KREIS HEILBRONN
STADT BEILSTEIN

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan " KLEINFELDLE - KÖCHERSGRUND "

(Erweiterung Gewerbegebiet " Brühlwiesen-Siechenwiesen u.Brunnenwiesen ")

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2,9 u. 10 des Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 in der Neufassung vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979.
2. §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977.
3. § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württ. vom 6.4.1964 in der Neufassung vom 20.6.1972 und der Änderung vom 21.6. 1977 und vom 12.2.1980.

B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Nr. 1 BBauG)

1.1 BAULICHE NUTZUNG
(§ 9 (1) BBauG)

1.101 Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet (GE)
(§ 8 BauNVO)

1.102 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16 - 21 a BauNVO)
nach Planeinschrieb als Höchstgrenze

1.103 Zahl der Vollgeschosse
(§ 18 BauNVO) u. § 2 (4) LBO)
nach Planeinschrieb als Höchstgrenze

1.2 B A U W E I S E
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG in V. mit § 22 BauNVO)

b Besondere (abweichende) Bauweise offen,
jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelängen

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Gebäudelängsachsen wahlweise parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungskreuzen.

1.4 GARAGEN UND STELLPLÄTZE FÜR LKW u. PKW
(§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)

Die Stellflächen für firmeneigene Fahrzeuge, Besucher- und Mitarbeiterfahrzeuge sind auf privater Grundstücksfläche nach - zuweisen. Die Oberfläche von Hof - und Stellflächen ist möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.

1.5 SICHTFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)

Die angegebenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten.

1.6 ANSCHLUSSBESCHRÄNKUNG ZUR ANGRENZENDEN VERKEHRS - FLÄCHE / GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Aus den im Lageplan gekennzeichneten Grundstücke sind keine Zufahrten und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche bzw. Grundstücksfläche zulässig.

1.7 GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGE
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

1.8 HÖHENUNTERSCHIEDE (Einschnitte, Aufschüttungen)
(§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen. Die Böschungsflächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan einge - zeichnet.

1.9 PFLANZZWANG
(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

Bepflanzung mit Laubbäumen

An den im Lageplan besonders gekennzeichneten Standorten sind bodenständige Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

1.10 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

zugunsten der Stadt Beilstein bzw. des Versorgungsträgers zur Führung von Abwasser-, Wasserleitungen und elektrische Kabel.

1.11 FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)
- Transformatorenstation -

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 111 LBO

Örtliche Bauvorschriften

2.1 DACHFORM
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO) ohne Festsetzung

2.2 DACHNEIGUNG
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO) ohne Festsetzung

2.3 ÄUSSERE GESTALTUNG
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Baukörper ab 25,0 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel (Form, Material u. Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern.

2.4 GEBÄUDEHÖHEN
(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

2.41 Z I u. II

bezogen auf die festgelegte im Mittel gemessene Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraums

Z I = 6,00 m
Z II = 8,00 m

2.42 Z III

max. Gebäudehöhe 12,0 m

zu 2.41 u. 2.42

ausgenommen bautechnisch bedingte Aufbauten bis zu einer Höhe von 4,0 m.

2.5 WERBEANLAGEN (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
(§ 17 LBO)

Innerhalb eines Streifens von 40,0 m längs der geplanten L 1100 gemessen vom äußeren Rand der projektierten Fahrbahn, dürfen keine von der Straße aus sichtbaren Leuchtreklamen, in einer Entfernung bis zu 20,0 m von der projektierten Landesstraße auch keine unbeleuchteten Werbeanlagen erstellt werden.
Im weiteren Bereich sind Leuchtreklamen nur zulässig, wenn keine Blendwirkung gegenüber der geplanten Straße hervorgerufen wird.