T E X T T E I L Z U M B E B A U U N G S P L A N

GEWERBEGEBIET "HOHEWIESEN/RUNDER PLOM"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG und BauNVO)

Abschnitt I
Art der baulichen Nutzung

§ 1

Gewerbegebiet

(1) Im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) ist die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 zulässige Nutzung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

(2) Im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes wird entsprechend der Abgrenzung in der Planzeichnung ein Bereich für den besonderen Nutzungszweck "Hotel" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG).

§ 2

Nebenanlagen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Ausnahmsweise können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind und mit dem Grün- und Freiflächenplan übereinstimmen.

...

§ 3

Stellplätze und Garagen

(1) In dem mit dem besonderen Nutzungszweck "HOTEL" bezeichneten Gebietsteil sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den dafür bezeichneten Flächen zulässig.

(2) Im übrigen sind Stellplätze und Garagen nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Lage und Gestaltung müssen mit dem Grün- und Freiflächenplan abgestimmt sein.

Abschnitt II
Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

(1) Die zulässigen, überbaubaren Grundflächen und Geschoßflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

(2) Eine größere Geschoßhöhe als 3,50 m bleibt außer Betracht, soweit diese ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen bedingt ist (§ 17 Abs. 3 BauNVO).

§ 5

Höhen baulicher Anlagen

(1) Folgende Gebäudehöhen werden in Abhängigkeit von der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse als Maximalhöhen über der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt:

Z. =	II	Traufhöhe:	7,00 m
Z. =	III	Traufhöhe:	10,00 m
Z. =	IV	Traufhöhe:	13,00 m
Z. =	VI	Hmax. :	20,00 m
Z. =	VII	Hmax. :	23,00 m

(2) Die angegebenen Höhen gelten nicht für erforderliche Kamine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Erschließungsanlagen.

§ 6

Bauweise

besondere Bauweise: entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ohne Längenbeschränkung der Gebäude (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Abschnitt III
Sonstiges

§ 7

Höhenlage baulicher Anlagen

(1) Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe, gemessen über N.N. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren für jedes Gebäude festgesetzt. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,75 m über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Für das Hotel wird eine Erdgeschoßfußbodenhöhe von max. 1,50 m über der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt.

§ 8

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen

Umwelteinwirkungen

Gegen die bestehenden und zu erwartenden Verkehrs-Lärmimmissionen (L 566 a, L 605, A 5/B 3 - neu) sind für Büroräume, für die nach § 8 BauNVO zulässigen Wohnungen und für den Hotelkomplex ausreichende passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst vorzusehen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen an den Straßen sind nicht vorgesehen.

...

§ 9

Festsetzungen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Sträuchern

(1) Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und Pflanzungen sind dauernd zu erhalten und zu pflegen.

(2) Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzzwänge für Bäume sind mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind in Übereinstimmung mit dem zu genehmigenden Grün- und Freiflächenplan möglich.

(3) Aus Standortgründen sind Nadelbäume unzulässig.

(4) Die in der Planzeichnung festgesetzten flächenhaften Anpflanzungen sind grüngestalterisch mit Bäumen, Gehölzen und bodendeckenden Pflanzen anzulegen.

(5) Ausgenommen sind von den Pflanzbindungen und Pflanzzwängen die Flächen für notwendige Grundstückszufahrten.

(6) Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind aus dem Sortiment der als Anlage beigefügten Pflanzliste zu wählen. Ausnahmsweise können über diese Grundpflanzung hinaus auch ähnliche Pflanzen verwendet werden.

...

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO-B.W.)

Abschnitt IV
örtliche Bauvorschriften

§ 10

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Bauwerke mit mehr als 40 m Fassadenabwicklung sind so zu gliedern, daß auf eine Länge von max. 40 m ablesbare Baukörper entstehen.

(2) Die Fassaden sollen eine differenzierte Farbgestaltung entsprechend den verwendeten Architekturelementen erhalten. Die Verwendung greller Farbtöne ist unzulässig. Die Verwendung stark reflektierender Materialen ist für die der Bundesautobahn zugewandten Gebäudefronten unzulässig.

§ 11

Dächer

(1) Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer, Sheddächer und Kombinationsformen derselben.

(2) Zur Dacheindeckung darf hell glänzendes Material nicht verwendet werden.

...

