HEUBACH STADT -Ostalbkreis-

BEBAUUNGSPLAN: *„Bachwiesen, 1. Änderung“*

und

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans

Textteil

(Abkürzungen: BauGB = Baugesetzbuch, BauNVO = Baunutzungsverordnung, LBO = Landesbauordnung)

1. *Festsetzungen des Bebauungsplans* (§ 9 Abs. 1 - 4 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet (GE)

GE = Gewerbegebiet

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,70 entsprechend der Darstellung in der Karte (Nutzungsschablone) festgesetzt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB, § 18 BauNVO)

Maximalhöhe: 24 m

Unterer Bezugspunkt: Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen die festgesetzte EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe), im Übrigen der tiefstgelegene Schnittpunkt der baulichen Anlage mit der Geländeoberfläche.
Oberer Bezugspunkt: Der über dem unteren Bezugspunkt höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage, ausgenommen Abgasanlagen.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO))

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Maximale Gebäudelänge: 40 m

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt.
Nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässige Gebäude, insbesondere Garagen, sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
Im Übrigen sind bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, insbesondere Stellplätze einschließlich Verkehrsflächen, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, auf den dafür besonderes festgesetzten Flächen zulässig (rote Saumschraffur).

1.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend den Darstellungen in der Karte
(Ausgleichsfläche Nordumfahrung)

1.6 Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(Vgl. Umweltbericht und Grünordnungsplan).

1.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Vgl. Grünordnungsplan

1.8 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.8.1 Leitungsrecht zu Gunsten der Landeswasserversorgung

Vgl. Darstellung in der Karte
Innerhalb des Schutzstreifens darf die Oberfläche nur leicht befestigt werden (kein Asphalt!). Geländeveränderungen bedürfen der Zustimmung der Landeswasserversorgung.

1.8.2 Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Heubach (Regenwasserkanal)

Vgl. Darstellung in der Karte

2. *Örtliche Bauvorschriften* (§ 74 Landesbauordnung = LBO)

2.1 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

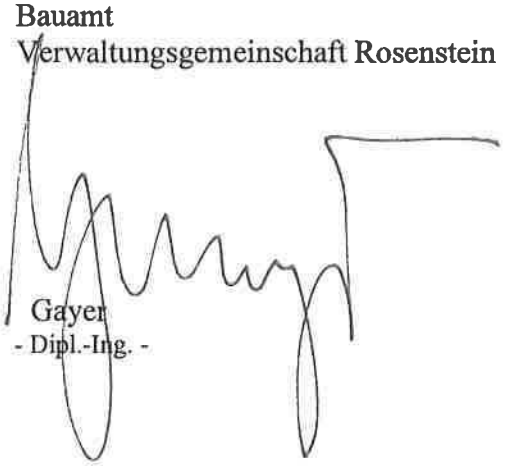
Das im Bereich baulicher Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit wasserrechtlich zulässig, in den separat verlegten öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Bei ausreichendem Gefälle der Anschlussleitung (min. 0,5 %) müssen auch Drainagen an diese Leitung angeschlossen werden.
Hinweis:
Unbeschichtete Metalldächer bedürfen einer besonderen wasserrechtlichen Erlaubnis.

2.2 Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden, soweit wasserrechtlich zulässig.

Aufgestellt, Heubach, den 11.06.2012

Bauamt
Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein



Gayer
- Dipl.-Ing. -