

---

# SATZUNG DER GEMEINDE AITRACH

- über den Bebauungsplan und
- die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

## **"GEWERBEGEBIET OBERHAUSER WEG" 1. ÄNDERUNG**

---

geänderter Titel des Bebauungsplanes: „Gewerbegebiet Oberhauser Weg“ bislang: „Oberhauser Weg / Kapf“
---

Der Gemeinderat der Gemeinde Aitrach hat in öffentlicher Sitzung am 26.07.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Oberhauser Weg“ und der örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Oberhauser Weg“ aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) idF vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585),
2. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357),
3. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) idF vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (Gbl. S. 185),
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) idF vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl I, S. 466),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl I, 1991 S. 58).

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und der örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Oberhauser Weg - 1. Änderung“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 25.03.2010.

## § 2 Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberhauser Weg - 1. Änderung“ besteht aus dem
  - zeichnerischen Teil vom 25.03.2010 und dem
  - textlichen Teil vom 01.07.2010, jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.
2. Die örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Oberhauser Weg - 1. Änderung“ gemäß § 74 LBO bestehen aus dem
  - zeichnerischen Teil vom 25.03.2010, und dem
  - textlichen Teil vom 01.07.2010.

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2. LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften

- entgegen Ziff. 2.1.. die Fassadengestaltung abweichend ausführt
- entgegen Ziff. 2.2.1 die Dachform abweichend ausführt
- entgegen Ziff. 2.2.2. die Dachneigung abweichend ausführt
- entgegen Ziff. 2.4. Außengestalt der Freiflächen abweichend ausführt
- entgegen Ziff. 2.5. Niederspannungsfreileitungen abweichend ausführt
- entgegen Ziff. 2.6. die Antennen abweichend ausführt
- entgegen Ziff. 2.7. die Werbeanlagen abweichend ausführt

## § 4 In-Kraft-Treten

Diese 1. Bebauungsplanänderung und der örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Aitrach, den 29.07.2010

T.Kellenberger  
(Bürgermeister)

Inhaltsübersicht	Seite
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	4
1.1. Art der baulichen Nutzung .....	4
1.2. Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.2.1. Baumassenzahl BMZ.....	4
1.2.2. Grundflächenzahl.....	4
1.2.3. Höhenlage der baulichen Anlagen.....	4
1.2.4. - maximale Gebäudehöhen.....	4
1.2.5. - max. Gebäudehöhe bzw. Höhe baulicher Anlagen.....	5
1.2.6. - max. Traufhöhe .....	5
1.3. Bauweise .....	5
1.4. Stellung der baulichen Anlagen .....	5
1.5. Flächen für Garagen und Stellplätze.....	5
1.6. 5	
1.7. Verkehrsflächen.....	5
1.8. Leitungsrechte .....	6
1.9. 6	
1.10. Pflanzungen.....	6
1.10.1. Pflanzgebote .....	6
1.10.2. Pflanzbindung.....	7
1.11. 7	
1.12. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers.....	7
1.13. Flächen von Altablagerungen .....	7
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN .....	7
2.1. Fassadengestaltung.....	7
2.2. Dachform und Dachgestaltung .....	7
2.2.1. Dachform .....	7
2.2.2. Dachneigung.....	7
2.3. 7	
2.4. Ausgestaltung der unbebauten Flächen .....	7
2.5. Niederspannungsfreileitungen .....	8
2.6. Antennen .....	8
2.7. Werbeanlagen .....	8
3. HINWEISE.....	8
3.1. Höhenangaben .....	8
3.2. Altlasten / Altablagerungen .....	8
BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG.....	9
VERFAHRENSVERMERKE .....	15
Anhang: URSPRÜNGLICHE BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG .....	16

Ursprüngliche Planfassung gefertigt von Architekturbüro Migendt-Schaal, 71348 Weinstadt
---

## BEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE AITRACH

## TEXTTEIL

**„GEWERBEGEBIET OBERHAUSER WEG - 1. ÄNDERUNG“**

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| 1.                              | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN<br>(§ 9 BauGB und BauNVO)   |
| 1.1.                            | (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 4, u. 6 BauNVO)  |
| Art der baulichen Nutzung       | Gewerbegebiet <del>-GE-</del><br>Nach Art der zulässigen Nutzungen und nach Art der Anlagen untergliedert in die Teilbereiche G1 – G12 (§ 1 (4) 1. 2. BauNVO)<br>Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 (2) 3. BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausschließlich der betrieblichen Eigenversorgung dienende Tankanlagen sind zulässig.<br>In den Teilbereichen G 1 und G 3 – G 12 sind Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit unzulässig. Im Teilbereich G 2 sind die in § 8 (3) 1 BauNVO genannten Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig. Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit unzulässig. |
| 1.2.                            | Maß der baulichen Nutzung  |
| 1.2.1.                          | (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 – 21 a BauNVO, § 19 BauNVO)  |
| Baumassenzahl<br>BMZ            | Baumassenzahl (BMZ) entsprechend Planeinschrieb.   |
| 1.2.2.                          | Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend Planeinschrieb.  |
| Grundflächenzahl                |  |
| 1.2.3.                          | Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)  |
| Höhenlage der baulichen Anlagen | Die im Plan eingetragenen Min- und Max-Höhen (z.B. V 606,70 +/- 0,10) bezeichnen den obersten bzw. untersten Wert der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bei Gebäuden bzw. die Fertighöhen (z.B. V 605,20 +/- 0,30) baulicher Anlagen in m über NN. Die festgesetzten Gebäudehöhen sind auf die im Plan angegebene mittlere Bezugshöhe festgelegt.   |
| 1.2.4.                          | entsprechend Planeinschrieb.   |
| - maximale Gebäudehöhen         |  |

- 1.2.5. - max. Gebäudehöhe bzw. Höhe baulicher Anlagen  
 gemessen zwischen der jeweils im Plan angegebenen Bezugshöhe und der Gebäudeoberkante bzw. Oberkante der baulichen Anlagen.  
 Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach ( $DN < 10$  Grad) ist die Gebäudeoberkante die Oberkante Attika, Brüstung.  
 Untergeordnete, von der Gebäudeaußenwand um mindestens 3,0 m zurückgesetzte Bauteile (z.B. Dachoberlichter etc.) bleiben bei der Berechnung der max. Gebäudehöhe unberücksichtigt, sofern sie die Oberkante des Gebäudes um nicht mehr als 2,0 m überragen.
- 1.2.6. - max. Traufhöhe  
 gemessen zwischen der jeweils im Plan angegebenen Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Nur im Teilbereich G 11 können, über die ansonsten geltende  $H_{max.} = 12,5$  m hinaus, 3 punktuelle Erhöhungen auf eine  $H_{max.} = 19,0$  m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die jeweilige Grundfläche der Gebäudeteile das Maß von 25,0 qm nicht übersteigt.
- 1.3. Bauweise  
 (§ 9 (1) 2. BauGB u. § 22 BauNVO)  
 Entsprechend Planeinschrieb  
 o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)  
 a = abweichende Bauweise i.S. der offenen Bauweise – jedoch ist eine maximale Gebäudelänge bis 150,0 m zulässig (§ 22 (4) BauNVO).
- 1.4. Stellung der baulichen Anlagen  
 (§ 9 (1) 2 BauGB)  
 Firsthauptrichtungen entsprechend den Eintragungen im Plan.
- 1.5. Flächen für Garagen und Stellplätze  
 (§ 9 (1) 4 BauGB)  
 Im Gewerbegebiet sind Garagen (GA) nur in den überbaubaren Flächen der Teilbereiche G 2, G 5 und G 8 – G 11 zulässig. Offene Stellplätze (St) sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen und auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 1.6. Nebenanlagen  
 (§ 14 BauNVO)  
 Nebenanlagen sind als Gebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- 1.7. Verkehrsflächen  
 (§ 9 (1) 11 BauGB)  
 Für die mit BG gekennzeichneten Verkehrsflächen wird eine besondere Gestaltung unter ökologischen Gesichtspunkten empfohlen.  
 Die im Plan aufgezeigten Sichtfelder (§ 9 (1) 10 BauGB) sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) u. Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen sind bis max. 0,7 m Höhe über der Fahrbahn zulässig.

