



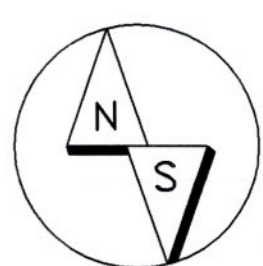
Gemeinde Hochdorf
Landkreis Biberach

Bebauungsplan, M = 1 : 500
Stiegäcker 2

Textteil:

- A.) Rechtsgrundlagen
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 BGBl. I S. 137)
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 132 zuletzt geändert am 22.4.1993, BGBl. I S. 479)
 3. Planzonenverordnung 1990 (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- B.) Festsetzungen
1. Geltungsbereich (§9 Abs.7 BauGB)
Der Geltungsbereich ist durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.
 2. Art der baulichen Nutzung (§§1-15 BauNVO)
2.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
Folgende Immissionsrichtwerte dürfen nicht überschritten werden:
tagsüber 65 dB(A), nachts 50 dB(A).
2.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEB)
Gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) BauNVO sind nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Folgende Immissionsrichtwerte dürfen nicht überschritten werden:
tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A).
3. Mass der baulichen Nutzung (§§16-21a BauNVO)
3.1 Grundflächenzahl GRZ=0,8
3.2 Gebäudehöhen: Bei allen Plangebiet max 9,0 m, gemessen von Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Unterante Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. Als Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusehen. Eine Überschreitung der Gebäudehöhen bis 3,0 m für technische Einrichtungen wie Anlagen zur Haustechnik und zur Solartechnik können als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie nicht mehr als 20 % der Gebäudegrundfläche betragen.
3.3 Erdgeschossfußbodenhöhe
Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden von der Gemeinde vor Durchführung des baurechtlichen Verfahrens jeweils gesondert festgelegt.
 4. Bauweise (§22 BauNVO)
Offene Bauweise.
 5. Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Die Richtung des Hauptbaukörpers ist vorgeschrieben. Untergeordnete Baukörper, Garagen und Nebenanlagen sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.
 6. Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25)
6.1 Eine starke Eingrünung auch ausserhalb der mit Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen ist erwünscht. Auf Bereichen mit Pflanzgebot sind einheimische Sträucher, Gehölze und Bäume zu pflanzen. Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.
6.2 Pflanzgebot hochstämmig Laubbäume:
Zur Auflockerung und Durchgrünung des Strassenraumes sind an den festgelegten Standorten klein Kronige, aber hochstämmige heimische Laubbäume wie z.B. Eberesche, Baumhasel, Hauszweitsche, Kugelohorn, Hainbuche, Birke usw. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Bäume kann im Hinblick auf Grundstücksränder entlang der Strasse verschoben werden. Zur Auflockerung und Durchgrünung der befestigten Stellplätze und Hofflächen sind im unmittelbaren Bereich der Stellplätze und Hofflächen zusätzlich zu den vorgenannten Pflanzgeboten mindestens folgende Anzahlen an hochstämmigen heimischen Laubbäumen wie z.B. Eberesche, Baumhasel, Hauszweitsche, Kugelohorn, Hainbuche, Birke usw. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
Je 5 Stellplätze ein Baum.
Je 50 qm befestigter Hoffläche (ohne Stellplätze) ein Baum.
 7. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)
7.1 Dachform: Satteldach, Sheddach, Pultdach und Flachdach
7.2 Dachneigung: 0 bis 15 Grad
7.3 Dachflächengrösse
Die Grösse zusammenhängender, nicht durch Neigungswechsel oder Änderungen der Dachform unterbrochener Dachflächen wird auf 500 qm begrenzt.
7.4 Dacheindeckung
Nicht reflektierendes Dacheindeckungsmaterial mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen. Verspiegelte Glasflächen sind unzulässig.
7.5 Im Plangebiet Nr. 2 darf in einem Streifen von 20 m Abstand zum Flst. Nr. 866 (Friedhof) die Wandhöhe der dem Flst. Nr. 866 (Friedhof) zugewandten Gebäudeseite 6 m nicht überschreiten. Als Wandhöhe ist die Höhe, gemessen von Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Unterante Dachhaut am höchsten Punkt des Daches an dieser Wandseite massgebend.
7.6 Aussenwände
Für die Aussenwände dürfen keine metallisch glänzenden oder reflektierenden Materialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen verwendet werden. Verspiegelte Glasflächen sind unzulässig.
7.7 Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Anlagen der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser können als Ausnahme auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in Flächen mit Pflanzgeboten zugelassen.
7.8 Werbeanlagen
Werbeanlagen mit blinkenden oder beweglichen Lichtkörpern sind unzulässig.
7.9 Stellplätze
Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rosenpflaster, Rosengittersteine, Drainpflaster, Schotterrasen usw.) befestigt werden.
7.10 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. An Grundstücksgrenzen und Zufahrten ist ein höhen-gleicher Geländeübergang zwingend herzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen, die sich aus dem Bau von öffentlichen Verkehrsflächen und Entwässerungsanlagen ergeben, müssen geduldet werden.
7.11 Gestaltung der Flächen
Nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.
7.12 Grundstückseinfriedungen und Hecken
Grundstückseinfriedungen und Hecken sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Mit allen Einfriedungen und Bepflanzungen ist von öffentlichen Verkehrsflächen (auch Gehwege) ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Die Abstände nach dem Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.
7.13 Versorgungsleitungen
Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zulässig. Es sind grundsätzlich nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.
7.14 Entwässerung
Das Schmutzwasser ist an den jeweiligen Hausanschlüssen in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Die Einleitung von Regenwasser oder Drainagen in die Kanalisation ist nicht zugelassen. Sämtliches, auf dem jeweiligen Grundstück anfallende Niederschlagswasser, ist ausschliesslich über eine bewachsene Bodenzone von mindestens 30 cm Stärke zu versickern. Die Anlage ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und auszuführen. Der Notüberlauf der Versickerungsanlage kann an die Kanalisation angeschlossen werden.
- C.) Nachrichtliche Übernahmen
1. Das gesamte Gebiet befindet sich in Wasserschutzzone IIIb.

