Beilage I.4

AB.T-Nordo

Betr.: Gemeinde **E n g e l s b r a n d** - Enzkreis

hier: Bebauungsplan "**Gewerbegebiet Nordost**"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan i.d.F. vom 14.09.2000

1. *Planungsrechtliche Festsetzungen*
§ 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Landesbauordnung (LBO) in der jeweils geltenden Fassung.

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5), (6), (9) und 8 BauNVO)

1.11 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO.
Die nach § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind zulässig.
Die nach § 8 (3) Ziffer 2. und 3. zulässige Ausnahme ist allgemein nicht zulässig.
Handelsbetriebe mit dem Kernsortiment Getränke sind unzulässig.

1.12 Gewerbegebiet (GEx) gem. § 8 BauNVO. - Flst. 858
Die nach § 8 (3) Ziffer 1. BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind zulässig.
Die nach § 8 (3) Ziffer 2. und 3. zulässige Ausnahme ist allgemein nicht zulässig.
Handelsbetriebe mit dem Kernsortiment Getränke sind unzulässig.
Zulässig sind nur Betriebe und/oder Erweiterungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

GEMEINDE ENGELSBRAND ENZKREIS

Änderung laut Gemeinderatsbeschluss vom 01.04.2026 anerkannt:

Thomas Keller, Bürgermeister

1.2 *Maß der baulichen Nutzung (§16 bis 21a BauNVO)*
Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschoße entsprechend den Einträgen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

1.3 *Bauweise (§22 BauNVO)*
Offene Bauweise gemäß §22 (2) BauNVO.

1.4 *Stellung (Firstrichtung) der Gebäude (§9 Abs. (1) 2 BauGB)*
Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.

1.5 *Überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNVO)*
Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Flächen nicht zulässig.

1.6 *Pflanzgebot und Pflanzbindung*

1.61 Pflanzgebot

Je Einzelgrundstück ist, soweit nicht vorhanden, mindestens 1 raumbildender Laubbaum einheimischer Art zu pflanzen (§9 (1) 25 a BauGB).

1.62 Pflanzbindung

Der im nördlichen und östlichen Traufbereich vorhandene markante Baumbestand ist weitgehendst zu erhalten (§9 (1) 25 b BauGB).

1.63 Die Festlegungen der Beilage II. (Grünordnungsplan) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.7 *Geltungsbereich (§9 Abs (7) BauGB)*

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan schwarz gestrichelt.

2. *Bauordnungsrechtliche Festsetzungen*
(§74 LBO i.d.F. vom 08.08.1995)

Äußere Gestaltung der Gebäude (§74 Abs. (1) Ziffer 1 LBO)

2.11 Dachform und -neigung

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone)

2.12 Dachdeckung:

Engobierte Ziegel, engobierte Faserzementplatten in Rot- und Brauntönen.

2.13 Äußere Material- und Farbgebung:

Die Material- und Farbgebung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ist so auszuwählen, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

2.14 Werbeanlagen und Automaten

zulässig im Rahmen der LBO.

Werbeanlagen sind so anzubringen, daß eine vollständige Abdichtung erfolgt, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Keine Beleuchtung zwischen 22.00 und 06.00 Uhr

3. *Garagen (§ 74 Abs. (2) Ziffer 2.-5. LBO)*

3.31 Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m von der äußeren Verkehrsflächengrenze einhalten; § 2 (2) GaVO bleibt unberührt.

3.32 Zusammenhängende und nebeneinanderstehende Garagen sind in Form und äußerer Farbgebung stets einheitlich zu gestalten.

3.33 Im Gewerbegebiet sind für Eigner, Beschäftigte und Besucher Stellplätze in ausreichender Zahl auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen.

Soweit sich im Einzelfall aus Garagenverordnung und Garagenerlaß hiervon abweichende Regelungen ergeben, sind diese Vorschriften anstelle der vorstehenden Festsetzungen heranzuziehen.

3.4 *Höchstgrenze der Gebäudehöhe (§74 Abs. (1) Ziffer 7 LBO)*
Die max. Traufhöhe, gemessen vom Schnittpunkt Aussenwand / Dach bis bestehendem talseitigen Gelände, gleichzeitg höchster Gebäudepunkt.

3.41 Für Wohngebäude

bei Z (Zahl der Vollgeschosse)	I	=	3,75 m
	II	=	6,00 m
3.42 Für Betriebsgebäude	I - III	≤	9,00 m

Begründete Abweichungen sind möglich, z.B. bei Hochlager, Entwässerungsproblemen u.ä.. Bauvorhaben im Bereich des Grenzweges müssen jedoch wegen des angrenzenden Wohngebietes, die über dieses Höhenmaß hinausgehende bauliche Anlagen mindestens um das Maß der Mehrhöhe von den Außenkanten zurückversetzt sein.