Feldwege sind – sofern unter verkehrstechnischen Aspekten sinnvoll – mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Die im Plan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen (z.B. Fahrbahn, Parkierung, Verkehrsgrün) ist unverbindlich.

1.8. Leitungsrechte

(§ 9 (1) 21 BauGB)  
Für die im Plan mit Lr bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht (Abwasserleitung) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

1.9.

entfällt

1.10. Pflanzungen

(§ 9 (1) 25 BauGB)

1.10.1. Pflanzgebote

(§ 9 (1) 25a BauGB)  
Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Einzelbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind heimische, hochstämmige Laubbäume, partiell auch Nadelbäume, zu verwenden. Mit Ausnahme der alleinartigen Bepflanzung

- |            |  |  |
|------------|--|--|
| Laubbäume  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Acer campestre</li> <li>- Acer pseudoplatanus</li> <li>- Betula pendula</li> <li>- Carpinus betulus</li> <li>- Fagus sylvatica</li> <li>- Fraxinus excelsior</li> <li>- Populus alba</li> <li>- Prunus avium</li> <li>- Prunus padus</li> <li>- Pyrus communis</li> <li>- Quercus robur</li> <li>- Salix alba</li> <li>- Sorbus aucuparia</li> <li>- Tilia cordata</li> <li>- Malus communis</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Feldahorn</li> <li>Bergahorn</li> <li>Birke</li> <li>Hainbuche</li> <li>Buche</li> <li>Esche</li> <li>Weiß-Pappel</li> <li>Vogel-Kirsche</li> <li>Trauben-Kirsche</li> <li>Birne</li> <li>Stiel-Eiche</li> <li>Weide</li> <li>Eberesche</li> <li>Winter-Linde</li> <li>Apfel</li> </ul> |
| Nadelbäume | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abies alba</li> <li>- Larix decidua</li> <li>- Pinus sylvestris</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Weiß-Tanne</li> <li>Lärche</li> <li>Kiefer</li> </ul>   |
| Sträucher  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cornus sanguinea</li> <li>- Corylus avellana</li> <li>- Crataegus monogyna</li> <li>- Euonymus europaeu</li> <li>- Ligustrum vulgare</li> <li>- Brunus spinosa</li> <li>- Rosa canina</li> <li>- Sambucus nigra</li> <li>- Viburnum antana</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Blut-Hartriegel</li> <li>Hasel</li> <li>Weißdorn</li> <li>Pfaffenhütchen</li> <li>Liguster</li> <li>Schlehe</li> <li>Hunds-Rose</li> <li>Schwarzer Holunder</li> <li>Schneeball</li> </ul>  |

- 1.10.2. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)  
Die vorhandenen Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und ggf. durch gleichwertige zu ersetzen.
- 1.11. entfällt
- 1.12. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)  
Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m notwendig. Diese Stützbauwerke sowie erforderliche Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern und Böschungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.
- 1.13. Flächen von Altablagerungen (§ 9 (5) 3 und (6) BauGB)  
siehe Hinweise

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

---

- 2.1. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)  
Grelle und reflektierende Materialien sind großflächig ( $\geq 2 \text{ m}^2$ ) nicht zugelassen.
- 2.2. Dachform und Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)
- 2.2.1. Dachform Dachform – entsprechend Planeinschrieb.
- 2.2.2. Dachneigung Dachneigung – entsprechend Planeinschrieb
- 2.3. entfällt
- 2.4. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)  
Neben den Festsetzungen in Ziff. 1.10.1 (Pflanzgebot) und Ziff. 1.10.2 (Pflanzbindung) sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.  
Offene Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen. LKW-Stellplätze sind von dieser Festsetzung nicht berührt (vergl.
-