

Textteil
zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift
„Hinter den Gärten II“
Altheim/Alb

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 –0 15 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgelegt, dass Lagerplätze für Schrott und Autowracks nicht zulässig sind.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird die Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebswohnungen) im Bereich nördlich des Lerchenwegs allgemein zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Dasselbe gilt für Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Bereich südlich des Lerchenwegs.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

max. Gebäudehöhe: 10 m

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches.

- 3.** Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), soweit Gebäude, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 4.** Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen im Zufahrtsbereich mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückgesetzt sein.
- 5.** Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu erstellen, die Länge der Gebäude wird nicht begrenzt.
- 6.** Die Sichtfelder an der Einmündung des Lerchenwegs in die Langestraße (L 1165) sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

7. Die Anbauverbotsfläche entlang der Landesstraße ist von Hochbauten freizuhalten.
8. Werbeanlagen müssen zur L 1165 mind. 20 m Abstand einhalten.
9. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
PFG 1:
Auf den Baugrundstücken ist pro 500 m² Grundstücksfläche ein Baum an beliebiger Stelle zu pflanzen. Kann ein bestehender Obstbaum erhalten werden, ist er gleichwertig mit der Neupflanzung von zwei Bäumen.
Für die Neupflanzung sind mindestens 3 x verpflanzte Hochstämme folgender Arten zu verwenden:
Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Mehlbeere oder Obstbäume in lokaltypischen Sorten.
PFG 2:
Im Bereich der Regenwasserbehandlungsanlage sind heimische Sträucher zu pflanzen und zu Gebüsch oder Feldgehölz zu entwickeln. Zu verwenden sind: Hasel, Weißdorn, Hartriegel, Roter Hartriegel, Schlehe, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Wolliger Schneeball, Liguster, Weinrose, Hundsrose, Feldrose, Geisblatt, Strauchweiden, Holunder, Eibe, Pfaffenhütchen, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Kornelkirsche.
10. Höhenlage der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf max. 1 m über dem bestehenden Gelände liegen. Das bestehende Gelände ist aus dem arithmetischen Mittel der bestehenden Geländehöhen an den Gebäudeecken zu ermitteln.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S 617), zuletzt geändert am 25.04.07 (GBl. S.252)

1. **Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
Satteldach, Pultdach, Flachdach
2. **Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
Einfriedigungen sind bis maximal 2 m Höhe zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Flächen mindestens 0,80 m Abstand einhalten und sind mit einheimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
Geschlossene künstliche Einfriedigungen sind nicht zulässig.
3. **Dachfarbe und –material (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
Die Dachdeckung hat mit harten Materialien zu erfolgen. Unbeschichtete bzw. blanke Metalldeckungen sind nicht zulässig. Als Dachfarbe werden rotbraune, braune, graue und anthrazitfarbene Töne zugelassen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
4. **Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**
Zulässig sind freistehende und am Gebäude angebrachte Werbeanlagen.

Freistehende Werbeanlagen dürfen max. 8 m hoch sein und eine Werbefläche von max. 9 m² haben.

Werbeanlagen in Verbindung mit Gebäuden sind auf dem Dach nicht zulässig. Die Werbefläche darf max. 9 m² betragen.

Unzulässig sind Kletterschriften, Blinkanlagen, Leuchtgirlanden, bunte Laternen, bewegliche Lichter, schwebende Werbeanlagen sowie durch Motor oder auf andere künstliche Weise bewegte Werbeanlagen.

5. Abgrabungen / Aufschüttungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,50 m zulässig.

6. Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stützmauern sind zulässig bis max. 1 m Höhe. Sie sind zu begrünen (z.B. Hecke, Hängepflanzen) und müssen zu öffentlichen Flächen mind. 0,80 m Abstand einhalten.

7. Stellplatzbefestigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze für Pkw sind wasserdurchlässig zu befestigen.

8. Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

9. Ordnungswidrig i.S.v. § 75 Abs. 3 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Ziff. 1 bis 7 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

III. Hinweise

1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebiets.

2. Denkmalschutz

Sofern im Zuge der Erdarbeiten archäologische Funde (z.B. Scherben, Brandstellen) oder Befunde (z.B. Mauern) auftreten, ist unverzüglich der Verwaltungsverband zu benachrichtigen. Dem Regierungspräsidium Tübingen – Denkmalpflege ist ggf. die zur Dokumentation und Fundbergung erforderliche Zeit einzuräumen (§ 20 DSchG).

3. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

4. Bodenschutz

Bei den Erdbaumaßnahmen sind die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes zu beachten.