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.

Dem 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, 1124)
PlanzV; Fassung 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)
WoBauErlG; Fassung vom 17.05.1990 (BGBl. I Seite 926)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. 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 im § 8 (3) 1 + 2 BauNVO genannten Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) allgemein zulässig. Die in § 8 (3) 3 genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) sind gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.
Im GEe sind nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen in den benachbarten Wohngebieten nicht wesentlich stören und die dafür geforderten Immissionshöchstrichtwerte einhalten.

2. 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
§ 2 (5) LBO

Zahl der Vollgeschosse Z = max. III

4. GEBÄUDEHÖHEN
§ 16 + 18 BauNVO

Die maximal zulässige Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut 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, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nur als Ausnahme zugelassen.

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

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden 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 "LrD" dargestellten Flächen sind zur Ableitung des Oberflächenwassers von den Dachflächen der Gebäude in einem offenen Graben mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten. Die Gräben sind naturnah befestigt herzustellen und dauernd zu unterhalten. Sie dürfen nur dann verdolt werden, wenn die Herstellung von Verkehrsflächen oder Zufahrten dies erfordert. Die Einleitung von Abwasser oder Oberflächenwasser ist nicht zulässig.

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

Die im Lageplan mit "Gr + Fr" festgesetzten Flächen sind mit einem mind. 5 m breiten Geh- und Fahrrecht zugunsten der anschliessenden Waldbesitzer 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:

Großkronig
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 platyphylos (Sommerlinde), Ulmus glabra (Bergulme), Ulmus carpinifolia (Feldulme), Robinia pseudoacacia (Robinie).

Mittel- und Kleinkronig
Obstbäume in Arten und Sorten als Hochstamm, Acer campestre (Feldahorn), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus intermedia (Mehlbeere), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus monogyna (Rotdorn), Crataegus carrierei (Hahnendorn), Populus tremula (Zitterpappel), Prunus padus (Traubenkirsche).

pfg 1: Das im Lageplan festgesetzte flächenhafte Pflanzgebot beinhaltet als Schutz- und Biotoppflanzung einheimische Straucharten (in diesem flächenhaften Pflanzgebot sind die festgesetzten Einzelbäume o.g. Arten zusätzlich anzupflanzen).

Folgende Straucharten sollen Verwendung finden:

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

pfg 2: In den im Lageplan dargestellten und mit "LrD" gekennzeichneten offenen Wassergräben (Trockengräben) zur Ableitung des Dachflächenwassers der Gebäude sollen sich langfristig Hoch- bzw. Wildstauden ansiedeln. Die spontan auftretende Vegetation soll einmal jährlich im Herbst gemäht werden.
Das Anpflanzen von Gehölzen ist nicht erlaubt.

pfg 3: Das im Bebauungsplan festgesetzte flächenhafte Pflanzgebot ist als Wiesenfläche mit eingestreuten Laubbäumen der o.g. Arten und einmaliger Mahd im Herbst anzulegen und zu unterhalten.

pfg 4: Diese Flächen dürfen nur 1x im Jahr (nach der Samenreife) abgemäht werden und sollen sich als Hochstaudenflur entwickeln.

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

pfg 6: Auf den nicht überbaubaren Flächen eines Baugrundstückes ist pro 500 qm Grundstücksfläche 1 einheimischer Laubbaum der o.g. Arten zu pflanzen.
Von der errechneten Anzahl an Bäumen kann die evtl. durch ein Baum-Pflanzgebot auf dem Grundstück festgesetzte Anzahl von Bäumen abgezogen 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 dargestellten Bäume und Baumgruppen sind aufgrund ihres Habitus, ihrer prägenden Wirkung auf das Landschaftsbild und ihrer hohen ökologischen Wertigkeit zu erhalten und zu schützen.

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

Die Erdgeschoßfußbodenhohe (EGFH) wird im Einzelfalle festgesetzt.
Das Gebäude hat sich an die Höhenlage der benachbarten Gebäude anzugleichen, sofern solche vorhanden sind.