3.5 *Einfriedungen (§74 Abs. (1) Ziffer 3 LBO)*

Lager- und Abstellflächen im Gewerbegebiet sind durch Heckenpflanzungen so einzufriedigen, daß von den öffentlichen Verkehrsanlagen aus keine Einsichtnahme möglich ist.

3.6 *Grundstücksgestaltung (§74 Abs. (1) Ziffer 3 LBO)*
3.61 Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen

3.62 Die vom Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Anlagen und Bepflanzung über 0,80 m Höhe freizuhalten, die im GOP vorgesehenen hochstämmigen Pflanzen sind zulässig.

3.63 Mindestens 20% der Grundstücksfläche müssen unversiegelt bleiben. 10% können hiervon jedoch überbaut werden, wenn eine eigene Regenrückhaltung auf dem eigenen Grundstück existiert. Als Richtwert für die eigene Regenrückhaltung werden pro Ar mindestens 3 cbm Auffangmöglichkeit empfohlen.

geändert lt. G.R.-Beschluss v. 10.10.2002

GEMEINDE ENGELSBRAND ENZKREIS

3.7 Außenantennen
sind je Hauptgebäude nur eine zulässig, Parabolspiegel sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig (§ 74 Abs. (1) Ziff. 4 LBO) und der Dachfarbe anzugleichen.

3.8 Niederspannungsleitungen
für Energie- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Freileitungen nicht zulässig.
(§ 74 Abs. (1) Ziffer 5 LBO)

3.9 Denkmalschutz
Vorhandene historische Grenzsteine, Brunnen-, Meilen- oder besondere Kilometersteine und steinerne Wegweiser sind an alter Stelle zu belassen und
vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Geplante Veränderungen der Standorte sind mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

4. *Zusätzliche Hinweise und Anregungen*:

4.1 *Regenwasserbeseitigung*

Allgemein wird für jedes Baugrundstück der Bau bzw. Einsatz von Regenwasser-Sammelanlagen (Zisternen oder dergl.) empfohlen. Ein notwendiger Überlauf ist ordnungsgemäß an die öffentliche Abwasserbeseitigung anzuschließen. Grundsätzlich sind jedoch die gesundheitspolizeilichen Vorschriften zu beachten, insbesonders hinsichtlich einer Nutzung für Haushaltszwecke und Bewässerung von Nutzgärten.

4.2 Erdaushub- Reduzierung der Aushubmenge bzw. Beseitigung:

Im allgemeinen Interesse, aus Kostengründen und zur Entlastung der Erddeponie, sollte auf eine möglichst geringe Erdaushubmenge geachtet werden. Zusätzlich ist der Erdaushub - soweit möglich - wieder auf dem jeweiligen Baugrundstück auszubringen.

4.3 *Altlasten*

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet werden oder wider Erwarten angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde und die untere Verwaltungsbehörde (Landratsamt Enzkreis - Umweltschutzamt) zu informieren.

Hinweis: Möglicherweise werden Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung, Sicherung und Überwachung notwendig.

Anerkannt:

Engelsbrand, den 25.02.2000

.....
(Kreeb, Bürgermeister)

Dobel, den 25.02.2000 / 05.10.2000

.....
(W. Hudelmaier)

GENEHMIGT

„Bebauungsplanaufstellung gem. § 8 Abs. 4 i.V.m. § 10 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)".

Pforzheim, den 23.10.2000
LANDRATSAMT ENZKREIS

Herz

LANDRATSAMT ENZKREIS

Engelsbrand
IM ENZKREIS GANZ OBEN

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost – 3. Änderung"

Teil C – Hinweise

Es wird auf die Hinweise im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost" und der Bebauungsplanänderungen vom 21.11.2002 und vom 17.07.2003 hingewiesen.

1. Geologie und Rohstoffe

Geologie

Im Untergrund des Plangebietes liegt die Festgesteinseinheit "Oberer Buntsandstein" vor.

Ingenieurgeologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Erdwärmesonden

Erdwärmesonden sind im Plangebiet bis zur bestandsgeschützten Nutzung der Jagesquelle und des Reichstetter Brunnens erlaubt. Zur Geothermie gelten die Regelungen des Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme und Erdwärmesonden des Umweltministeriums Baden-Württemberg.

Bergbau

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

2. Bodenschutz und Altlasten

Im Planungsbereich sind keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt.
Das Grundstück mit der Flst.-Nr. 858 wird im Bodenschutzkataster geführt. Hier ist bei Eingriffen in den Untergrund anfallender Erdaushub nach abfallrechtlichen Vorgaben zu entsorgen.

3. Löschwasserversorgung

Gemäß den Angaben im DVGW Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) ist im Bereich des Bebauungsplans (Gewerbegebiet) von einem Löschwasserbedarf von 96 m^3/h über den Zeitraum von 2 Stunden auszugehen (Mindestbetriebsdruck 1,5 bar bei Löschwasserentnahme).

