

# Bebauungsplan „Gewerbegebiet 1, 2. Änderung“

## Schriftliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 MI-Gebiet: Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

1.2 GE-Gebiet: Ausnahmen nach § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO nicht zulässig.

### 2. PKW-Stellplätze und Garagen:

2.1 Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministeriums von Baden-Württemberg

2.2 Stellung: Garagen und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringen. Unzulässig ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen innerhalb der Schutzflächen sowie auf den unmittelbar an den Kraichbach anschließenden Flächen bis zur nächstgelegenen Baugrenze.

### 3.

3.3 Straßenabstände: Der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen muss betragen:  
a) Bei Senkrechtstellung (Garagentor/Straße) mind. 5,50 m,  
b) bei Parallelstellung (Längsseite/Straße) mind. 3,0 m,  
c) bei Schrägstellung sind obengenannte Werte an der engsten Stelle einzuhalten,  
d) auf den Grundstücken entlang der Roter Straße ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen im Vorgartenbereich (Straße, Baugrenze) unzulässig.

3.4 Dachform/Farbe: Flachdach, Pultdach max. 12° oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers, dunkler Farbton.

3.5 Gesamthöhe: max. 2,50 m über Einfahrt bei Pult- und Flachdach.

### 4. Nebengebäude:

4.1 Zulässigkeit: Nur innerhalb der Baugrenzen oder auf den besonders ausgewiesenen Flächen (NG).

4.2 Traufhöhe: Im MI-Gebiet max. 3,50 m, jedoch Firsthöhe max. 4,50 m, im GE-Gebiet max. 6,50 m + festgesetzter Sockelhöhe.

4.3 Dachform: entsprechend dem Abs. 3.

## 5. Hauptbaukörper:

- 5.1 Sockelhöhe/Wohngebäude: max. 0,60 m über Straßenhöhe, bei allen übrigen Gebäuden entsprechend den betriebstechnischen Erfordernissen, jedoch max. 1,10 m. Bei Reihenhausbauung max. 0,80 m.
- 5.2 Kniestock: Bei eingeschossigen Gebäuden max. 0,60 m, bei mehrgeschossigen Gebäuden unzulässig.
- 5.3 Dachform/-farbe: Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen dunkler Farbton.
- 5.4 Stellung/Hauptfistrichtung: Soweit zeichnerisch nichts festgesetzt ist, winkelrecht zur seitlichen Grundstücksgrenze.
- 5.5 Blendschutz: Im Bereich süd-östlich der Planstraße sind Lichtöffnungen in Richtung Autobahn blendfrei auszubilden.
- 5.6 Werbeanlagen: Im Bereich süd-östlich der Planstraße sind Werbeanlagen, welche von der Autobahn einzusehen sind, unzulässig.

## 6. Außenanlagen:

- 6.1 Einfassungen: Baugrundstücke sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mind. 0,10 m und max. 0,20 m hohen Einfassungen (Sockel, Saumsteine) abzugrenzen.
- 6.2 Einfriedungen: Max. 0,80 m an öffentlicher Verkehrsfläche, andernorts max. 1,50 m. Die Einfriedigung an der Nordseite der Reihenhausbauung ist als Mauer mit einer Höhe von 1,50 m zulässig, sofern diese Maßnahme einheitlich für die gesamte Gruppe durchgeführt wird.
- Sicherheitseinfriedungen mit max. 2,0 m Höhe sind nur im GE-Gebiet, jedoch mind. im Abstand der Baugrenzen an der Roter Straße und Planstraße zulässig.
- 6.3 Material: Bretterzäune geschlossen und Stacheldraht sind unzulässig, außerdem Mauern im MI-Gebiet.

## 7. Grundstücksbreiten:

Für Einzelhausbauung muss die Grundstücksbreite im überbaubaren Bereich min. 20,0 m betragen, sofern keine andere Grundstücksbreite festgesetzt ist.

## 8. Ausnahmen:

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen, können gemäß § 31 (1) BBauG und § 94 (1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:

### 8.1 Von den zeichnerischen Festsetzungen:

- a) Walmdach max. 25° und Flachdach sowie zusätzlich im GE-Gebiet Scheddach zulässig.
- b) Abweichung von der festgesetzten Hauptfist-richtung.
- c) Überschreitung der Baugrenze um max. 10% der geringsten ausgewiesenen Bautiefe, sofern ein Mindestabstand von 6,0 m zur nächstgelegenen Grenze eingehalten wird.
- d) In den Gebieten mit offener Bauweise und dem Zusatz (G) ist in Ausnahmefällen Grenzbebauung zulässig.

### 8.2 Von den schriftlichen Festsetzungen:

Zu Abs. 3.3 b) Unterschreitung bis max. 2,0 m zulässig.

Zu Abs. 5.1 Überschreitung um max. 0,20 m zulässig.