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan.
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt.
Hinweis: Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.

17. BAUFLÄCHEN, BEI DENEN BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ODER SICHERUNGEN ERFORDERLICH SIND
§ 9 (5) 1 BauGB)

Im Baugebiet sind Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz nach DIN 1986 auszuführen.
Das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und den Gräben zuzuleiten.

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

1. ÄUSSERE GESTALTUNG
§ 73 (1) 1 LBO

Für die Dachdeckung sind nur rotbraune und ziegelrote Farben zulässig.
Die Wandflächen der Gebäude sind mit hiervon abweichenden Farben zu versehen.
Grell leuchtende und reflektierende Farben sind nicht zulässig.
Große ungegliederte Wandflächen ab 5 m Wandlänge sind mit Kletterpflanzen im Abstand von ca. 5 m zu begrünen.
Angestrebter Begrünungsgrad mindestens 50 % der geschlossenen Wandflächen. Bei Nebengebäuden und Lagerhallen mindestens 70 %.
Geeignete Kletterpflanzen:
Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidate Veitchii / Parthenocissus quinquefolia Engelmanii).

Hinweis: Werbeanlagen im Bereich der Bundesstraße 39 bedürfen der besonderen Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

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

Auf den gewerblichen Gebäuden sind zugelassen Flachdächer, Satteldächer mit 10-15 und Sheddächer. Kleinere Dachaufbauten wie Kamine, Aufzugsüberfahrten, Abluftrohre u.ä. sind zugelassen.

Garagendächer sind als Sattel- oder Flachdach auszuführen oder in das Hauptgebäude einzubeziehen.

Zulässige Wohngebäude sind mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern mit 30-45° Neigung auszuführen.
Dachaufbauten bis 2,5 qm Ansichtsfläche sind hier zugelassen.

3. VERSORGUNGSLEITUNGEN
§ 73 (1) 4 LBO

Freileitungen aller Art sind als Hausanschlüsse nicht zulässig, sofern ein verkabelter Anschluss möglich ist.

4. EINFRIEDIGUNGEN
§ 73 (1) 5 LBO

Zugelassen sind zwischen öffentlichen und privaten Flächen im Abstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze Sockel und ähnliches bis 0,10 m Höhe mit Maschendrahtzäunen bis zu 2,00 m Höhe über der befestigten öffentlichen Verkehrsfläche, ausgenommen in Sichtfeldern gem. I 8.
Außerdem sind Hecken zulässig.

Zugelassen sind zwischen den privaten Flächen Zäune bis zu 2,00 m als Maschendrahtzaun, ebenso Hecken und Buschwerk.
Betonierte und andere massive Mauern auf der Grenze sind nur soweit zulässig, als dies vom 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 Stellplätze geordnet 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.
Stützbauwerke, deren Sichtflächen sich den öffentlichen Flächen zuwenden, sind mit mehr als 0,8 m sichtbarer Höhe unzulässig.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN
§ 9 (6) BauGB

1. BODENFUNDE
§ 20 DSchG

Bei Vollzug der Planung können im östlichen Bereich des Geltungsbereiches bisher unbekannte Funde aus der Mittel- und Jungsteinzeit entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

2. ERDAUSHUB
VwV 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 (bis 1 m) zu planen und auszuführen. Sofern von dieser Bestimmung abgewichen werden soll, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen (auftriebssicher) auszubilden. Es wird hierbei auf Ziff. 7.2 des hydrogeologischen Gutachtens vom 19.02.1993 verwiesen.

Die Grundwasser-Längsläufigkeit von Rohrleitungen (z.B. infolge Rohrbettung), die tiefer als 1 m zu liegen kommen, ist durch den Einbau von Sperriegeln (Querschotten) aus wasserdichtem Beton im Abstand von ca. 30 m zu verhindern. Für die weitere Ausführung wird auf Ziff. 7.4 des hydrogeologischen Gutachtens vom 19.02.1993 verwiesen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig.
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.