

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGBIET "AM LIPPACH" IN MÜHLHEIM**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 09.10.2007 werden folgende

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

festgelegt.

#### **Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBI. I S.2141).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI.S. 132).
3. Landesbauordnung (LBO für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl.S.617).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBI.I.1991 S.58).  
- jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

### **1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

##### **GEWERBEGBIET (§ 8 BauNVO)**

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen

Ausgeschlossen sind Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

(3) Als Ausnahme werden zugelassen:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausgeschlossen sind Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO

##### **Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,

Ausgeschlossen sind die Nr.5. – 8. des Abs. 2 und Abs. 3 der BauNVO

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)**

siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil, die Eintragungen gelten als Höchstgrenze

##### **Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2 BauNVO)**

siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

**Geschoßflächenzahl (§16 Abs.2 BauNVO)**

siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

Die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der zulässigen Vollgeschosse einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände sind nicht mitzurechnen (§ 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO)

**Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 BauNVO)**

siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs.4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

**Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die Höchstgrenze der Traufhöhe (TH) bzw. Firsthöhe (FH) entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Gemessen wird die Traufhöhe als Abstand zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche (Straßenachse) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachhaut des Gebäudes. Die angegebene Traufhöhe ist verbindlich und bezieht sich auf die Stellung des Gebäudes direkt an der vorderen Baugrenze.

Abweichungen sind bis max. + 0,50 m zulässig.

**1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)**

siehe Einschrieb im Plan

Abweichende Bauweise "a" gemäß § 22 Abs.4 BauNVO

Abweichende Bebauung im Sinne der offenen Bauweise.

Gebäude mit einer Länge über 50 m sind zulässig.

**1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

**Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die eingetragenen Baugrenzen haben keinen nachbarschützenden Charakter, sie sind ausschließlich zur Gewährleistung einer besseren Verkehrsübersicht festgesetzt.

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

Es werden keine Firstrichtungen vorgeschrieben.

**1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

Garagenzufahrten Stellplätze und Eingänge sind in einem wasserdurchlässigen Belag (Kies, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen herzustellen.

Ausnahmen hiervon bedürfen der wasserwirtschaftlichen Zustimmung.

Das anfallende Aushubmaterial ist so weit als möglich auf dem Grundstück zu verteilen bzw. aufzufüllen.

Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit als möglich zu verzichten.

**1.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a und Nr. 15 BauGB)**

pfg: Siehe Eintragung im Plan

Bei Einfriedigungen von Grundstücken soll die Pflanzung in lockeren Gehölzgruppen durchgeführt werden.

Private Grünflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen.

(vgl Pflanzliste im Anhang)

**1.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser  
(§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) entsprechend Planeintrag**

Über den Regenwasserkanal und einer Entwässerungsmulde werden die Flächen mit Oberflächenabfluss wie Dachflächen, Straßen, Höfe (außer Flächen die aus wasserwirtschaftlicher Sicht bedenklich sind) entwässert. Östlich des Plangebiets ist eine Retentions- und Versickerungsmulde geplant.

**1.8 Flächen für Aufschüttung und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer zu dulden. Die im Plan dargestellten Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen stellen den äußersten Umfang dar. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen.

**1.9 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**Landesdenkmalamt**

Das Landesdenkmalamt ist gem. §20 DSchG (zufällige Funde) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Mauern, Gruben, Brandschichten, Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.) bei Erdarbeiten im Plangebiet zutage treten.

**Hinweise:**

**1. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB  
(Umweltschützende Belange in der Abwägung).**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß dem "öffentlich-rechtlichen Vertrag" zwischen der Stadt Mühlheim und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Tuttlingen, durchgeführt.

**2. Nachbarschutz**

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "AM LIPPACH" IN MÜHLHEIM**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 09.10.2007  
im Maßstab 1:500 werden folgende

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

festgelegt.

### **Rechtsgrundlagen**

1. Landesbauordnung (LBO für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBI.S.617)).
2. Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBI.I.1991 S.58).
  - jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

## **1. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1.1 Örtliche Bauvorschriften (§74 (1) Nr.1 LBO)**

#### **1.1.1 Dachform** freibleibend

#### **1.1.2 Dachneigung** siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

### **1.2 Äußere Gestaltung**

- 1.2.1 Bei der Gestaltung der Außenflächen und der Dächer der Gebäude sind dauerhaft spiegelnde und reflektierende Oberflächen nicht gestattet. Auffallende, glänzende und grelle Farben sind nicht zulässig.
- 1.2.2 Werbeanlagen sind nur indirekt mit Kaltlicht zu beleuchten.  
Laufwechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.

### **1.3 Grundstücksgestaltung (§ 74 (1 und 3) LBO)**

Das auf den befestigten Flächen (z.B. Dach- und Verkehrsflächen) anfallende Niederschlagswasser ist aufzufangen bzw. durch Versickerung auf dem Grundstück dem Grundwasser wieder zuzuführen.

Es wird empfohlen im Zuge der Baumaßnahmen und den damit verbundenen Erdaushubarbeiten Zisternen einzubauen oder Retentionsbereiche auf dem Grundstück herzustellen.

Zur Ableitung von Starkregen – bei gefüllten Zisternen – wird ein Überlauf in eine auf dem Grundstück angelegte Bodenvertiefung bzw. in die öffentlichen Grünflächen bzw. offenen Regenwassermulden gestattet.

Garagenzufahrten Stellplätze und Eingänge sind in einem wasserdurchlässigen Belag (Kies, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) herzustellen.

Auf den befestigten Flächen wo wassergefährdete Stoffe gelagert werden, ist das anfallende Oberflächenwasser getrennt zu sammeln und der Ortskanalisation zuzuführen.

#### **1.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 74 (1) LBO)

Pro 400 m<sup>2</sup> Privatgrundstücksfläche sind mind. 2 Bäume II. Ordnung zu pflanzen.  
(siehe Pflanzliste)

Mit toten Einfriedigungen ist gegenüber Grundstücken die landwirtschaftlich genutzt werden, ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten.

**Abweichend vom Nachbarrecht von Baden-Württemberg ist gegenüber von öffentlichen Wegen ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten.**

Zur Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung sind entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von 50 cm Unterbauverbreiterungen für die Fahrbahn, Kabel für die Straßenbeleuchtung, Straßenlampen erforderlich und vom Grundstücks-eigentümer zu dulden.

#### **1.5 Unverbindliche Gestaltungsvorschläge**

##### **Einfriedigungen**

Bei Einfriedigungen von Grundstücken soll die Pflanzung in lockeren Gehölzgruppen durchgeführt werden.

Private Grünflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen.