0513

STADT BAD FRIEDRICHSHALL
LANDKREIS HEILBRONN

BEBAUUNSPLAN „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, insbesonders geringfügige Teile des Bebauungsplanes " Kocherwaldstraße II " gen. am 12.6. 1978 werden aufgehoben.

C. FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeinschriebs wird festgestzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung	: Entsprechend den Einschrieben im Plan.	§ 9 (1) 1 BBauG
	GE Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	GE_e Gewerbegebiet (eingeschränkt) Das Gewerbegebiet wird nach Art der zulässigen Betriebe und Anlagen eingeschränkt. Zulässig sind: 1. Kleinere und mittlere Betriebe der Metallbearbeitung in geschlossenen Hallen ohne genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. 2. Kfz-Reparaturwerkstätten ohne Anlagen zum Bau und zur Reparatur von Karosserien. 3. Kleinere und mittlere Betriebe der Holzbearbeitung. 4. Läger aller Art ohne besondere Gefahr für die Umgebung, soweit kein wesentlicher Kfz-Verkehr oder lärmverursachende Arbeiten stattfinden. 5. Sonstige Betriebsarten und Teile, mit Ausnahme von genemigungsbedürftigen Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, deren Lästigkeitsgrad nicht höher liegt als bei den vorgenannten.	§ 8 BauNVO § 1 (5) BauNVO
	SO Sondergebiet (Gartenhausgebiet) Zulässig sind Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Geräten und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch zur Übernachtung nicht bestimmt sind (ohne Feuerstätten).	§ 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 BBauG
1.12 Maß der baulichen Nutzung:	: Für GE und GE_e gilt: Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl max. entsprechend dem Planeinschrieb.	§ 9 (1) 1 BBauG §§ 17-20 BauNVO
	Für SO gilt: Zulässig sind nur Gartenhäuser bis 25 m³ umbauten Raum einschließlich Vordach u. überd. Terasse, sowie ein max.I-geschossiges Vereinsheim in der hierfür ausgewiesenen Baufläche.	§ 9 (1) 1 BBauG
	Für priv. Grünfläche gilt: Zulässig sind eingeschossige Gebäude mit max. Bautiefe von 5m	
1.13 Zahl der Vollgeschosse	: Ensprechend Planeinschrieb I = 1 Vollgeschoß II = max. 2 Vollgeschosse	§ 18 BauNVO § 2 (4)-(8) LBO
1.2 Bauweise	: Entsprechend Planeinschrieb Für GE und GE_e gilt: b = 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	§ 22 BauNVO
1.3 Stellung der baulichen Anlagen	: Für GE und GE_e gilt: Richtung der Hauptgebäude entsprechend Planeinschrieb Für SO und priv. Grünfl. gilt: Richtung der Gebäude entsprechend Planeinschrieb	§ 9 (1) 2 BBauG
1.4 Flächen für Aufschüttungen	: Entsprechend der Einzeichnung im Plan (Max. Höhe 3,00 m)	§ 9 (1) 17 BBauG
1.5 Stellplätze	: sind für das Sondergebiet nur an der hierfür ausgewiesenen Fläche zulässig	§ 9 (1) 22 BBauG
1.6 Pflanzzwang	: Auf den mit Pflanzzwang belegten Flächen sind heimische Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.	§ 9 (1) 25a BBauG
1.7 Grünflächen	: Entsprechend Planeinschrieb	§ 9 (1) 15 BBauG
1.8 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen	: Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes "Fernwasserversorgung Rheintal" Sinsheim und des Zweckverbandes "Bodenseewasserversorgung" Stuttgart. 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 BBauG

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 glänzende Baustoffe.	§ 111 (1) 1 LBO
2.2 Gebäudehöhen	: Von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraumes, darf die Gebäudehöhe höchstens betragen: Für GE und GE_e : für Hallen (Produktions-und Lagerstätten) unabhängig von der Geschoßzahl max. 8.00 m, für übrige Gebäude 1 Vollgeschoß max. 4.00 m 2 Vollgeschossen max. 6.30 m für SO (Vereinsheim) max. 4.00 m für SO (GHG) max. 2.20 m für priv. Grünfl. max. 3.00 m	§ 111 (1) 8 LBO
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	§ 111 (1) 1 LBO
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. Kunststoffummanteltes Drahtgeflecht sowie sonstige Pfosten nur in einem dunklen Farbton. Innerhalb der Gebietsteile GHG und KTH sind keine toten Einfriedigungen zulässig.	§111 (1) 6 LBO
2.5 Firstrichtung	: Entsprechend der Einzeichnung im Plan.	§ 111 (1) 1 LBO

