

## Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße I“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom im Maßstab 1:500 werden folgende

### Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften

festgelegt:

#### A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I. S. 2141)
2. Landesbauordnung vom 8.9.1995 (Gbl. 1995 S. 617)
3. Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132).

#### B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung werden folgende bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

##### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Plangebiet sind Industriebetriebe nach § 9 BauNVO und Gewerbebetriebe mit Einschränkung nach § 8 BauNVO zulässig. Im Gewerbegebiet mit Einschränkung sind Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Mischgebietscharakter 60 dB (A) am Tag, 45 dB (A) in der Nacht).
- 1.2 Der Bau von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben wird nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Das Plangebiet nach § 9 BauNVO soll insbesondere für Flächen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Handwerks dienen.
- 1.3 Ausnahmen nach § 8 und 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO kann die Baurechtsbehörde im Einzelfall nur in der 2. Ebene, über den gewerblichen genutzten Flächen zulassen. Freistehende Wohngebäude sind nicht zulässig.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb. Im Gewerbegebiet ohne Einschränkung wird die Traufhöhe für ein Vollgeschoß bis max. 6,50 m über EFH zugelassen. Für zweigeschossige Bebauung wird die Traufhöhe auf 10,00 m begrenzt.
- \*2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen.

2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte.

### 3. Bauweise

3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben. Einzelgebäude über 50 m sind mit Zustimmung der Baurechtsbehörde zulässig.

3.2 Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen bzw. Gebäudestellungen sind im Plan eingeschrieben.

3.3 Im Plangebiet können Garagen auch ausserhalb der Baugrenzen errichtet werden.

### 4. Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von Hundehütten bis max. 10 m<sup>3</sup> unzulässig.

4.2 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind zulässig.

## C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und § 73 Abs. 2 LBO Bestandteil dieses Bauungsplanes

### 1. Dachform und Dachausbildung bei neu zu errichtenden Haupt- und Nebengebäuden

1.1 Als Dachform sind zulässig:

Satteldächer und Sonderdachformen im Rahmen der zulässigen Dachneigung sowie Flachdächer.

1.2 Die Form von Dachaufbauten kann frei gewählt werden. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Der Gaubenabstand zu den Ortgängen darf 1,50 m nicht unterschreiten.

1.3 Als Dacheindeckung wird rotes, rotbraunes oder braunes Eindeckungsmaterial vorgeschrieben. Es wird empfohlen, die Flachdächer zu begrünen. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

### 2. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Einzelfall von der Baurechtsbehörde mit der Baugenehmigung festgelegt.

3. **Einfriedigungen**

- a) Im Plangebiet sind Einfriedigungen in Form von Hecken und Zäunen bis max. 2,00 m zulässig. Freistehende Mauern sind bis max. 0,60 m Höhe zulässig.
- b) Im Bereich von Sichtflächen an Straßeneinmündungen dürfen Einfriedigungen und Bepflanzungen (mit Ausnahme von Hochstämmen) eine Höhe von 0,90 m nicht übersteigen.

4. **Bepflanzungen**

- 4.1 Ein Pflanzgebot besteht als Straßenbegleitgrün und für eine Bepflanzung entlang der offenen Wassergräben. Die Bepflanzung wird von der Stadt durchgeführt und unterhalten.
- 4.2 Als Pflanzgebot auf Privatgrundstücken ist je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und zusätzlich je 10 Stellplätze 1 großkroniger Laubbaum, Stammumfang 14 - 18 cm, zu pflanzen und zu unterhalten. Dieses Pflanzgebot gilt nicht für den Bereich der Halle 4 und die Parzelle 1894/2.

5. **Abgrabungen und Anfüllungen**

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und den Angrenzern zu gestalten. Geländemulden zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Verkehrsraum dürfen aufgefüllt werden.

6. **Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**

Grundstückszufahrten und Zugänge und die Befestigung von Fahrgassen und Umfahrungen sind mit geschlossenen bis max. 6,5 m breiten Belägen zulässig (Bitumen, Pflaster u. a.). Sonstige Befestigungen für Stellplätze, Lagerflächen für nicht grundwassergefährdende Stoffe o. ä. sind wasserdurchlässig herzustellen. (Pflaster mit Fugenabstand von mind. 2 cm, Rasengittersteine, wassergebundene Decke). Diese Pflasterungen dürfen nicht in oder auf einem Mörtel- oder Betonbett verlegt werden. Vorhandene Befestigungen sind von dieser Vorschrift ausgeschlossen und genießen Bestandsschutz.

7. **Abwasserbeseitigungen § 9 (1) 14 BauGB**

- 7.1 In Teilbereichen des Geltungsbereiches werden Vorfluter zur Verwirklichung eines Trennsystems hergestellt. Für bauliche Anlagen im Bereich des neu angelegten Entwässerungsgrabens und entlang des Lehmgrubenbaches müssen die Dachentwässerungen an den Vorfluter angeschlossen werden.

## 7.2 Zisterne (Regenwassersammelbehälter)

Für neu zu errichtende Gebäude mit nicht begrünten Dächern sind Zisternen zu erstellen. Folgende Rückhaltevolumen sind anzulegen:

Zisternenvolumen (Nutzinhalt)	ab überbauter Grundstücksfläche
10 m <sup>3</sup>	200 m <sup>2</sup>
15 m <sup>3</sup>	400 m <sup>2</sup>
20 m <sup>3</sup>	600 m <sup>2</sup>
25 m <sup>3</sup>	800 m <sup>2</sup>
30 m <sup>3</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
35 m <sup>3</sup>	1.500 m <sup>2</sup>
40 m <sup>3</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
50 m <sup>3</sup>	2.500 m <sup>2</sup>
60 m <sup>3</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
7 m <sup>3</sup>	3.500 m <sup>2</sup> und mehr

Bei einer geplanten Nutzung des Regenwassers im Betrieb müssen mindestens 2 Behälter errichtet werden.

Die kontinuierliche Entleerung des oder der Regenwasserbehälter ist zwingend erforderlich. Die Zisternen müssen durch eine selbstansaugende Förderpumpe mit einer Leistung von max. 3 m<sup>3</sup>/Std. entleert werden. Dies hat vorrangig in die Oberflächenentwässerungsleitungen zu erfolgen.

### D. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

### E. Hinweis

#### Duldung von Randbefestigungen und Anlegen von Sicherheitsstreifen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich und vom Eigentümer zu dulden. Die Sicherheitsstreifen werden im Zuge des Straßenbaues einheitlich befestigt.

Spaichingen, den

Teufel  
Bürgermeister