

MAINHARDT

GEWERBEGEBIET HOHENSTRASSEN
BEBAUUNGSPLAN M. 1 : 500

NORD

- GELTUNGSBEREICHSGRENZE
- GE GEWERBEGEBIET
- GE_E EINGESCHR. GEWERBEGEBIET
- III MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSZAHL
- 0.8 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 1.6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- b BESONDERE BAUWEISE
- TRH MAX. ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE
- FD FLACHDACH
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- KWD KRÜPPELWALMDACH
- SHD SHEDDACH
- GFH-und FAHRRECHT
- 10-15° DACHNEIGUNG
- FIRSTRICHTUNG
- VERKEHRSFLÄCHEN
- ÖFF. GRÜNFLÄCHEN
- WALDFLÄCHEN
- VERKEHRSGRÜN
- pfg 1 FLÄCHENHAFTE PFLANZGEBOTE
- PFLANZGEBOT BAUM GROSSKR./KLEINKR.
- PFLANZBINDUNG
- LR pfg 2 LEITUNGSRECHT DACHENTWÄSSERUNG
- WASSERFLÄCHEN
- BÖSCHUNGEN
- BAUGRENZE
- TRAFOSTATION
- WALL
- L.R. W. LEITUNGSRECHT WASSER
- SICHTFELD

PROJEKT	MAINHARDT GEWERBEGEBIET HOHENSTRASSEN
MASSSTAB	M. 1 : 500
PLANNR.	
DARSTELLUNG	BEBAUUNGSPLAN
BEARBEITET	ME
DATUM	06.10.1993
ÄNDERUNG	15.12.1993

PLANUNGSBÜRO PES
PLAMPER * EGE * SPEIDEL
STADTPLANER BDA, FREIE ARCHITEKTEN, DIPL.-ING.(FH)
70176 STUTTGART
ROSENBERGSTRASSE 53 TEL. 0711 / 6 36 80 11

N 2221

T E X T T E I L

ZUM BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET HOHENSTRASSEN" IN MAINHARDT-HOHENSTRASSEN

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für bisherige Bebauungspläne.

Den Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB; Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
BauNVO; Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1219)
PlanzV 90; Vom 18.12.1990 und Anlage (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)
LBO; Fassung vom 28.11.1983 (Ges. Bl. S. 770), letzte Änderung vom 17.12.1990 (Ges.Bl. S. 426)
WaldschG; Fassung vom 17.05.1990 (BGBl. I Seite 926)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB und BauNVO

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) 1 BauGB
§ 1 (2) BauNVO

Siehe Einschrieb im Lageplan.
Im Geltungsbereich GE sind gemäß § 1 (6) 2 BauNVO die Nr. 5, 6, 11, 1 + 2 BauNVO genannten Ausnahmen (Ausnahmen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstelle, sowie nicht gesundheitliche Gewerbe) allgemein zulässig. Die in § 8 (2) 3 genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) sind gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.
Im GE$_E$ sind nur solche Betriebe zugelassen, die das Wohnen in den benachbarten allgemeinen nicht wesentlich stören und die darf geforderten Immissionsrichtwerte einhalten.

3. GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL
§ 9 (1) 1 BauGB
§§ 16, 17, 19, 20 BauNVO

Grundflächenzahl GRZ = 0,8
Geschoßflächenzahl GFZ = 1,6

3. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
§ 9 (1) 1 BauGB
§ 16 + 20 BauNVO
§ 4 LBO

Zahl der Vollgeschosse Z = max. III

4. GEBÄUDEHÖHEN
§ 16 + 18 BauNVO

Die maximal zulässige Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt Außenwand/Dach und Erdgeschoßfußboden beträgt 8,50 m.

5. BAUWEISE
§ 9 (1) 2 BauGB
§ 22 BauNVO

"b" = Besondere (abweichende) Bauweise b, hier Bauweise offen, jedoch Gebäudelängen über 50 m als Ausnahme zulässig im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche.

6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
§ 9 (1) 2 BauGB

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

7. NEBENANLAGEN
§ 9 (1) 4 BauGB
§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im übrigen sind Nebenanlagen auf Grundstücksflächen sind sie nur als Ausnahme zugelassen.

8. FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (SICHTFELDER)
§ 9 (1) 10 BauGB

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderenden Bebauung und Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung über 0,80 m, gemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten.

9. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) 11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Lageplan dargestellt.

10. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
§ 9 (1) 12 BauGB

Außer der Trafostation sind keine Flächen für Versorgungsanlagen besonders ausgewiesen, jedoch nach Bedarf dem Versorgungsunternehmen zur Verfügung zu stellen.

11. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
§ 9 (1) 21 BauGB

Die im Lageplan mit "LR" dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Mainhardt für Versorgungsleitungen zu belasten.

Die im Lageplan mit "LR + F+" festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Mainhardt für Versorgungsleitungen zu belasten.

Die im Lageplan mit "LR + F+" festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke zu belasten.

12. PFLANZGEBOT
§ 9 (1) 25a BauGB

Siehe Einzeichnung im Lageplan.
Die im Lageplan als Pflanzgebot dargestellten Einzelbäume sind anzupflanzen und zu unterhalten. Anzupflanzen sind standortgerechte Laubbäume folgender Arten:

Gründüngung
Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Aesculus hippocastanum (Roßkastanie), Juglans regia (Walnuß), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Obstbäume in geeigneten Sorten und Lagen (Tafeläpfel, Mostobst, Edelobstarten, Nußbäume)

Mittel- und Kleinwuchs
Obstbäume in Arten und Sorten als Hochstamm, Acer campestre (Feldahorn), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus intermedia (Mehlbeere), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus sylvestris (Holzapfel), Pyrus pyraster (Wildbirne), Populus tremula (Zitterpappel), Prunus padus (Traubenkirsche).

pfg 1: Die im Lageplan festgesetzte flächenhafte Pflanzgebotsfläche dient als Schutz- und Biotopentwicklung einheimische Strauchartenpflanzung. Anzupflanzen sind standortgerechte Laubsträucher folgender Arten, zusätzlich anzusäen(rasen).

Folgende Sträucher sollen Verwendung finden:

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus oxyacantha (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa rubiginosa (Weinrose), Sambucus nigra (Holunder), Salix purpurea (Purpurweide), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

pfg 2: In dem im Lageplan dargestellten und mit "LR" gekennzeichneten offenen Wassergraben (Trockengraben) zur Ableitung des Oberflächenwassers ist eine Wasserführung nicht ständig möglich. Bewuchs- und Ansiedelungen sind zulässig. Die spontan auftretende Vegetation soll einmal jährlich im Herbst gemäht werden.
Zum Bepflanzen von Gehölzen ist nicht erlaubt.

pfg 3: Das im Bebauungsplan festgesetzte flächenhafte Pflanzgebot ist als wasserfeuchte mit eingestreuten Laubbäumen der u.g. Arten zu bepflanzen. Bäume in Reihen anzuordnen und zu unterhalten.

pfg 4: Diese Flächen dürfen nur 3x im Jahr (nach der Sommerreife) abgemäht werden und sollen sich als Hochstaudenflur entwickeln.

pfg 5: Diese Fläche soll als wasserfeuchte mit einmaliger Mahd im Herbst gepflegt werden.

pfg 6: Auf dem nicht überbaubaren Teilen eines Baugrundstückes ist pro 500 qm Grundstücksfläche 1 einheimischer Laubbaum der u.g. Arten zu pflanzen.
Auf Grund des Reliefs Ausnahmen bei Bäumen kann eine Verschiebung der Standort festgesetzt auf dem Grundstück festgesetzte Anzahl von Bäumen eingehalten werden.
Die zwingend anzupflanzenden Bäume sind in einem Mindestabstand von 5 m zu pflanzen. Sie sind in der jeweiligen Genehmigungsplanung mit darzustellen.

13. PFLANZBINDUNG
§ 9 (1) 25b BauGB

Siehe Einzeichnung im Lageplan.
Die im Lageplan als Pflanzbindung dargestellten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, ihrer prägenden wirkung auf das landschaftsbild und ihrer hohen ökologischen Bedeutung wegen. Abgänge sind zu ersetzen und zu schützen.

14. HOHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
§ 9 (2) BauGB
§ 16 + 18 BauNVO

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGFH) wird in Einzelfalle festgesetzt.
Bei Gebäuden mit Bezug zu der Hohenlage der benachbarten Gebäude ausgerichtet, Sockelhöhe maximal 30 cm.

15. FLÄCHEN FÜR GARAGEN
§ 9 (1) 4 BauGB
§ 12 (6) BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

16. BÖSCHUNGEN UND STÜTZMAUERN AN VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) 26 BauGB

Siehe Einzeichnung im Lageplan.
Zur Sicherung der Straßen und Verkehrsflächen können Böschungen werden entsprechend den Erfordernissen in zweckmäßiger Weise festgesetzt.
Zur Befestigung der Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unvermeidliche Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m in einer Breite von 0,30 m und einer Tiefe von 30 cm hergestellt.
Hinweis: Böschungen und Stützmauern sind zu dulden.

17. BAUFLÄCHEN, BEI DENEN BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN EINWIRKUNGEN VORGESEHEN SIND
§ 9 (5) 1 BauGB

Die Baugebiet sind Anschlusse an das öffentliche Kanalisationsnetz herzustellen.
Das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und dem Graben zuzuleiten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (4) BauGB und § 73 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG
§ 73 (1) 1 LBO

Für die Dacheindeckung sind nur mittelrauhe und engobierte Farben zulässig.
Die Anstrichfarben der Gebäude sind mit hinweis auf benachbarte Farben zu vereinbaren.
Grell leuchtende und reflektierende Farben sind nicht zulässig.
Große ungegliederte Wandflächen als b = 15 m sind durch Farbe, Putz oder Bauweise in Abstand von ca. 7 m zu trennen.
Angemessener Begrünungsgrad mindestens 10 % der geschlossenen Wandflächen. Bei Nebengebäuden und Lagerhallen mindestens 5 %.
Geeignete Kletterpflanzen:
Efeu (Hedera helix), wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata Veitchii) / Fortschrittliche Weinsorten sind zu empfehlen!!!
Hinweis: Werbeanlagen im Bereich der Bundesstraße (3 Indirekten der Bundesdeutschen Zustimmung der Straßenbauverwaltung).

2. DACHFORM UND DACHNEIGUNG
§ 73 (1) 1 LBO

Auf den gewerblichen Gebäuden sind zugelassen flachgeneigte Satteldächer (SD) mit 10-15° Neigung, Pultdächer mit 10-15° Neigung, Walmdächer wie Krüppelwalmdächer mit 15-19° Neigung, Kehrwalmdächer, Mansardendächer u.ä. sind zugelassen.
Garagendächer sind als Sattel- oder Flachdach auszuführen oder in das Hauptgebäude einzubeziehen.
Zulässige Wohngebäude sind mit Satteldächern oder Krüppelwalmdächern mit 35-48° Neigung zugelassen.
Dachaufbauten bis 2/3 der Anschlußlänge sind hier zugelassen.

3. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN
§ 73 (1) 4 LBO

Freileitungen aller Art sind als Hausanschlüsse nicht zulässig, sofern ein vertretbarer Anschluß möglich ist.

4. EINFRIEDIGUNGEN
§ 73 (1) 5 LBO

Zugelassen sind zwischen öffentlichen und privaten Flächen Zäune bis zu 2,00 m Höhe, mit der Grundstücksgrenze Sockel und Zäune bis 0,10 m Höhe mit Maschendrahtgewebe bis zu 2,00 m Höhe oder Hecken zulässig.
Zugelassen sind zwischen den privaten Flächen Zäune bis zu 2,00 m als Maschendrahtzaun, ebenso Hecken und Buschwerk.
Betonwerke und andere massive Mauern auf der Grenze sind nur soweit zulässig, als dies von Gelände her oder aus Konstruktionsgründen unumgänglich ist.

5. FREIFLÄCHEN
§ 73 (1) 5 LBO

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und Gebäuden (soweit nicht als Lager- oder Stellfläche genehmigt genutzt) sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

6. GARAGENZUFAHRTEN
§ 73 (1) 1

Zwischen der Grundstücksgrenze an Verkehrsflächen und Garagen ist ein Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten. Garagenvorplätze dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche entwässern.

