

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH
(BAUGB) v. 27.08.1997, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) v.
23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB

1.1	GE E	GEWERBEGEBIET mit Einschränkungen (§ 1 Abs. 5 BAUNVO)	§ 8 BAUNVO
1.1.1		Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.	
1.1.2		Die ausnahmsweise zugelassenen Anlagen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BAUNVO)	
1.1.3		Es werden nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.	
1.1.4		Alle Anlagen und Einrichtungen, die zu Störungen/Belastungen im angrenzenden Mi-Umfeld führen könnten, sind nur innerhalb von Gebäuden oder in geschlossenen Umhausungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BAUGB)	
1.1.5		Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung von Anlagen und Einrichtungen des im Gebiet bereits ansässigen metallverarbeitenden Betriebes „Bodach“ werden nur zugelassen, wenn die daraus resultierenden Immissionsbelastungen insgesamt die nach TA-Lärm festgelegten Grenzwerte des Tages- und Nachtpegels eines Mischgebietes nicht überschreiten. Maßgeblich ist der entstehende Außenlärm. (§ 1 Abs. 10 BAUNVO)	
1.2		Weitere Nutzungsauschlüsse § 1 Abs. 9 BauNVO	
1.2.1		Im gesamten Baugebiet werden nicht zugelassen: Betriebe der Wertstoffsammlung sowie dessen Sortierung oder Wiederaufbereitens.	
		Hinweis: Die nach § 2 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV, Anhang, Spalte 1) immissionsschutzrechtlich zu genehmigende Anlagen sind in GE-Gebieten grundsätzlich unzulässig.	

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HOHE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BAUGB, §§ 16, 17 u. 18 BAUNVO

2.1	0,8	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BAUNVO)
2.2		Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BAUNVO)
2.2.1	6,5 / 8,5 m	Max. Gebäudehöhen gemäß Planskizze
2.2.2		Bezugsebene der festgesetzten max. Gebäudehöhe (= höchster Punkt des Dachbereiches) ist die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße über die das Baugrundstück angefahren wird. Überschreitungen der festgesetzten max. Gebäudehöhe sind nur mit untergeordneten technischen Einrichtungen wie Aufzugsvorrichtungen o.ä. bis max. 5 % der jeweiligen Dachflächen zulässig.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB und §§ 22 und 23 BAUNVO

3.1	o	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BAUNVO)
3.2		Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BAUNVO)
3.3		Firstrichtung über Baukörperstellung zwingend
3.4		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BAUNVO)
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE		
Art der baulichen Nutzung		Max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl		Bauweise

4. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB

4.1		Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten
4.2		Festgelegter Einfahrtsbereich
4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
4.3.1	A	Anliegerweg (gemischt genutzt)

5. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BAUGB

5.1		Unterirdische Leitungen (bestehend / geplant)
5.1.1	KANAL	Abwasserleitung
5.1.2	20 KV	Erdkabel 20 KV
5.1.3	GAS	Erdgasleitung
5.1.4	WV	Wasserleitung

6. OFFENTLICH UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB

6.1		Private Grünfläche
6.1.1		Grünfläche zur Erhaltung und Entwicklung eines Gehölzstreifens
6.1.2		Gartenfläche
6.2	V	Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen

7. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1 a BAUGB

7.1		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
7.1.1		Entlang des östlichen Baugebietesrandes ist in der vorhandenen Böschung eine Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Bestehender Bewuchs ist zu erhalten. Als Unterwuchs ist eine artenreiche Gras-Krautermischung anzukufen. Die Wiesentfläche darf nur einmal jährlich zum Ende der Vegetationsperiode gemäht werden. Düngung und Einsatz von Pestiziden sind unzulässig. Das Mähgut ist abzuräumen.
7.2		Mindestens 20 % der Fassadenflächen sind mit rankenden oder schlingenden Kletterpflanzen zu begrünen. Gegebenenfalls sind Rankhilfen anzubringen.
7.3		Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus Kupfer werden wegen der damit verbundenen Gewässer- und Bodenbelastungen mit Schwermetallen nicht zugelassen.
7.4		Außenbeleuchtungen sind zum Schutz nachfliegender Insekten mit Natrium-dampfhochdrucklampen auszustatten. Private Außenbeleuchtungsanlagen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.
7.5		Die Dachwässer der an die Verdolung (Vorflut - s. Planskizze) angrenzenden Grundstücke sind getrennt zu erfassen und zur Jagst hin abzuleiten.

