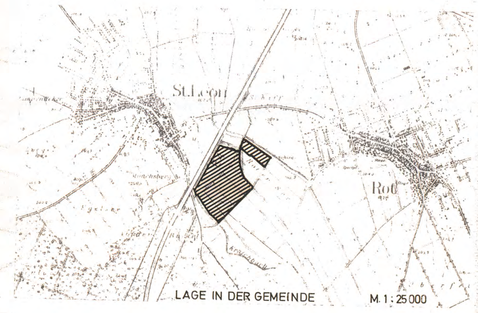

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. * **

1.2 Der Bau von Wohnungen ist nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Die Wohnungszahl wird auf max. 2 je Betrieb, bei der Fa. Holfelder-Wellpappe auf max. 5 beschränkt. Mit dem Bau der Wohnungen darf nicht vor Errichtung der Betriebsgebäude begonnen werden.

1.3 Bei Wohngebäuden wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. zwei beschränkt.

A 2. Bauweise

2.1 Auf den einzelnen Betriebsgrundstücken sind die Gebäude in offener Bauweise, d.h. mit den erforderlichen Grenzabständen zu errichten. Eine Grenzbebauung ist mit Betriebsgebäuden jedoch ausnahmsweise zulässig, wenn eine Abstimmung mit dem Nachbarn erfolgt, dieser ebenfalls auf die Grenze bauen will oder den doppelten Grenzabstand einhält.

2.2 Werden auf den Grundstücken Büro- und/oder Wohngebäude errichtet, so müssen sie an die Erschließungsstraße gestellt werden. Die Bebauungstiefe für diese Gebäude wird mit max. 20,0 m - gemessen von der straßenseitigen Baugrenze - festgesetzt.

A 3. Leitungsrechte

Die auf den Privatgrundstücken mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind zugunsten des jeweiligen Betreibers der Einrichtung vorgesehen. Ein Zugang zu diesen Flächen muß gewährleistet sein.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

B 4. Dächer

4.1 Die Art der Dachausbildung richtet sich nach den Bedürfnissen der Betriebe. Ausgeschlossen sind lediglich Walmdächer.

4.2 Die Neigung der Dächer darf 30° nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon ist die Neigung von Sheddächern.

B 5. Einfriedungen

5.1 Einfriedungen sind allseitig mit einer Höhe von max. 2,1 m, gemessen ab OK Gehweg, zulässig. Sie können entlang den Erschließungsstraßen und Wegen unmittelbar auf die vordere Grundstücksgrenze gesetzt werden. Auf dem Grundstück 8164/2 ist, abweichend von den vorstehenden Festsetzungen, die straßenseitige Einfriedung mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

5.2 Zulässig sind lediglich offene Konstruktionen aus Metall oder Draht. Geschlossene oder geschlossen wirkende Einfriedungen oder Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk (außer für Sockel und Pfeiler) sind nicht gestattet.

5.3 Die Einfriedung parallel zur Autobahn muß aus dünnen, elastischen Rohrpfosten und Maschendraht bestehen.

B 6. Vorgärten und Grünordnung

6.1 Die Vorgärten, d.s. die im Plan gekennzeichneten Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen, sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Begrünungsfläche muß mind. 1/2 der Vorgartenfläche umfassen. Bei Eckgrundstücken muß der Vorgarten auf einer Grundstücksseite voll begrünt werden.

Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

In Vorgärten mit dem zusätzlichen Gebot zur Baumanpflanzung hat die Standortangabe des Baumes Vorrang vor allen anderen Ordnungskriterien. Die Baumstandorte können in Abstimmung auf die Grundstückseinfahrten jeweils um 1,0 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden.

6.2 Für die Bepflanzung der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (Pflanzgebote) und für die Pflanzbindungen sind die Angaben im Grünordnungsplan richtungsgebend zugrunde zu legen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

6.3 Die durch das Pflanzgebot verlangten Anpflanzungen sind im Zuge der Herstellung der Freianlagen (nicht überbaubaren Grundstücksflächen) anzulegen und bis zur Schlußabnahme (LBO § 66) fertigzustellen.

B 7. Werbeanlagen

Werbeanlagen, die von der Autobahn her eingesehen werden können, dürfen nicht beleuchtet werden. → siehe Ergänzung Gew. Roter See 3. Änderung

* ~~sportliche~~ gestrichen nach Gemeinderatsbeschluß v. 4.9.1990

** unter Berücksichtigung von Zufahrten und Stellplätzen

*** Die gemäß § 8 Abs 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs 5 BauNVO nicht zulässig.
- geändert durch Beitrittsbeschluß des Gemeinderats vom 4.9.1990.

11 GEMEINDE ST. LEON-ROT

Aufgrund der §§ 1-4 und 8-13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132 ff) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. vom 3.10.1983 (GBl. S. 577) in Verbindung mit §§ 73 u.74 der Landesbauordnung für Baden-Württem-berg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. S. 519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.02.1988 (GBl.S. 55).

Aufgestellt am 23. JUN 1989 durch Beschluß des Gemeinderates.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 15. Juni 1989 .

Öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29. Januar 1990 bis einschließlich 28. Februar 1990.

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB am 27.März 1990 durch Beschluß des Gemeinderates.

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

GEMEINDE ST. LEON-ROT

Martin (Martin)
Bürgermeister

Anzeigevermerk:

Keine Beanstandung gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/ § 73 Abs. 5 und 6 LBO
Heidelberg, den 05. Juli 1990
Landratsamt - Kreisbauamt -

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 2 8 SEP 1990 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

(Siegel)

GEMEINDE ST. LEON-ROT

Martin
Bürgermeister

GEMEINDE ST. LEON-ROT

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET ROTER SEE ÄNDERUNGSPLAN I – MIT ERWEITERUNG"

M. 1 : 1 000

BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA, MANNHEIM

DEN 30. 7. 1980/GEÄNDERT AM 20. 4. 1989 Schara

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grundstücksgrenzen vorhanden
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Gebäude vorhanden
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Gehweg)
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u.Sträuchern - Pflanzgebot gem. Textziff. B 6.2
- Einzelstehende Bäume gem. Textziff. B 6.1 Abs. 3
- Pflanzbindung gem. Textziff. B 6.2
- V — Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. Textziff. A 3
- Fläche für Versorgungseinrichtungen - Trafostation - Kläranlage /Bauhof - Gasreglerstation
- Hauptwasserleitung
- Hauptabwasserleitung
- 20 kV-Freileitung / - Kabelleitung
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche
- Aufschüttung/Böschung zur Herstellung des Straßenkörpers
- 104,20 / 103,60 — Straßenhöhe / Geländehöhe
- Sichtwinkel

GE	Gewerbegebiet	
o	Offene Bauweise	
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	
GRZ z.B. 0,8	Grundflächenzahl	als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
GFZ z.B. 1,5	Geschoßflächenzahl	

NORDEN