

Textteil

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253, zuletzt geänd.durch Gesetz vom 22.04.93 BGBl. I S. 466 - § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F.vom 03.10.1983 (GBl.S.578 bzw.720) zuletzt geändert am 18.05.1987 (GBl.S.161) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl.S.770 bzw.1984 S.519) geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl.S.51)

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132, geänd.durch EVertr.v.31.08.1990, BGBl.II S.889,1122).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB §§ 1-15 BauNVO)

- a) Gewerbegebiet mit Einschränkung (GE/E) gem. § 8 BauNVO i.V. mit § 1 (4) BauNVO. Unzulässig sind Lagerplätze für Schrott, Abfälle aller Art und Autoverwertungen (§ 1 Abs.5 BauNVO).
! Zulässig sind ausschließlich Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- b) Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan

1.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan

1.4 Bauweise

(§ 22 BauNVO u. § 9 (1) Nr.2 BauGB)

besondere (abweichende Bauweise), zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand i.S. der offenen Bauweise jedoch mit max. 90 m Gebäudelänge.

1.5 Abgrenzung von Straßenflächen

(§ 9 (1) Nr.26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

1.6 Sichtflächen

(§ 9 (1) Nr.10 BauGB)

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und Nutzung, von mehr als 0,8 m über Straßenhöhe, freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume.

1.7 Nebenanlagen

(§ 14 (1) BauNVO)

sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.8 Anbaubeschränkung gem. § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der K 2136 dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Mit Leuchtwerbeanlagen muß ein Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand der K 2136 eingehalten werden. Leuchtwerbeanlagen dürfen keine Blendwirkung oder sonstige gefährdende Wirkungen auf den Verkehr haben. Die Verwendung der amtlichen Signalfarben ist unzulässig.

1.9 Pflanzzwang
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

- a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E)
An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochwachsende, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.9 d).
- b) Pflanzzwang - flächig (PZ)
Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern und auf ca. 10 lfd.m mit einem heimischen Hochstamm-Laubbaum zu bepflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.9 d).
- c) Verkehrsgrünflächen und öffentliche Grünflächen:
sind mit standortgerechten, hochstämmigen Obst- und/oder Laubbäumen zu bepflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.9 d).
- d) Artenempfehlung zum Pflanzzwang und zur Einfriedigung:
Bäume: Hochstämme von Apfel, Birne, Kirsche u.a. Steinobst; jeweils in Wild- und Veredelungsformen: Feldahorn, Bergahorn und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuß.
Sträucher: Haselnuß, schwarzer und roter Holunder, Hartriegel, gemeiner Schneeball, Hecken- und Kornelkirsche, Traubenkirsche, Wildrose, Schlehe, Weißdorn, Liguster, Hainbuche, Holunder.

1.10 Pflanzbindung
(§ 9 (1) 25 b BauGB)

Auf der mit Pflanzbindung belegten Fläche ist der bestehende Heckenbewuchs zu erhalten, bei Abgang zu ersetzen und zu erweitern (Pb).

1.11 Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Der Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche darf nur an einer Stelle auf eine Breite von 7 m erfolgen. Aus nachweisbar betrieblichen Gründen sind auch zwei Zufahrten mit zusammen 10 m Breite zulässig.

1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie der Flächen dafür
(§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen. (Rasensteine, Rasenpflaster oder Verbundpflaster sandverlegt).
- b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, daß je 3 Stellplätzen mindestens ein Baum gem. Artenempfehlung 1.9 d gepflanzt wird.

1.13 Grundwasserschutz
(§ 9 (1) Nr.16 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind Grundwasserableitungen, vor allem über die Ortskanalisation, unzulässig. Grundwassererschließungen sind unverzüglich der Wasserbehörde anzuzeigen (§ 37 (4) WG).