





2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Dachform, Dachneigung : Für SO gilt:  
Satteldach ca. 18°  
Für SO und priv. Grünfl. gilt:  
Zulässig sind nur rotbraun oder  
erdbraun eingefärbte, nicht glän-  
zende Baustoffe.
- 2.2 Gebäudehöhen : Von der im Mittel gemessenen  
Geländeoberfläche bis zum Beginn  
des Dachraumes, darf die Gebäude-  
höhe höchstens betragen:  
Für GE und GE :  
für Hallen (Produktions- und Lager-  
stätten) unabhängig von der Ge-  
schosshöhe max. 8.00 m,  
für übrige Gebäude  
1 Vollgeschoß max. 4.00 m  
2 Vollgeschoßen max. 6.30 m  
für SO (Vereins- max. 4.00 m  
heim)  
für SO (GHG) max. 2.20 m  
für priv. Grünfl. max. 3.00 m
- 2.3 Äußere Gestaltung : Für SO und priv. Grünfl. gilt:  
Die Außenwände der Gebäude sollen  
in Holz ausgeführt oder in Holz  
verkleidet werden.  
Bei Putzfarben:  
Sandfarben bis mittelgrau
- 2.4 Einfriedigungen : Art, Gestaltung u. Höhe:  
Für SO und priv. Grünfläche  
sind jeweils am Gebietsrand  
zulässig Einfriedigungen aus  
Drahtgeflecht bis 2.0 m Höhe  
an Holz- oder Stahlpfosten.  
Kunststoffumanteltes Draht-  
geflecht sowie sonstige Pfosten  
nur in einem dunklen Farbton.  
Innerhalb der Gebietsteile GHG  
und KTH sind keine toten Ein-  
friedigungen zulässig.
- 2.5 Firstrichtung : Entsprechend der Einzeichnung  
im Plan.

D. ZEICHENERKLÄRUNG

	Gewerbegebiet (eingeschränkt)	§ 9 (1) 3 BauG
	Gewerbegebiet	§ 9 (1) 8 BauNVO
	Sondergebiet (Gartenhausgebiet)	§ 10 BauNVO
	private Grünfläche (Kleintierhaltung)	§ 9 (1) 15+19 BauG
	Sportanlage	§ 9 (1) 15 BauG
	Grünfläche (Spielplatz)	§ 9 (1) 15 BauG
Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgesch.	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächen-zahl	Geschoßflächen-zahl	
Bauweise	Dachform	
	Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn und Gehweg)	§ 9 (1) 11 BauG
	Fußweg	§ 9 (1) 11 BauG
	Flächen für Stellplätze	§ 9 (1) 22 BauG
	Flächen für Versorgungsanlagen (Umformerstation)	§ 9 (1) 12 BauG
	Elektrische Freileitung 20 KV (vorhanden)	§ 9 (1) 13 BauG
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauG
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher sonstiger Festsetzungen	
	Richtung der Hauptgebäude und Firstrichtung zwingend	§ 9 (1) 2 BauG § 111 (1) 1 LBO
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauG
	Richtung der Hauptgebäude und Firstrichtung wahlweise	§ 111 (1) 1 LBO § 9 (1) 2 BauG
	Flächen mit einem Pflanzzwang	§ 9 (1) 25a BauG
	Flächen mit einem Pflanzzwang und Geländeaufschüttungen	§ 9 (1) 17 BauG

E. HINWEIS

- Geplante Grundstücksgrenzen
- Das Plangebiet liegt im landeseigenen "Konsolidierten Gruben- und Solefeld der Salinen Friedrichshall und Clemenshall am unteren Neckar". Bei einem möglichen zukünftigen Abbau von Steinsalz kann es an der Tagesoberfläche zu geringen Bodenschwingungen im unschädlichen Bereich und zu Geräuschwahrnehmungen kommen.

F. BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERKE

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.
- Neckarsulm, den 12.1.1982  
Bürgermeister i.d.
- Neckarsulm, den 6. Okt. 1981
- ( Wertheimer )
1. Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat vom 11.03.80  
Öffentlich bekannt gemacht am 11.04.80
2. Auslegungsbeschluss durch Gemeinderat vom 06.10.81/27.11.81  
Auslegung Öffentlich bekannt gemacht am 27.11.81  
Entwurf Öffentlich ausgelegt vom 03.12.81 bis 03.01.82
3. Satzungsbeschluss durch Gemeinderat vom 12.01.82
4. Genehmigt durch Erlaß des Landratsamtes vom 26.04.82  
Genehmigung Öffentlich bekannt gemacht am 02.05.82
5. Rechtsverbindlich seit 07.05.82

Z.B. ... den ...

