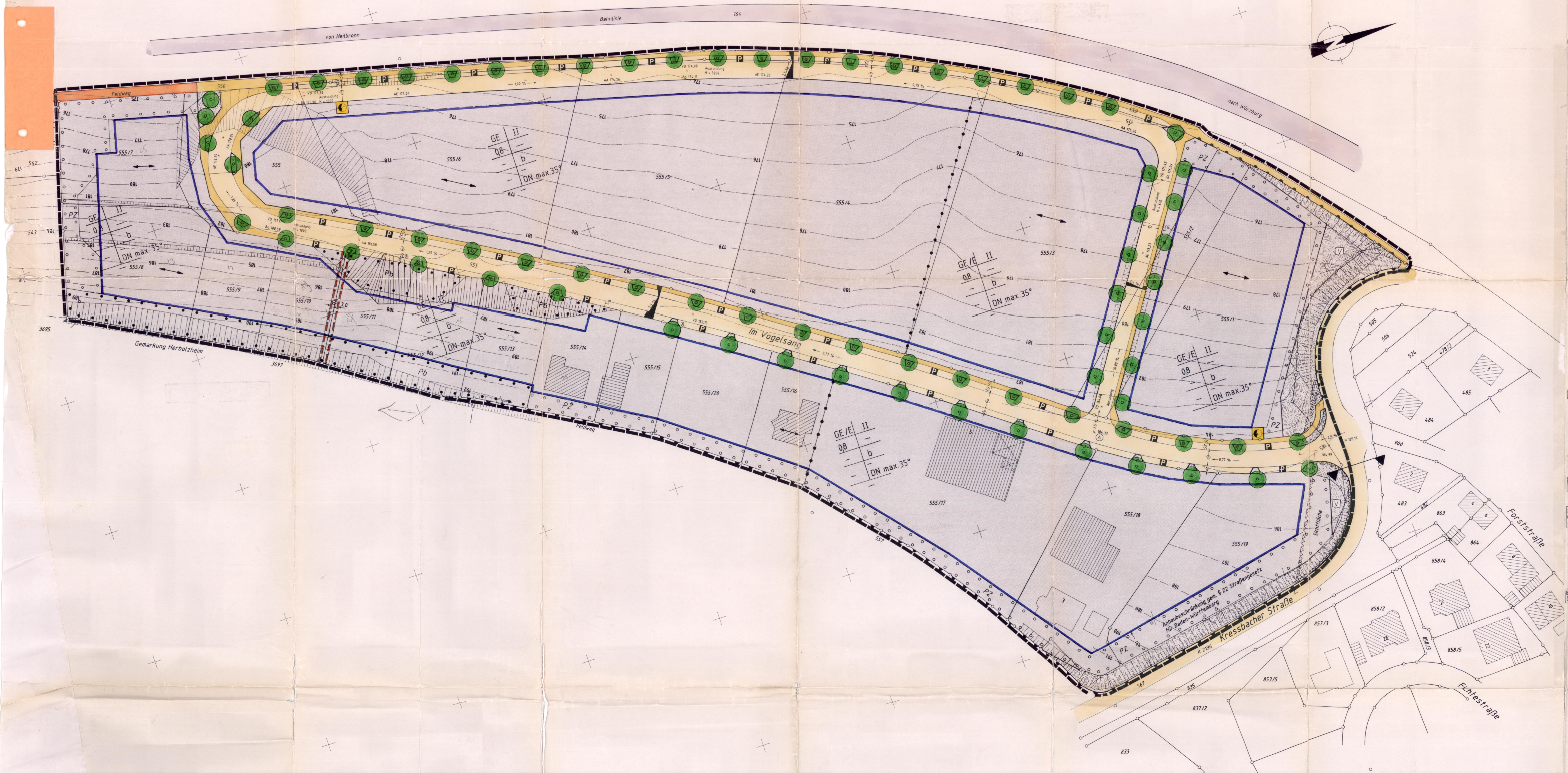

ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

ZUTREFFEND = ☒ ENTFÄLLT = ☐

☒ Grenze des räuml.Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB § 1-15 BauNVO)

☐ WR Reines Wohngebiet
☐ WA Allgemeines Wohngebiet
☐ MD Dorfgebiet
☐ MI Mischgebiet
☐ MK Kerngebiet
☒ GE Gewerbegebiet
☒ GE/E Gewerbegebiet mit Einschränkung gem.Textteil 1.1

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u.§ 16-21a BauNVO) (§ 2 (4) - (8) u.§ 73 (1) LBO)

☒ Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
☒ II Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze,hier z.B.2
☐ (II) Zahl der Vollgeschosse--zwingend- hier z.B.2
☒ 0,4 Grundflächenzahl höchstens hier z.B.0,4
☐ (0,8) Geschoßflächenzahl höchstens hier z.B.0,8
☒ DN zulässige Dachneigung
☐ 9,0 Baumassenzahl
☐ SD Satteldach,
☐ Abgrenzung der unterschiedl.Festsetzungen

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u.§ 9 (1) 2 BauGB)

☒ Firstrichtung (§ 73 (1) LBO) und /oder Gebäudehauptrichtung
☐ o Offene Bauweise
☐ ED Offene Bauweise-nur Einzel-u.Doppelhäuser zulässig
☐ H Offene Bauweise-nur Hausgruppen zulässig
☐ g geschlossene Bauweise
☒ b besondere (abweichende) Bauweise: offen,jedoch Gebäudelänge bis max.90 m zulässig
☐ Baulinie
☒ Baugrenze
☐ aufzuhebende Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse höchstzul.Gebäudehöhe in Industrie-u.Sondergeb.
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
max.Zahl der Wohng.je Geb.	Dachform und Dachneigung
	Kniestock