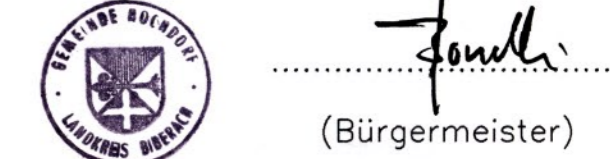
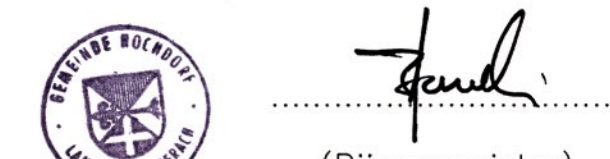
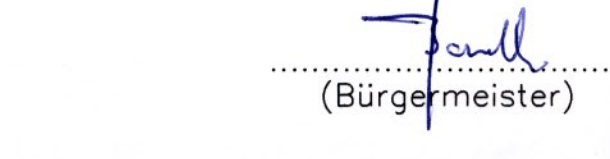
- Zeichenerklärung:
- GE Gewerbegebiet
 - GEB eingeschränktes Gewerbegebiet
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Feuerwehruzufahrt
 - Feldweg
 - Richtung der Gebäudeaußenseiten
 - Straßengrenzlinie
 - p1g Pflanzgebot für Sträucher und Gehölze auf öffentlichen Flächen
 - p2g Pflanzgebot für Sträucher und Gehölze auf Privatgrundstücken
 - o Pflanzgebot für Einzelbäume
 - o unterirdischer Feuerlöschbehälter
 - o vorhandene Grundstücksgrenze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Pflanzgebot Nr.
Grundflächenzahl	Bauweise

Aufstellungsverfahren

- I Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i. d. F. vom 27.08.1997. Der Gemeinderat hat am 08.05.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- II Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB wurde durchgeführt.
- III Billigung und öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Die Auslegung der Bebauungspläne des Bebauungsplanentwurfes wurde am 01.08.2001 öffentlich bekannt gemacht.
Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.08.2001 bis 13.09.2001 öffentlich ausgelegt.
- IV Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Der Plan wurde gem. § 10 BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom Gemeinderat Hochdorf am 30.10.2001 als Satzung beschlossen.
Hochdorf, 30.10.2001  (Bürgermeister)
- V Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.09.2001 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am 30.10.2001 zu Grunde lag.
Hochdorf, 30.10.2001  (Bürgermeister)
- VI Genehmigungsverfahren - Rechtsverbindlichkeit
Dieser Plan wurde gem. § 10 BauGB und § 74 LBO durch das Landratsamt Biberach genehmigt mit Erlaß vom 02.11.2001, Nr. 34.632.000.100.1.
Die Genehmigung dieses Planes sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme wurden gem. § 10 BauGB am 12.11.2001 ortsüblich bekanntgegeben.
Der Bebauungsplan ist am 12.11.2001 rechtsverbindlich geworden.
Hochdorf, 12.11.2001  (Bürgermeister)

ingenieurbüro max huchler
Berater Ingenieur

Abfallwirtschaft
Abwasseranlagen
Altlastenuntersuchung
Kommunaler Tiefbau
Straßenbau
Umweltschutz
Wasserversorgung

Bauherr:	Gemeinde Hochdorf Landkreis Biberach		
Bauvorhaben:	Gewerbegebiet "Stiegäcker 2" in Hochdorf - Bebauungsplan -		
Bearbeitet:	Huchler	Maßstab:	1 : 500
Plangröße:	1153/750 mm	Plannummer:	2 323 B
Datum:	26.09.2001	Datum:	23.11.2001
		Lageplan	

Ingenieurbüro Max Huchler, Stockacher 1, 88454 K. - S. S. Schwemmbach, Telefon 07355-91174, Telefax 07355-91173, eMail maxhuchler@post.ing.de