§ 12

Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen dürfen Architekturelemente nicht überdecken. Zulässig sind Einzelbuchstaben oder Symbole bis zu einer Höhe von 1,00 m. Symbole für das Hotel können ausnahmsweise größer als 1,00 m sein, soweit sie mit anderen Architekturteilen harmonieren.

(2) Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort hergestellten Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(3) Die Verwendung grell leuchtender und blinkender Werbeanlagen ist unzulässig.

(4) Werbeanlagen über Dachtraufe sind unzulässig.

(5) Eine Wiederholung gleichlautender Werbeaussagen auf einer Gebäudeseite ist unzulässig.

(6) Anlagen und Einrichtungen, die zum Anschlag von Plakaten bestimmt sind und großflächige Werbetafeln sind unzulässig.

(7) Werbeanlagen bedürfen der Genehmigung.

§ 13

Gestaltung der Außenanlagen

(1) Die Gestaltung der unbebauten Flächen, der Abstell- und Lagerplätze sowie der Stellplätze hat nach einem grünplanerischen Konzept zu erfolgen. Dem Bauantrag ist deshalb ein Grün- und Freiflächenplan beizufügen.

(2) Auf den Grundstücken dürfen mindestens 20 % der Grundstücksfläche nicht versiegelt werden.

(3) Stellplätze dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Vorzusehen sind Rasengittersteine, Schotterrasen oder ähnliche Befestigungsarten mit Begrünung.

...

§ 14

Einfriedigungen

(1) Einfriedigungen sind als Hecken, in Form von Drahtgeflächten oder als Holzzäune in Verbindung mit Hinterpflanzungen zulässig.

Notwendige Sockelmauern dürfen nicht höher als 30 cm hoch sein.

(2) Die Höhe der Einfriedigungen darf höchstens 2,0 m betragen.

§ 15

Aufschüttungen und Abgrabungen

(1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind genehmigungspflichtig.

(2) Das Gelände der ehemaligen Kiesgrube Freisberg ist maximal bis auf die Höhe der Erschließungsstraße aufzuschütten. Auf den sonstigen Flächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur ausnahmsweise zulässig.

...

III. NACHRICHTLICH OBERNOMMENE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

(1) Die im Plangebiet liegenden Teile der geplanten Bundesstraße - B 3 - und des Anschlußknotens sind entsprechend dem Planfeststellungsbeschluß zum Neubau der Bundesstraße vom 10.01.1986 übernommen worden.

(2) Das Gebiet liegt im Bereich einer Wasserschutzzone III A. Die Bestimmungen der entsprechenden Wasserschutzverordnung bleiben von diesem Bebauungsplan unberührt.

Die Badenwerk AG gibt folgende Hinweise zur 110 kV-Freileitungstrasse:

(1) Innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitungen sind nur bauliche Anlagen zulässig, bei denen die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 von 5,0 m zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten sind.

(2) Im Freileitungsschutzstreifen sind nur Gehölze solcher kleinkronigen Strauch- und Baumarten zu pflanzen, die später wegen des einzuhaltenden Mindestabstandes nach DIN VDE 0210 von 2,5 m nicht zurückgeschnitten werden müssen.

(3) Bei den Bauvorhaben, wo das Grundstück von Masten und vom Freileitungsschutzstreifen berührt wird, ist die Badenwerk AG am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Detaillierte Sicherheitsvorkehrungen und Auflagen werden im Einzelfall von dort mitgeteilt.

...

Pflanzliste standortgerechter Bäume und Sträucher

Bäume und Sträucher (Anlage zu § 9)

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre	Cornus sanguinea
Acer platanoides	Corylus avellana
Acer pseudoplatanus	Crataegus monogyna
Carpinus betulus	Euonymus eurpaeus
Fraxinus excelsior	Ligustrum vulgare
Prunus avium	Lonicera xylosteum
Quercus petraea	Prunus padus
Quercus robur	Prunus spinosa
Tilia cordata	Rhamnus frangula
Tilia playphyllos	Rubus fruticosus
	Sambucus nigra
	Sorbus aucuparia
	Viburnum lantana
	Viburnum opulus

Auf geschütteten Bereichen z. B. Straßenböschungen zusätzlich:

Bäume:	Sträucher:
Fagus sylvatica	Rhamnus cathartica
Pinus sylvestois	Ribes alpinum
Pirus communis	Sorbus aucuparia
Populus tremula	

...