7. ABSTANDSFLÄCHEN
§ 6 LBO

Die Abstände nach § 6 + 7 LBO sind einzuhalten.

8. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
§ 11 (1) LBO
§ 73 (2) 1 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind unzulässig, ausgenommen im Zusammenhang mit baulichen Anlagen.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind den örtlichen Verhältnissen anzupassen, sind mit mehr als 0,40 m sichtbarer Höhe unzulässig.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

1. BODENFUNDE
§ 20 DSchG

Bei Beginn der Planung können im örtlichen Bereich des Geltungsbereiches bisher unbekannte Funde aus der Mittel- und Jungsteinzeit entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
Funde sind zu sichern und es sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unveränderten Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesamtes/Amt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist oder die Fortsetzung von Grabungsvorhaben nach § 30 DSchG wird verwiesen.

2. ERDAUSHUB
vwf für Entsorgung von Erdaushub, Straßenaufbruch und Bauschutt

Der Erdaushub aus den Baugruben ist soweit wie möglich auf den Baugrundstücken gleichmäßig und in Anpassung an die Nachbargrundstücke einzubringen.

3. GRUNDWASSER
WG

Bauliche Anlagen sind flachgegründet und nicht unterkellert (DIN 1 N) zu planen und auszuführen. Sofern von dieser Bestimmung abgewichen werden soll, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Der Nachweis ist in Anlehnung an DIN 4095 zu führen auf Diff. 7,2 des hydrologischen Gutachtens vom 13.02.1993 verwiesen.
Die Grundwasser-Langzeitspiegel von Rohrleitungen (z.B. tiefliegende Rohrleitung), die tiefer als 1 m zu liegen kommen, ist durch den Einbau von Sperrriegeln (Querschotten) gegen Grundwasserabfluß zu sichern (ca. 30 m zu verlegen). Für die weitere Ausführung wird auf Ziff. 7.4 des hydrologischen Gutachtens vom 29.02.1993 verwiesen.
Es wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Gemeinde, Bauamt, Landratsamt und Polizeidienststelle sowie auch die untere Wasserbehörde sowie das Amt für wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen.
Eine Ableitung von Grundwasser ist nochstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig.
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Auftragung Lage der Leitungsrechte

Benachrichtigt über Planfertigung eines Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 21. Dez. 1994 durch Ortsbauamt Gaildorf

Amtlicher Hinweis/Anschlag gem. § 2 (1) BauGB bekannt gemacht am 21. Dez. 1994 durch Ortsbauamt Gaildorf

Benachrichtigung über Planfertigung gem. § 3 (1) BauGB bekannt gemacht am 06. Okt. 1993 durch Ortsbauamt Gaildorf

Unterrichtung gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt am 29. Okt. 1993

Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 07. Dez. 1994 bis 31. Jan. 1995

Benachrichtigung über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom 07. Dez. 1994 bis 31. Jan. 1995

Auslegungsbeschluß gem. § 3 (2) BauGB vom 06. Okt. 1993

Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bekannt gemacht am 29. Okt. 1993 durch Ortsbauamt Gaildorf

Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 07. Nov. 1994 bis 09. Dez. 1994

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB am 21. Okt. 1994

Benachrichtigung über die rechtzeitigen Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB am 16. Dez. 1994

Erörterungstermin gem. § 3 (2) BauGB am 29. Dez. 1994 durch Ortsbauamt Gaildorf

mit 15. Dez. 1994 gem. § 3 (2) BauGB vom bis

Die Übereinstimmung mit dem Bebauungsplanentwurf, der dem Satzungsbeschluß zugrunde lag, wird hiermit bestätigt. Stuttgart, 19. Dez. 1994

Mainhardt, 19. Dez. 1994

Bürgermeister

Ausgefertigt

Mainhardt, 19. Dez. 1994

Bürgermeister

Genehmigt gem. § 11 (1) BauGB vom mit Erlaß vom 09. Januar 1995

Nr. 21-621.44

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 12 BauGB am 17. Januar 1995 durch Ortsbauamt Gaildorf

ist nicht geltend gem. § 12 BauGB am 17. Januar 1995