



Textliche Festsetzungen

- zum Bebauungsplan "Industriegebiet Salinengelände"
- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgende Festsetzung:
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- (§ 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.07.1987 und der BauVO in der Fassung vom 23.01.1990)
- 1.1 **Bauliche Nutzung**
- 1.1.1 **Art der baulichen Nutzung:** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) nach § 9 Abs. 1 BauGB
Auf den mit GE (eingeschränktes Gewerbegebiet) bezeichneten Flächen sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Eingeschränktes Industriegebiet (GIE) nach § 9 Abs. 1 BauGB
Auf den mit GIE (eingeschränktes Industriegebiet) bezeichneten Flächen sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, die in der Lage sind, die in der weiteren Nachbarschaft geforderten Immissionswerte einzuhalten, zulässig.
- 1.1.2 **Ausnahmen:** (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauVO)
Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschosflächenzahl entsprechend den Einzelrieben im Plan.
o = offen, Gebäudelänge maximal 100 m
- 1.1.3 **Maß der baulichen Nutzung:** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschosflächenzahl entsprechend den Einzelrieben im Plan.
o = offen, Gebäudelänge maximal 100 m
- 1.2 **Bauweise:** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauGB sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zugelassen, mit Ausnahme von Einfriedigungen entsprechend den baurechtlichen Vorschriften unter Abschnitt 2.
- 1.3 **Nebenanlagen:** (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 Abs. 1 BauGB)
Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauGB sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zugelassen, mit Ausnahme von Einfriedigungen entsprechend den baurechtlichen Vorschriften unter Abschnitt 2.
- 1.4 **Stellung der baulichen Anlagen:** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Die im Lageplan durch Pfeile festgesetzten Hauptrichtungen der Gebäude sind einzuhalten.
- 1.5 **Verkehrsflächen - Bereich Trafostation:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Buchtungen (Dämme und Einschnitte) wie im Plan dargestellt sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 1.6 **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenverkehrs:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Buchtungen (Dämme und Einschnitte) wie im Plan dargestellt sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 1.7 **Pflanzgebiet und Pflanzbindung:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die im Lageplan festgesetzten Pflanzflächen, sowie der Halbkreisbogen mit dem EVS-Umspannwerk sind i.S.d. schematischen Pflanzzeichnung gemäß den Grundrissen d. Landschaftsflächen (Bsp. vom 08.02.1990) mit standortgerechten einheimischen Einzelbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. In Zuge des Einzelbaumverfahrens ist der Vollzug der Pflanzarbeiten bzw. Pflanzbindung durch Pflanzpläne nachzuweisen. - Fortsetzung siehe Punkt 4.
- 1.8 **Sichtflächen:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sich behindernden Nutzung und Befriedung bis zu einer Höhe von 0,30 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 1.9 **Höhenlage der Verkehrsflächen:** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die im Plan eingezeichneten Straßenhöhen GNN sind einzuhalten.
2. BAURECHTLICHE VORSCHRIFTEN
- (§ 73 LBO in der Fassung vom 28.11.1993 und § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 01.07.1987)
- 2.1 **Gebäudelängen:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
Im eingeschränkten Industriegebiet (GIE) bis 200 m, im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) bis 200 m, im eingeschränkten Industriegebiet (GIE) bis 200 m, im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) bis 200 m.
- 2.2 **Dachform und Dachneigung:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Zulässig sind Flach-, Sattel- und Scheddächer. Bei geneigten Dachformen darf die Neigung 20° nicht überschreiten.
- 2.3 **Kultere Gestaltung:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Auffällige Farben, glänzende und reflektierende Strukturen sind bei der Gestaltung der Außenwände zu vermeiden.
- 2.4 **Einfriedigungen:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Die Höhe der Grundstücks-Einfriedigungen dürfen 2,00 m Höhe nicht überschreiten, bei Einfriedigungen sind aus Drahtgitter mit Holz- oder Stahlpfosten herzustellen.
- 2.5 **Steinplätze:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Steinplätze sind in angemessener Höhe (höchstens 10 cm) und nicht überflächendeckend zu verlegen (z.B. Rasen, Pflaster, Rasengittersteine usw.).
3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNG
- Überschneidungsfläche des Kochers
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise in der Überschneidungsfläche des Kochers.
4. Für die alleseitige Straßenbepflanzung ist die Baumart "Tilia intermedia" (Kaiserlinde) zu verwenden. Die Bäume müssen mindestens dreimal verpflanzt sein (in B. W. 198). Die Pflanzlöcher sind entsprechend vorzubereiten, bei Salineständen muß ein Bodenaustausch oder eine Bodenaufbereitung mit Bodengenerationsmitteln erfolgen.
5. FORTSETZUNG ZEICHENERKLÄRUNG
- Elektrische Freileitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Leitungsrecht für elektr. Freileitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
zugunsten der EVS

Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE e Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 BauGB)

GIE e Eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauGB)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 20 BauVO i.V.m. § 2 Abs. 5 LBO)

IV Zahl der Vollgeschosse hier z.B.: 4 Vollgeschosse

0,8 Grundflächenzahl hier z.B.: 0,8 (§ 19 BauGB)

2,0 Geschosflächenzahl hier z.B.: 2,0 (§ 20 BauGB)

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Bauweise offen, Gebäudelänge max. 100 m

Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Stellung der Gebäude

NUTZUNGSCHARAKTER

Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ) Geschosflächenzahl (GFZ)

Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Pflanzgebiet

VERGEBUNGSLÄCHEN - Umspannwerk - Bereich Trafostation

SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Baugrenze

Überschneidungsfläche des Kochers

Pflanzgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Pflanzbindung

Pflanzbindung

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenverkehrs erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Aufschüttung

Abgrabung

Opel Straßenhöhe, in d. 1. Bogenform im Visierbereich

Verfahrensvermerke

Kreis : Heilbronn

Stadt : Bad Friedrichshall

Demarkation : Kochendorf, Jagstfeld

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefaßt am **18.02.1990** und in Amtsblatt Nr. **1/1990** veröffentlicht

BÜRGERBETEILIGUNG gemäß § 3 BauGB laut Beschluß vom **18.02.1990** durchgeführt am **08.02.1990** und vom **18.02.1990** bis **18.02.1990**

ENTWURFS- u. AUSLEGUNGSBESCHLUSS gefaßt am **18.02.1990** und öffentlich ausgestellt gemäß Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. **1/1990** vom **18.02.1990** bis **18.02.1990**

SATZUNGSBESCHLUSS gemäß § 10 BauGB und § 73 LBO vom Gemeinderat gefaßt am **18.02.1990**

ANZEIGE gemäß § 11 Abs. 1 BauGB durch die Stadt Bad Friedrichshall vom **18.02.1990** ab **18.02.1990**

ERKLÄRUNG des Landratsamtes Heilbronn nach § 11 Abs. 3 BauGB laut Erlaß vom **18.02.1990** ab **18.02.1990**

RECHTSVERHÄLTNIS gemäß § 12 BauGB durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. **1/1990** ab **18.02.1990**

Bad Friedrichshall

BEBAUUNGSPLAN

"INDUSTRIEGEBIET SALINENGELÄNDE"

Gefertigt: Ellwangen, den 22.03.1990

Ingenieurbüro Grimm

Anerkannt: Bad Friedrichshall den 3.4.1990

26. JULI 90 J

Loch

sel. Bürgermeister