



**Stadt Haiterbach
Gemeinde Waldachtal**

**Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Haiterbach –
Waldachtal 1. Erweiterung“**

Textliche Festsetzungen - VORENTWURF

Stand: 05.11.2019

GAUSS
Ingenieurtechnik



GAUSS Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 96 71-0
gauss-ingenieurtechnik.de

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

B-PLAN „INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET HAITERBACH – WALDACHTAL 1. ERWEITERUNG“ STADT HAITERBACH / GEMEINDE WALDACHTAL

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet“ in Haiterbach

1. Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Industriegebiet (GI) § 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4, 5, 6 BauNVO

Zulässig sind die in § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe der Wirtschaftszweige

- Papier, Druckerzeugnisse Büromaschinen,
- Pharmazeutisch, kosmetische u. medizinische Erzeugnisse
- Fahrzeuge, Fahrzeugteile und -reifen, Zweiräder usw.
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse (ausgenommen Foto- u. Kinogeräte)

Anlagen, die hinsichtlich ihrer Luftbelastung durch Geruch, Staub oder Rauch als erheblich belästigend einzustufen sind wie z.B. Zementwerke, Teerverarbeitungswerke, Mineralwerke, Kompostierungswerke, Ölmühlen mit Raffination sind nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur ausnahmsweise zulässig, sie müssen dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die gewerbliche Nutzung darf durch die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt werden. Selbstständige Wohngebäude sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die einzelnen festgesetzten Werte sind jeweils Höchstwerte.

3.1 Grundflächenzahl (GRZ), §§ 17 und 19 BauNVO

PKW-Stellplätze werden, wenn sie wasserdurchlässig angelegt werden, nur zu 50% angerechnet.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16 und 18 BauNVO

Die Berechnung der Gebäudehöhe ist nach der Eckpunktmethode zu berechnen.

Technisch oder funktional bedingte höhere Bauteile dürfen ausnahmsweise die festgesetzte Höhe um max. 5m überschreiten, wenn sie nicht mehr als 10% der Dachfläche einnehmen.

4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO

Als Bauweisen sind festgesetzt:

1. offene Bauweise („o“) entsprechend § 22 Abs. 1 BauNVO
2. Abweichende Bauweise („a“). offen, Gebäudelängen bis zu 200 m zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie haben auch unterirdische Wirkung.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. Verb. m. §§ 12 und 14 BauNVO

Nebenanlagen als Gebäude und Garagen sowie offene Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt nicht für den Bereich in einer Tiefe von 5,0 m ab der im Plan festgesetzten Grünflächen und der Straßenbegrenzungslinie.

7. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind entsprechend Planeintrag differenziert (Straßenfläche, Gehweg) festgesetzt.

8. Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Als Grünflächen werden festgesetzt (siehe Planeintrag!):

Öffentliches Grün zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes und als Ausgleichsfläche. Bauliche Anlagen jeglicher Art sind in den Grünflächen unzulässig.

9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 u Abs.1a BauGB

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan sind Bäume zu pflanzen. Die Standorte können bis zu 4 m geändert werden, wenn es aus technischen Gründen und wegen der Zufahrt zu Baugrundstücken erforderlich ist.

Für die Bäume entlang der Erschließungsstraßen ist eine Auswahl großkroniger Arten entsprechend Artenliste 2 und entsprechend Ziffer III „Erläuterungen“ dieser Festsetzungen zu pflanzen (siehe unten!).

11. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1. Nr. 26 BauGB

Die Eigentümer von Grundstücken, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden haben bis zu einer Tiefe von 5,00 Meter für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern zu dulde

HINWEISE

1.0 Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw, Abt. Umweltschutz zu informieren.

Emissionen

Wenn im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren Hinweise auf möglicherweise entstehende Emissionen vorliegen, sind die entsprechenden Gutachten bzgl. Lärm, Staub und Geruch vorzulegen.

PFLANZLISTE

Haiterbach, den xx.xx.20xx

Andreas Hölzlberger
Bürgermeister

Rottenburg, den xx.xx.20xx

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner