



ZEICHNERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHT (§ 9 BauGB)

G/E	Industriegebiet, eingeschränkt (s. Textteil C.1.3)	§ 9 und § 14 BauNVO
GE/E	Gewerbegebiet, eingeschränkt (s. Textteil C.1.2)	§ 8 BauNVO § 14 BauNVO
H max	Maximale Gebäudehöhe (s. Textteil C.1.3)	§ 16(3) BauNVO
0,6	Grundflächenzahl - max	§ 19 BauNVO
6,0	Baumassenzahl - max	§ 21 BauNVO
a	Abweichende Bauweise (s. Textteil C.1.4)	§ 22(4) BauNVO
0	Offene Bauweise	§ 22(2) BauNVO
—	Baugrenze	§ 23(3) BauNVO
—	Von der Bebauung freizuhaltende Fläche: Sichtfeld (s. Textteil C.1.6)	§ 9(11) BauGB
—	Trafostation (s. Textteil C.2.1)	§ 9(112) BauGB
—	Verkehrsfäche mit Zweckbestimmung und Anschluss:	§ 9(111) BauGB
—	Fahrbahn	
—	Gehweg/Fussweg	
—	Parkplatz	
—	Grünfläche	
—	Feldweg	
—	Ein- und Ausfahrtsverbot	
—	231,5	Hoehenlage der Verkehrsfäche § 9(2) BauGB
—	—	Versorgungsleitung § 9(113) BauGB
—	Mit Rechten zu belastende Flächen LR = Leitungsrecht (s. Textteil C.1.8)	§ 9(121) BauGB
—	Anpflanzung Einzelbaum (s. Textteil C.1.9.2)	§ 9(125a) BauGB
—	Flächige Anpflanzung (s. Textteil C.1.9.1)	§ 9(125a) BauGB
—	Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers (s. Textteil C.1.9)	§ 9(126) BauGB
—	Abgrabung	
—	Aufschüttung	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB

TEXTTEIL

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S. 132)
- Landesbauordnung fuer Baden-Wuerttemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt 1984 S. 599), zuletzt geändert am 1.4.1985 (GBl. S. 51)

B. AUFGEBUNDEN

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen und baurechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbes. fuer den Bebauungsplan "Hohe Egarten, 1. Änderung und Erweiterung", rechtskräftig seit dem 27.02.1987.

C. FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung samt Zeichenerklärung wird festgesetzt:

C.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- INDUSTRIEGEBIET (§ 9 BauNVO)**
EINGESCHRÄNKT GEM. § 14 BauNVO
Zulässig sind Betriebe bzw. gewerbliche Anlagen der Kunststoff-, Metall- und Holzbranche und des Behälterbaus, sowie andere Betriebsarten, deren Lärmschutzgrad nicht höher ist als bei den Vorgenannten.
- GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)**
EINGESCHRÄNKT GEM. § 14 BauNVO
Nicht zulässig sind Anlagen, die nach dem Bundesimmissionschutzgesetz genehmigungspflichtig sind.
- MAXIMALE HOEHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 16(3) BauNVO)**
Von der im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes entspr. Planeneinschrieb. Von der Begrenzung ausgenommen sind Anlagen wie Masten, Kamine, Silos u.ä.ähnliches.
- ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22(4) BauNVO)**
Wie offene Bauweise, zulässig sind Gebäude mit höchstens 150 m Länge.
- NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i.S. § 14(1) BauNVO nicht zulässig.
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE (§ 9(11) BauGB)**
Die Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung höher als 0,8 m freizuhalten.
- ÜBERFLÄCHENBESTIMMUNG (§ 9(112) BauGB)**
Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Decken befestigt werden.
- LEITUNGSRECHT (§ 9(113) BauGB)**
Das Leitungsrecht ist zugunsten des Zweckverbandes Bodensee-Masterversorgung.
- ANPFLANZUNGEN (§ 9(125a) BauGB)**
 - Flächige Anpflanzung:
Anpflanzung mit Gruppen von standortgemessenen, einheimischen, hochstämmigen Laubbäumen, Heistern und Sträuchern in lebhaftem Wechsel. Pflanzabstand zwischen Baum- und Heistergruppen max. 15 m.
 - Anpflanzung Einzelbäume:
In Sinne der Planzeichnung sind standortgemessene, einheimische, hochstämmige Laubbäume und Heister zu pflanzen.
- ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZANLAGEN (§ 9(126) BauGB)**
Die zur Herstellung der Verkehrsfächen notwendigen unterirdischen Stützwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Bahntrennschienen) sind bis max. 0,3 m Breite und max. 0,5 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsfächen in den an die Verkehrsfächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

C.2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 73 LBO)

- DAECHER (§ 73(11) LBO)**
Dachdeckungen mit glasenden Materialien sind, mit Ausnahme von Glasfächern fuer die Belichtung, nicht zulässig. Die Farbgebung von geeigneten Dachfächern hat mit gedeckten, erdigen Farbtönen zu erfolgen. Sattel- und Walddächer mit mehr als 15 Grad Neigung sind mit kleinteiligen Formaten in ziegelroten Farbtönen zu decken. Die Trafostation muss ein Satteldach von mehr als 15 Grad Neigung erhalten.
- FASSADEN (§ 73(11) LBO)**
Zulässig sind Fassaden mit gedeckter, erdiger Farbgebung. fuer die Belichtung, nicht zulässig. Bei Gebäuden mit mehr als 50 m Länge sind Fassaden, sofern sie nicht spätestens nach 50 m um mehr als 2/3 ihrer Gebäudehöhe verspringen oder analog gegliedert sind, durch Material- oder Farbwechsel so zu gestalten, dass eine abwechslungsreiche Gliederung entsteht.
- NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN (§ 73(14) LBO)**
Sind nicht zulässig.
- ÜBERBRETTE FLÄCHEN, VORGAERTEN (§ 73(15) LBO)**
Entlang den Erschließungsstrassen sind in den Bereichen, in denen strassenbegleitend die Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt ist, die Flächen zwischen den Baugrenzen und den Verkehrsfächern quertierlich anzulegen und zu unterhalten. Grundstückszufahrten bis zu 10 m Breite sind zulässig.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9(6) BauGB)

Entlang der Erschließungsstrasse sind in den Bereichen, in denen strassenbegleitend die Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt ist, die Flächen zwischen den Baugrenzen und den Verkehrsfächern quertierlich anzulegen und zu unterhalten. Grundstückszufahrten bis zu 10 m Breite sind zulässig.

E. HINWEISE

In Baugruben zutretendes Sickerwasser oder Schichtgrundwasser ist vermutlich sulfidhaltig und sollte auf Betonaggressivität untersucht werden (Geologisches Landesamt, Stellungnahme vom 10.01.1990).

Ausführende Firmen werden auf die Meldepflicht von Bodenfunden hingewiesen (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

ZABERFELD LKR HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN HOHE EGARTEN II

Fuer den Entwurf und die Bearbeitung sowie die Übereinstimmung der Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster (Stand Okt.1989) und dem Flurbereinigungsverfahren.

INGENIEURBUERO FUER VERMESSUNGSWESEN UND BAULEITPLANUNG
ROLF EURICH + WALTER MOSER
7100 HEILBRONN KARLSTRASSE 80 TEL. 07141 39061 FAX 164672

den 23.04.90

Vermessungsingenieur
öffentlich bestellt und vereidigt

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 08. Dez. 1989
Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB am 15. Mai 1990
Als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB am 15. Juni 1990
Auslegung bekannt gemacht gem. § 3(2) BauGB am 15. Juni 1990
Ausgelegt gem. § 3(2) BauGB von 25. Juni 1990 bis 25. Juli 1990
Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB am 04. Nov. 1990
Anzeigt gem. § 11 BauGB dem Landratsamt am 04. April 1991
Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB am 08. Dez. 1994

den 08. Dez. 1994

Die am 13.11.90 anlassend Sitzung wird nicht beantragt z.B. Zaberfeld, § 11 BauGB, 14. Mai 1991

Beauftragter
Schneider

Bürgermeister

M. 1 : 500