


## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB

1.1		GEWERBEGEBIET mit Einschränkungen	§ 8 BAUNVO
1.1.1		Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 5 BAUNVO)	
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/Belästigungen im angrenzenden MI-Umfeld führen könnten, sind nur innerhalb von Gebäuden oder in geschlossenen Umhausungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BAUGB)	
		Hinweis: Die weitergehenden Festsetzungen der Ziff. 9 (Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen) und die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens sind zu beachten.	
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		<b>Weitere Nutzungsausschlüsse</b> • § 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, HÖHE 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 Planeinschrieb.
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		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

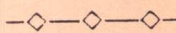
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB

4.1		Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten
4.2		Festgelegter Einfahrtsbereich
4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
4.3.1		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

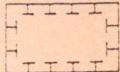

## 6. ÖFFENTLICH UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

### § 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  Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen

## 7. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

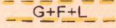




### § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1 a BAUGB

- 7.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- 7.1.1  Entlang des östlichen Baugebietsrandes ist in der vorhandenen Böschung eine Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Bestehender Bewuchs ist zu erhalten.  
Als Unterwuchs ist eine artenreiche Gras-Kräutermischung anzusäen.  
Die Wiesenfläche 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 Dachendeckungen und Fassadenverkleidungen aus Kupfer werden, wegen den damit verbundenen Gewässer- und Bodenbelastungen mit Schwermetallen, nicht zugelassen.
- 7.4 Außenbeleuchtungen sind zum Schutz nachfliegender Insekten mit Natriumdampfhochdrucklampen 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. Planeinschrieb) 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 (Schütthöhe 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 Bautätigkeit aufzulockern.
- Erdaushub ist weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes zu verwenden.
- Empfehlungen :
- Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Dachwasser sollte vor dessen Ableitung erfaßt durch 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 Gewässernahe verzichtet werden.



## 8. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

### § 9 Abs. 1 Nr. 21 BAUGB

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 8.1 |  | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gebietsanwohner und Gemeinde |
| 8.2 |  | Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde                                     |
| 8.3 |  | Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgers                              |
| 8.4 |  | Leitungsrecht zugunsten des Gasversorgers                                |
| 8.5 |  | Leitungsrecht zugunsten der Telekom                                      |

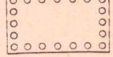

## 9. BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

### § 9 Abs. 1 Nr. 24 BAUGB

- 9.1 Alle Außenbauteile (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belichtungen) sind im **GE<sub>E</sub>**-Bereich derart schallgeschützt auszuführen, daß auf das angrenzende MI-Umfeld keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die Anordnung von nach Osten hin orientierten Belüftungen, offenbaren Belichtungen und Tore werden nicht zugelassen. Der Betrieb lärmemittierender 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 schalltechnische Grenzwert des äquivalenten Dauerschallpegels von 60 dB(A) bei Tag und 45dB(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 schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete nicht überschritten werden.
- 9.2 Wegen des Bahn lärms mit einem Beurteilungspegel in 20 m Abstand von 65-66 dB(A) sind Büro- und Sozialräume zur bahnbegewandten Seite hin anzuordnen oder mit zwangsbelüfteten Schallschutzfenstern zu versehen. Die Pegelminderung muss mindestens 30 dB(A) betragen.

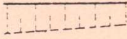
## 10. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG

### § 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 Bepflanzung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, je 200 qm Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Bestehender Bewuchs ist zu erhalten.
- 10.2 Bei Neuanlagen von Stellplätzen ist je 6 Stellplätze ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm in einer Pflanzfläche von mind. 6 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 großkronigen Laubbaums
- Hinweis:  
In den Baugesuchsunterlagen ist die entsprechende Bepflanzung durch Beifügung eines Lageplans nachzuweisen.
- 10.6 Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit der Bebauung zu vollziehen und spätestens 2 Jahre nach Gebäudenutzung 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 Stützbauwerke 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 einschl. 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)