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

☐ EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe

Flächen für Stellplätze,Garagen, Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 u.22 BauGB § 12 BauNVO)

☐ Ga Garagen eingeschossig
☐ GGa Gemeinschaftsgaragen
☐ TGa Tiefgaragen
☐ St Stellplätze
☐ GSt Gemeinschaftsstellplätze

Baugrundstück für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

☐ Schule
☐ Kirche und kirchl.Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen , die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

☐ LwSch landwirtschaftl.Schutzfläche (LwSch) Gehölze u.Einfriedigungen unzulässig.
☒ Sicht-fläche Sichtflächen an Straßeneinmündungen: Bebauung, Bepflanzung,Einfriedigung u.Nutzung max. 0,8 m über Fahrbahn

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u.9 (2)BauGB)

☒ Feldweg beschränkt öffentl.Weg gem. § 3 (2) Nr.4 Straßengesetz für Baden-Württemberg
Gehweg
☒ Fahrbahn mit Höhenlage
Längsparkplatz
Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
☐ gemischt genutzte Verkehrsanlage (verkehrsberuhigt)
☒ Begrenzungslinie von Verkehrsflächen ohne Zugang u. Zufahrt der Grundstücke

Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)

☒ Umformerstation
☐ Fläche für Sammelbehälter -wiederverwertbare Abfälle

Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

☐ KVF Elektr.Freileitung Kilovolt
☐ A Hauptleitung für Abwasser (unterirdisch)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
Eigentumsverhältnisse siehe Planeinschrieb

☐ Spielplatz
☐ Parkanlage
☐ Friedhof
☐ Dauerkleingärten

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)

☐ Flächen für Abgrabungen
☒ Flächen für Aufschüttungen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) 21 BauGB)

☐ Flächen für die Landwirtschaft

Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

☐ GR Gehrecht zugunsten der
☐ FR Fahrrecht zugunsten der
☒ LRA Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Neudenau

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)

☒ Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil
☒ Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil
☐ Pflanzbindung (Pb) gem. Textteil
☒ Pflanzbindung (Pb) gem. Textteil

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

☒ Grenze der Ortsdurchfahrt
☐ Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers
☐ Künftige Grenzen nach dem Entwurf zum Umlegungsplan

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Äußere Gestaltung (§ 73 (1) LBO)
a) Dachneigung entsprechend den Einschrieben im Plan. Geneigte Dächer über 25 ° Neigung sind mit rotbraunen Ziegeln oder ähnlichem Material zu decken. Flachdächer sind zu begrünen.
b) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.
c) Baukörper über 30 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern. Geschlossene Wandflächen (ohne Öffnung) sind mit einer Kletterpflanze - je fünf lfd. Meter Wandfläche zu begrünen.

2.2 Gebäudehöhen (§ 73 (1) Ziff.7 LBO)
Von der im Mittel entlang der berg-bzw.talseitigen Außenwand gemessenen, festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut:
Im Gewerbegebiet
bei zwei Vollgeschossen max. 10,0 m
Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen.
Die Firsthöhe bei geneigten Dächern darf max. 6,0 m über dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut liegen.

2.3 Einfriedigungen (§ 73 (1) Nr.5 LBO)
Zäune entlang öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 50 cm von der Grenze abzurücken. Freistehende Zäune sind grundsätzlich einzugrünen. Zugelassen sind Maschendrahtzäune bis 2,50 m Höhe, die am Boden eine Maschenöffnungsweite von 10 cm Höhe aufweisen - Bewegungsradius für Kleintierwelt.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 (1) Nr.5 LBO)
Die nicht überbauten Flächen sollen mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen begrünt, mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt (entsprechend Artenempfehlung 1.9 d) und in dieser Weise unterhalten werden. Mindestens ein Baum oder zehn Sträucher je 200 m². Zur Ermittlung der anrechenbaren Flächen wird die GRZ zugrundegelegt. Bestehende PZ können eingerechnet werden.
Zur inneren Aufteilung des Gewerbegebietes sind Grundstücksgrenzen durch beidseitig der Grenze verlaufende 1 m breite Grünstreifen zu begleiten. Stellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 (1) Nr.4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. § 1 des Telegrafenwegegesetzes bleibt unberührt.

Landkreis Heilbronn
Stadt Neudenau
Gemarkung Siglingen

Die am 12. Okt. 1993 erlassene Satzung wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB).
Heilbronn, den 11. Nov. 1993
Landratsamt
Schneider

Bebauungsplan

Änderung und Erweiterung

Leiten

(21)

Maßstab 1 : 500 Fertigung

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Vermessungsbüros Koch, Heilbronn zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Vermessungsbüro Hermann Koch
Winzerstraße 8, 74074 Heilbronn

Heilbronn, den 28.01.1991/22.09.1992 11.05.1993/28.09.1993

i.A. [Unterschrift]
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur Koch

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs 1 BauGB) am 18. Dez. 1990
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 08. Jan. 1991
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) am 18. März 1991 / 16. März 1993
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 18. Mai 1993
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 26. Mai 1993 bis 28. Juni 1993

Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB) am 12. Okt. 1993
Anzeige an das Landratsamt am 13. Okt. 1993
Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans (§ 12 BauGB) am 23. Nov. 1993
Inkrafttreten des Bebauungsplans nach § 12 BauGB am 23. Nov. 1993
Zur Beurkundung:
Bürgermeister

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 Ansschluß 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).