GE. KLEINERT  
( Bürgermeister )

STADT BAD FRIEDRICHSHALL  
LANDKREIS HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN „KOCHERWALDSTR. III“

GEWERBE- UND GARTENHAUSGEBIET

Für das Gebiet begrenzt durch : im Westen der Landesstraße L 1096 und dem vorhandenen Gewerbegebiet, im Norden durch FW.3 und dessen gedachte Verlängerung bis zur Landesstraße, im Osten durch die Ostgrenze von Flst. 2036/1 und im Süden durch das Schulgelände und deren benachbarte Wohnbebauung.

LAGEPLAN 1:500

TEXTTEIL

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2 u. 9 Bundesbaugesetz i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl.I.S.2256)(BBauG), geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Stadtbaurecht vom 6.Juli 1979 (BGBl.I.S.949).
2. §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung i.d.F.vom 15.9.1977 (BGBl.I.S. 1763) (BauNVO).
3. § 111 Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.6. 1972 (Ges.Bl.S.351) (LBO) der Änderung vom 21.6.1977 (Ges.Bl.S.226), und vom 12.2.1980 (Ges.Bl.S.116).

B. AUFHEBUNGEN

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Stadt, insbesondere geringfügige Teile des Bebauungsplanes "Kocherwaldstraße II" gen. am 12.6. 1978 werden aufgehoben.

C. FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeinschriebs wird festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung	: Entsprechend den Einschriften im Plan.	§ 9 (1) 1 BBauG
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
GEe	Gewerbegebiet (eingeschränkt)	§ 8 BauNVO § 1 (5) BauNVO
SO	Sondergebiet (Gartenhausgebiet)	§ 10 BauNVO
private Grünfläche (Kleintierhaltung)	Grünfläche, die der Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung dient. Zulässig sind Gebäude zur Kleintierhaltung mit Räumen für Futter und Geräte.	§ 9 (1) 15 u. 19 BauG

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung:

- Für GE und GEe gilt:  
Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl max. entsprechend dem Planeinschrieb.
- Für SO gilt:  
Zulässig sind nur Gartenhäuser bis 25 m² umbauten Raum einschließlich Vordach u. überd. Terrasse, sowie ein max. 1-geschossiges Vereinsheim in der hierfür ausgewiesenen Baulfläche.
- Für priv. Grünfläche gilt:  
Zulässig sind eingeschossige Gebäude mit max. Bautiefe von 5m

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse :	Entsprechend Planeinschrieb	§ 18 BauNVO
I =	1 Vollgeschoß	§ 2 (4)-(8) LBO
II =	max. 2 Vollgeschosse	

1.2 Bauweise

- : Entsprechend Planeinschrieb
- Für GE und GEe gilt:  
a = abweichende Bauweise = offene Bauweise i.S. von § 22 (2) BauNVO, jedoch Gebäudelängen bis zu 100 m zulässig.
- Für SO gilt:  
△ = offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Für priv. Grünfläche gilt:  
o = offene Bauweise

1.3 Stellung der baulichen Anlagen

- : Für GE und GEe gilt:  
Richtung der Hauptgebäude entsprechend Planeinschrieb
- Für SO und priv. Grünfl. gilt:  
Richtung der Gebäude entsprechend Planeinschrieb

1.4 Flächen für Aufschüttungen	: Entsprechend der Einzeichnung im Plan (Max. Höhe 3,00 m)	§ 9 (1) 17 BauG
--------------------------------	--	-----------------

1.5 Stellplätze	: sind für das Sondergebiet nur an der hierfür ausgewiesenen Fläche zulässig	§ 9 (1) 22 BauG
-----------------	--	-----------------

1.6 Pflanzzwang	: Auf den mit Pflanzzwang belegten Flächen sind heimische Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.	§ 9 (1) 25a BauG
-----------------	---	------------------

1.7 Grünflächen	: Entsprechend Planeinschrieb	§ 9 (1) 15 BauG
-----------------	-------------------------------	-----------------

1.8 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen	: Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes "Fernwasserversorgung Rheintal" Sinsheim und des Zweckverbandes "Bodenwasserwerk Stutzing" Stutzing. Im Bereich des Leitungsrechts dürfen keine Maßnahmen getroffen werden, die die Sicherheit u. die Unterhaltung der Wasserleitung gefährden, insbesondere dürfen keine Gebäude errichtet oder Bäume angepflanzt werden.	§ 9 (1) 21 BauG
---	---	-----------------