D. ZEICHENERKLÄRUNG

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
GE_e	Gewerbegebiet (eingeschränkt)	§ 9 (1) BBauG § 8 BauNVO § 1 (5) BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 9 (1) BBauG § 8 BauNVO
SO (GHG)	Sondergebiet (Gartenhausgebiet)	§ 10 BauNVO
KTH	private Grünfläche (Kleintierhaltung)	§ 9 (1) 15+19 BBauG
Sportplatz Bolzplatz	Sportanlage	§ 9 (1) 15 BBauG
	Grünfläche (Spielplatz)	§ 9 (1) 15 BBauG
Art der baul. Nutzung / Zahl der Vollgesch. / Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl / Bauweise / Dachform	Füllschema der Nutzungsschablone	
	Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn und Gehweg)	§ 9 (1) 11 BBauG
	Fußweg	§ 9 (1) 11 BBauG
ST	Flächen für Stellplätze	§ 9 (1) 22 BBauG
	Flächen für Versorgungsanlagen (Umformerstation)	§ 9 (1) 12 BBauG
20 KVF	Elektrische Freileitung 20 KV (vorhanden)	§ 9 (1) 13 BBauG
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BBauG
	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 BBauG § 111 (1) 1 LBO
LR	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BBauG
	Richtung der Hauptgebäude und Firstrichtung wahlweise	§ 111 (1) 1 LBO § 9 (1) 2 BBauG
Pfz / Pfz	Flächen mit einem Planzzwang / Flächen mit einem Pflanzzwang und Geländeaufschüttungen	§ 9 (1) 25a BBauG § 9 (1) 17 BBauG

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.

blau geändert
Bad Friedrichshall, den 12. 1. 1982
Bürgermeisteramt
i.A. [Unterschrift]

Neckarsulm, den 6. Okt. 1981

[Unterschrift]
(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 07.12.81 bis 07.01.81
3. Satzungsbeschluß durch Gemeinderat vom 12.01.82
4. Genehmigt durch Erlaß des Landratsamtes vom 26.04.82
   Genehmigung öffentlich bekannt gemacht am 07.05.82
5. Rechtsverbindlich seit 07.05.82

z.B. .... den 07.05.82

gez. Klenert
(Bürgermeister)

ZEICHENERKLÄRUNG - 2. ÄNDERUNG

neue Festsetzungen der 2. Änderung sind rot dargestellt:

Umgrenzung der Zone mit allgemeiner Zulässigkeit von Spielhallen

DIE SCHRIFTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN WERDEN WIE FOLGT GEÄNDERT BZW. ERGÄNZT

neue Festsetzungen der 2. Änderung sind rot dargestellt:

A. RECHTSGRUNDLAGEN

Ziffer 2.:
§§ 1-23 Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

Für die festgesetzte Art der baulichen Nutzung:
§§ 1-27 Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Ziffer 1.11: Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB:
Entsprechend den Einschrieben im Plan.

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil der Gewerbegebiete.

Einzelhandelsbetriebe mit den zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation,
- Kunst/Antiquitäten,
- Baby-/Kinderartikel,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Foto/Optik,
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Musikalienhandel,
- Uhren/Schmuck,
- Spielwaren, Sportartikel,
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren,
- Lebensmittel

werden gemäß § 1 (9) BauNVO nicht zugelassen.

GEe Gewerbegebiet (eingeschränkt) § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO
...

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind in Form von Spielhallen gemäß § 1 (6) 1 BauNVO innerhalb der im Plan gekennzeichneten Zone allgemein zulässig.

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 12.05.2009 überein.

Bad Friedrichshall, den — Der Bürgermeister

(Siegel)

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Leiblein
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Schmidt
Beratende Ingenieure
Dipl.-Ing. (FH) Dirk Lysiak
Freier Stadtplaner
Eisenbahnstraße 24, 74821 Mosbach ~ Tel. 06261 / 9290-0 ~ Fax 06261 / 9290-44 ~ E-Mail zentrale@ifk-mosbach.de ~ www.ifk-mosbach.de

	Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage	2
bearbeitet	29.04.2009	Gla		Fertigung	1
gezeichnet	29.04.2009	Haf		Projekt Nr.	2206

Stadt: Bad Friedrichshall
Stadtteil: Kochendorf
Projekt: BEBAUUNGSPLAN

Kocherwaldstraße III
mit 2. Änderung nach § 13 BauGB

Plan: Lageplan
Maßstab: 1 : 500

Die Stadt:

Stadt Bad Friedrichshall, den

Der Bürgermeister