Hinweise:
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. (Siehe auch § 202 BAUGB). Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schutthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baulärmtätigkeit aufzulockern.

Erdtaus ist weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes zu verwenden.

Empfehlungen:
Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Dachwasser sollte vor dessen Ableitung erfolgt, zum Zisternen zurückgehalten und einer Regenwassernutzung zugeführt werden. Bei weitergehender Nutzung sind die DIN 1988 und kommunale Erhebungsgrundsätze zu beachten.
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer sollten wegen der Gewässer- und Bodenbelastung mit Schwermetallen keine Verwendung finden.

Auf die Anwendung von Herbiziden und Auftausalzen sollte im Plangebiet wegen der Gewässer-nähe verzichtet werden.

8. MIT GEH., FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BAUGB

8.1	G+F+L	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gebietsanwohner und Gemeinde
8.2	GDE	Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde
8.3	ENBW	Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgers
8.4	GAS	Leitungsrecht zugunsten des Gasversorgers
8.5	TEL	Leitungsrecht zugunsten der Telekom

9. BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BAUGB

9.1		Alle Außenbauteile (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belüchtungen) sind im GEz-Bereich derart schallschutzgerecht auszuführen, dass auf das angrenzende Mi-Umfeld keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die Anordnung von nach Osten hin orientierten Belüftungen, offenkanten Belüchtungen und Tore werden nicht zugelassen. Der Betrieb lärmemittlerender Anlagen, Maschinen, Aggregate oder Vorgänge, die zu wesentlichen Störungen/Beeinträchtigungen führen könnten, sind im Freien unzulässig. Diese sind zu umhauen, abzuschirmen oder in das Innere von Gebäuden zu verlegen.
-----	--	--

Hinweise:
Die Zumutbarkeit von Lärmbelastungen richtet sich auch nach den Kriterien der TA-Lärm vom 26.08.1998. Im besonderen sind die Zuschläge von 6 dB(A) in den Ruhezeiten von 6.00 bis 7.00 Uhr morgens und 19.00 bis 22.00 Uhr abends bei außenlärmrelevanten Anlagen und Einrichtungen zu berücksichtigen. Der Betrieb von Gabelstaplern ist in die Bewertung mit einzubeziehen.

Im gesamten Plangebiet gilt der schallschneidende Grenzwert des äquivalenten Dauerschallpegels von 60 dB(A) bei Tag und 45 dB(A) bei Nacht für die Auswirkungen von Gewerbelärm auf das Mi-Umfeld.
Durch ein Fachgutachten ist bei lärmrelevanten betrieblichen Veränderungen oder Baumaßnahmen nachzuweisen, dass die festgesetzten schallschneidenden Orientierungswerte für Mischgebiete nicht überschritten werden.
Wegen des Bahnlärms mit einem Beurteilungspegel in 20 m Abstand von 65-66 dB(A) sind Büro- und Sozialräume zur bahnnahen Seite hin anzurorden oder mit zwangsbelüfteten Schallschutzfenstern zu versehen. Die Pegelminderung muss mindestens 30 dB(A) betragen.

10. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstaben a und b, BAUGB

10.1		Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
10.1.1		In der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine heckenartige Anpflanzung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Je 200 qm Grundstücksfläche ist mind. ein hochstammiger Laubbaum zu pflanzen. Bestehender Bewuchs ist zu erhalten.
10.2		Bei Neuanlagen von Stellplätzen ist je 6 Stellplätze ein hochstammiger, heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm in einer Pflanzfläche von mind. 5 qm zu pflanzen.
10.3		Jungbäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Stamm-, Wurzel- und Kronenschäden zu schützen.
10.4		Zur Bepflanzung in festgesetzten Pflanzgebieten werden allgemein nur bodenständige, heimische Laubgehölze zugelassen.
10.5		Standort für das Anpflanzen eines großkrönigen Laubbaums
10.6		Hinweise: In den Baugesuchunterlagen ist die entsprechende Bepflanzung durch Befugung eines Lageplans nachzuweisen. Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit der Bebauung zu vollziehen und spätestens 2 Jahre nach Gebäudeinbetriebnahme nachzuweisen.

11. FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BAUGB

11.1		Abgrabung
		Hinweise: Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen oder Aufschüttungen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken hergestellt. (Siehe § 12 Abs. 5 Straßengesetz). Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 15 cm und einer Tiefe von 30 bis 50 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten). Die Grundstückseigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper, der Straßenbeleuchtung einschli. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden. Im Falle der Unterbringung solcher Einrichtungen werden sie zuvor benachrichtigt. (§ 126 BauGB).

12. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
§ 9 Abs. 7 BAUGB

12.1		Grenze des Plangebietes
12.1.1		

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
NACH § 74 LANDESBBAUORDNUNG in der Fassung vom 08.08.1995

13. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

13.1		Zulässig sind Fassaden in gedeckten Farbtönen. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und extrem dunkler oder greller Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren, Glasflächen und Werbeanlagen.
13.2		Fassaden sind mindestens alle 25 m durch Vorsprünge oder Versätze von mind. 1 m, Fassadenbegrünungen oder Teilverglasungen vertikal zu gliedern.

14. DACHFORM UND DACHNEIGUNG
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

14.1		Als Dachformen werden geneigte Dächer und Flachdächer zugelassen.
14.2		Die Dachneigung geneigter Dächer wird auf 7 bis 20° begrenzt. Ausgenommen hiervon sind Shed-Dächer.

15. DACHGESTALTUNG
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

15.1		Dacheindeckungen aus Kupfer werden nicht zugelassen. (Siehe auch Ziff. 7.3)
------	--	---

16. WERBEANLAGEN
§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

16.1		Ein Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe mit Werbeanlagen ist nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
------	--	---

17. EINFRIEDIGUNG, GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

17.1		Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Sie sind nur in offener Form zulässig. Die Befahrbarkeit des Geh- und Fahrrichtes ist durch Toranlagen sicherzustellen.
17.2		Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Geh- und Fahrrecht darf nicht für Lagerplatznutzungen in Anspruch genommen werden.

18. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN
§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

18.1		Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.
------	--	--

19. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE HINWEISE
§ 9 Abs. 6 BAUGB

		Hinweise: Bodenfunde Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen. Im gesamten Plangebiet ist mit mittelalterarchäologischen Bodenfunden zu rechnen. Beim Vollzug von Erschließung und Bebauung kann es dadurch zu Verzögerungen in der Bauabwicklung kommen. Altlasten Werden bei Erdarbeiten erdfernde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbebautem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt Fachdienst Umweltschutz umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.
--	--	---

Bahnbetrieb
Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen u. dgl. sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Hinweise
Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden; hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn gehen zu Lasten des Anlegers.

In unmittelbarer Nähe elektrifizierter Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischer Untersuchungsgeräte und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Schutzvorkehrungen gehen zu Lasten des Anlegers.

Bei der Bepflanzung entlang des Bahngeländes ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg einzuhalten. Die Sicht auf Eisenbahn-Signale darf nicht beeinträchtigt werden. Wegen der vorhandenen Ober- bzw. Bahnstromleitung sind außerdem die VDI-Richtlinien zu berücksichtigen. Die Baugebietsfläche war ursprünglich Güterumschlagplatz mit Gleisanlagen der Bundesbahn. Bei Bodenarbeiten ist deshalb eine besondere Sorgfaltspflicht der Bodenbewertung gegeben. Altlastverdachtsflächen bestehen daher nicht.

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

		Geplante Grundstücksgrenzen
		Vorhandene Böschungen
		Aus Baugesuch nachgetragener Gebäudebestand
		Straßenbezeichnung
		Geschwemmte Linie des Hochwassers vom Dezember 1993

Landkreis Heilbronn
Stadt Neudenau
Gemarkung Heilbronn

Bebauungsplan
„Am Bahndamm“ - Stadtteil Heilbronn

Verfahrenshinweise:

Aufstellungsbeschluss -	13.06.2000
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses -	20.06.2000
Bürgerbeteiligung -	03.07.2000
Örtliche Bekanntmachung der Auslegung -	25.07.2000
Öffentliche Auslegung -	02.08.2000 04.09.2000
Satzungsbeschluss -	12.09.2000
Genehmigung durch das Landratsamt Heilbronn -	30.10.2000
Bekanntmachung der Genehmigung -	07.11.2000
Inkrafttreten des Bebauungsplanes	07.11.2000