4. Normen und Richtlinien

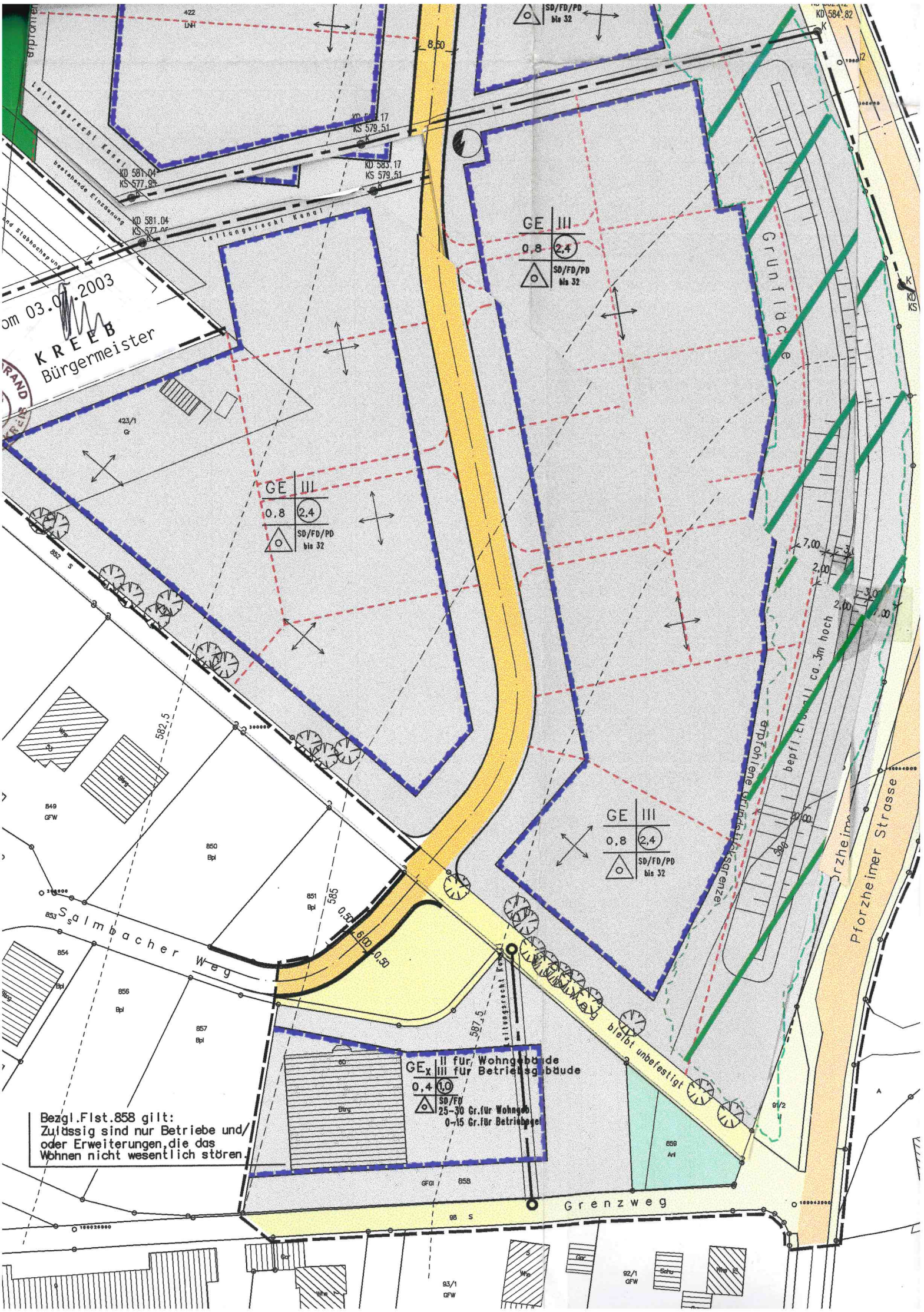
Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen und Richtlinien genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten beim Bauamt im Rathaus Eichbergstraße 1, 75331 Engelsbrand eingesehen werden.

Änderung / Ergänzung laut Gemeinderatsbeschluss vom 01.04.2026

anerkannt:

Thomas Keller, Bürgermeister

GEMEINDE ENGELSBRAND ENZKREIS


GE III
0,8 2,4
SD/FD/PD bis 32
Grünfläche
Leitungsrecht Kanal
bestehende Einzäunung
Salmbacher Weg
Grenzweg
Pforzheimer Strasse
bepfl. Erdwall ca. 3m hoch
angrenzende Grundstücksgrenze
bleibt unbefestigt
GEx II für Wohngebäude
III für Betriebsgebäude
0,4 1,0
SD/FD
25-30 Gr.für Wohngeb
0-15 Gr.für Betriebsgeb
Bezgl.Flst.858 gilt:
Zulässig sind nur Betriebe und/
oder Erweiterungen,die das
Wohnen nicht wesentlich stören.
vom 03.07.2003
KREEB
Bürgermeister