.

8.4. PFG Baugrundstück:

Bei darüber hinaus gehenden Pflanzungen sind heimische Arten der Liste „Heimische Bäume“ und „Heimische Sträucher“ zu mindestens 50 % der gesamten Bepflanzung zu verwenden. Nadelgehölze, ausgenommen Eibe, sind nicht zugelassen.

8.5. PFG 2 Streuobst:

Das im Lageplan zum Bebauungsplan mit PFG 2 dargestellte Pflanzgebot Streuobstwiese wird als extensiv gepflegte Wiese mit einzelnen heimischen hochstämmigen Obstbäumen ausgebildet. An den im Plan gekennzeichneten Stellen ist jeweils ein hochstämmiger Obstbaum der Artenliste „Heimische Bäume“, mind. Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Gepflanzt werden sollen robuste, standortheimische Arten oder deren Sorten gemäß der nachstehenden Artenliste.

Von den Standorten kann bis zu 5 m abgewichen werden.

8.6. Artenliste „Heimische Bäume“:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastaneum	Roskastanie
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Pyrus pyraister	Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume / Hochstamm:

Qualität der Obstbäume: Hochstamm

Gepflanzt werden sollen robuste, standortheimische Arten z.B. wie Most- / Wirtschaftsäpfel (Bsp.: Goldparmäne, Gehrers Rambour, Jakob Fischer, Bohnapfel)

Most- / Wirtschaftsbirnen (Bsp.: Gute Luise, Alexander Lucas, Wasserbirne, Palmischbirne ...)

Zwetschgen (Bsp.: Wangenheimer Frühzwetsche, Kandeler Zuckerzwetsche, Hauszwetsche)

Kirschen (Bsp.: Hedelfinger Riesen, Große schwarze Knorpelkirsche, Schattenmorelle ...)

Wildkirschen (Bsp.: Traubenkirsche - Prunus padus, Vogelkirsche – Prunus avium)

8.7. Artenliste Heimische Sträucher:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Buxus sempervirens	Buchs
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriffliediger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliediger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster, Zaunriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa in Arten	Wildrosen
Salix in Arten	Weide
Sambucus in Arten	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

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

Keine Änderung

III. Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Eingeschränktes Gewerbegebiet Eichenstraße“ für die Grundstücke Daimlerstraße 16 (Flst. Nr. 598/3 und nördliche Teilfläche von Flst. Nr. 598/2) und Flst. Nr. 599 gelten die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Eingeschränktes Gewerbegebiet Eichenstraße“ vom 20.06.2000 / 19.09.2000 (am 21.11.2000 als Satzung beschlossen durch Satzungen vom 25.09.2001 und 18.09.2007 geändert), soweit sie nicht, wie nachstehend aufgeführt, geändert oder neugefasst werden.

1. Sichtschutzfelder

Keine Änderung

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

2.1. Dachformen:

Grundsätzlich sind Dächer als Satteldach mit einer Dachneigung von 15° bis 25° oder als gerundetes Dach (Tonnendach) zu gestalten.

Als Ausnahme können in Abstimmung mit der Gemeinde Pultdächer mit 10° bis 20° Neigung im Rahmen der maximal zulässigen Gebäudehöhe nach Abschnitt I Nr. 2 zugelassen werden.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 598/3 und einer Teilfläche von Flst. Nr. 599 ist Flachdach zulässig.

2.2. Dachaufbauten / Dacheinschnitte:

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 entweder nur Dachaufbauten oder liegende Dachfenster zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

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

Keine Änderung

4. Niederspannungsanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Keine Änderung

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

5.1.

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m, gemessen ab der Geländeoberfläche, zulässig.

Zur Straße muss mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,50 m eingehalten werden.

5.2.

Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken muss ein Mindestabstand von 0,50 m eingehalten werden.

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

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

Nrn. 7 – 10 der örtlichen Bauvorschriften

Keine Änderungen

IV. Hinweise

Die Hinweise zum Bebauungsplan „Eingeschränktes Gewerbegebiet Eichenstraße“ vom 20.06.2000 / 19.09.2000, der 21.11.2000 als Satzung beschlossen und durch Satzungen vom 25.09.2001 und 18.09.2007 geändert wurde, gelten unverändert weiter.

Sie werden um folgenden Hinweis ergänzt:

7. Versickerung von Niederschlagswasser:

Für die Versickerung von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser ist parallel zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren zu führen.

Ausgefertigt:

Hülben, den 22.03.2016

Siegmond Ganser
Bürgermeister