Zur Beurkundung:
Neudenau, den 07.11.2000
Heilbronn, den 07.11.2000
Heilbronn, den 07.11.2000

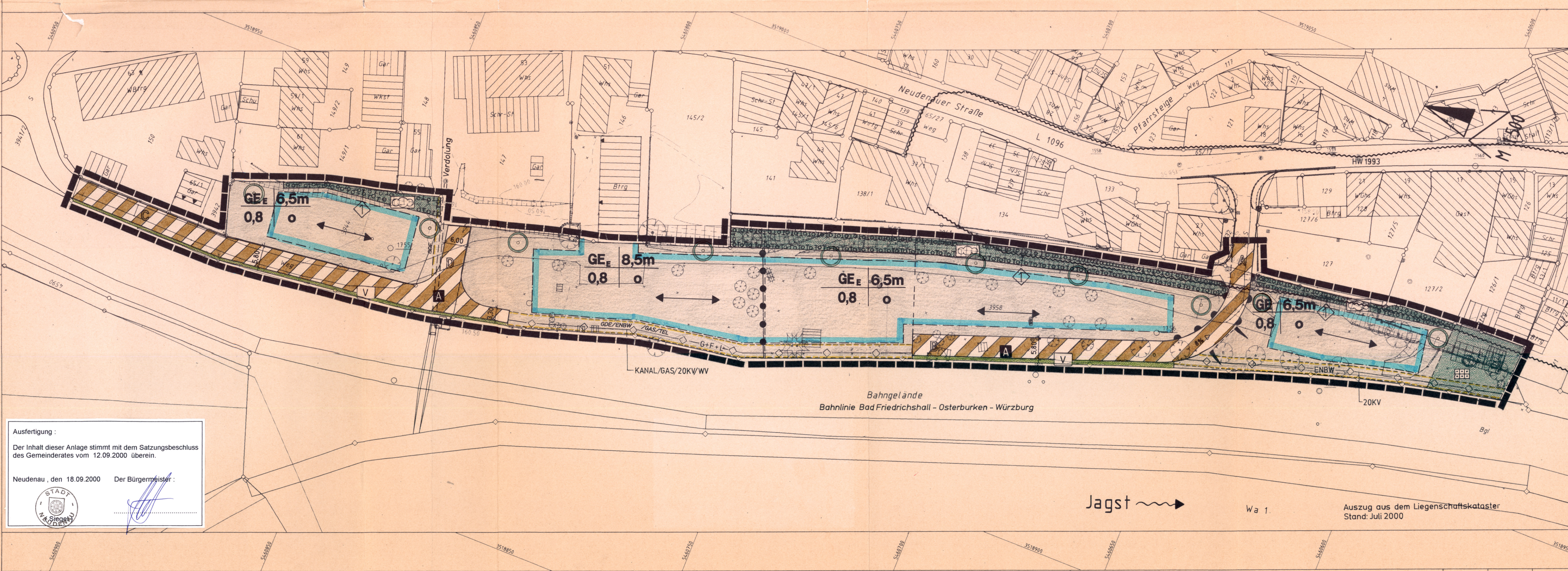
INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG
DIPL.-ING. MANFRED BÜHLING - DIPL.-ING. (FH) GERHARD LEIBLICH - DIPL.-ING. (FH) DIRK LYSBAK
74804 MOSBACH POSTFACH 1425 - 74821 MOSBACH SCHILLERSTR. 29

Die am 12.09.2000 erlassene
Satzung wird nicht beanstandet
(§ 11 BauGB).
Heilbronn, den 30.10.2000
Landratsamt
Schneider

STADT NEUDENAU
STADTTEIL HERBOLZHEIM

BEBAUUNGSPLAN
AM BAHNDAMM
LAGEPLAN M. 1:500

DIE STADT: Bürgermeister	DER PLANFERTIGER: INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG M.BÜHLING (SILBERSTR. 29) 74821 MOSBACH / TEL. 92641-92900	ANLAGE: 3 FERTIGUNG: 1 DATUM: 12.09.2000
-----------------------------	---	--



Ausfertigung:
Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 12.09.2000 überein.

Neudenau, den 18.09.2000 Der Bürgermeister:



W 1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster Stand: Juli 2000