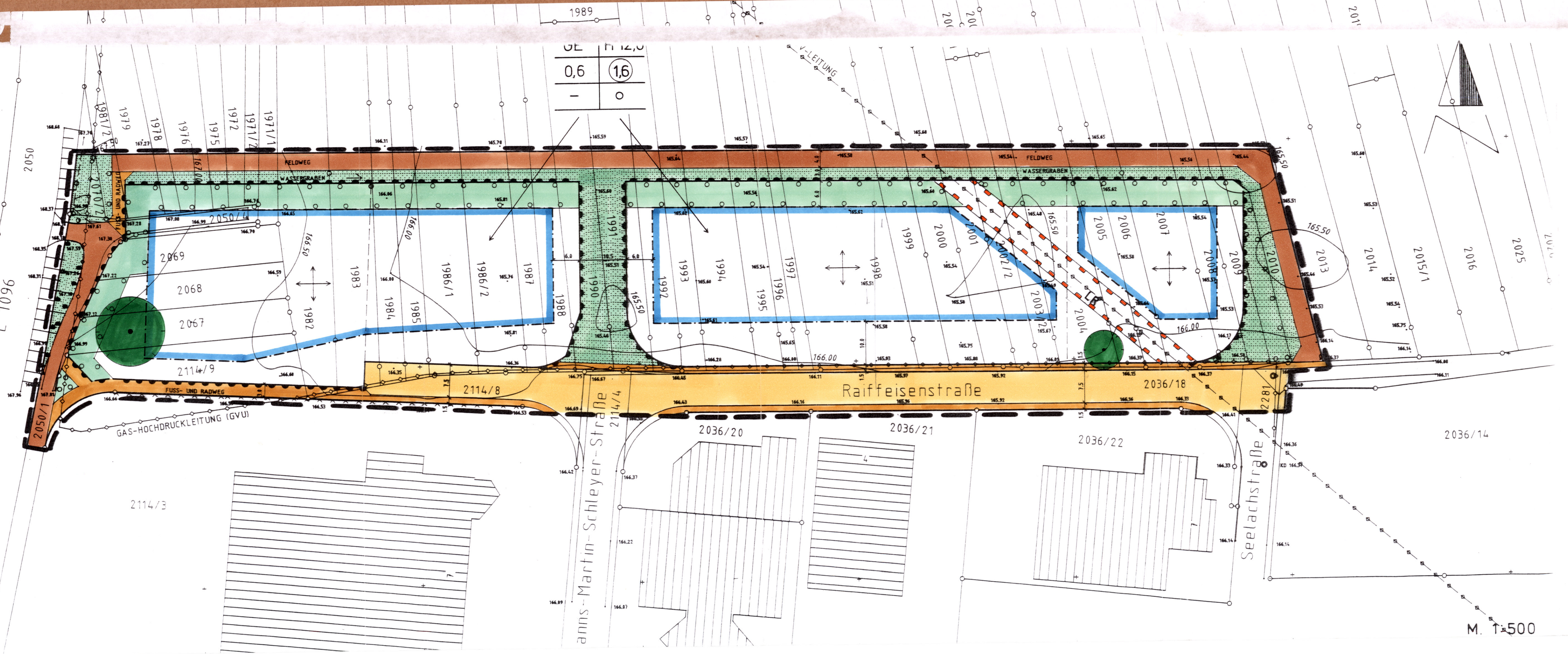


05/4



GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
H	Maximale Gebäudehöhe (s. Textteil C.1.1.)	§ 16 und § 18 BauNVO
0,6	Grundflächenzahl - max.	§ 19 BauNVO
1,6	Geschoßflächenzahl - max.	§ 20 BauNVO
o	Offene Bauweise	§ 22(2) BauNVO
[Blue line]	Baugrenze	§ 23(3) BauNVO
[Crosshair]	Stellung der baulichen Anlagen: Gebäudeausrichtung der Hauptgebäude	§ 9(1)2 BauGB
[Orange]	Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung: Fahrbahn	§ 9(1)11 BauGB
[Green]	Fußweg / Radweg	
[Light Green]	Grünfläche	
[Dark Green]	Feldweg	
[Dashed line]	Ein- und Ausfahrtsverbot	
[Dashed line]	Höhenlage der Verkehrsfläche	§ 9(2) BauGB
[Dashed line]	Hauptversorgungsleitung, unterirdisch	§ 9(1)13 BauGB
[Red/White]	Leitungsrecht zugunsten der Bodensee-Wasserversorgung	§ 9(1)21 BauGB
[Green circle]	Flächige Anpflanzung (s. Textteil C.1.4.1.)	§ 9(1)25a BauGB
[Green circle]	Erhaltung Einzelbaum	§ 9(1)25b BauGB
[Green square]	Flächen mit Erhaltung von Anpflanzungen	§ 9(1)25b BauGB
[Dashed line]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB

- A. RECHTSGRUNDLAGEN**
Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253)
Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S.132)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S.770, berichtigt 1984 S.599), zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBl. S.426)
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) von 1983 (BGBl. S.578)
- B. AUFHEBUNG**
Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.
Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan Kocherwaldstrasse IV, rechtskräftig seit dem 27.06.1995.
- C. FESTSETZUNGEN**
In Ergänzung der Planzeichnung samt Zeichenerklärung wird festgesetzt:
- C.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**
- GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)**
Von der im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes 12,0 m. Der höchste Gebäudepunkt darf jedoch nicht höher liegen, als 12,5 m über dem Niveau der Erschließungsstrasse an deren höchster Stelle im Bereich des Gebäudes.
Anlagen der Haustechnik sind davon ausgenommen.
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)**
Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i.S. § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - ÖBERFLÄCHENBEFESTIGUNG (§ 9(1) 20 BauGB)**
Stellplätze und ihre Zufahrten, Lagerflächen und der geplante Feldweg dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. mit Rasengittersteinen, Pflastersteinen, breifügigen Pflasterungen, wassergebundenen Decken oder ähnlichem) sofern dies wasserwirtschaftlich unbedenklich ist (siehe D.2.3).
 - ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)**
4.1 Flächige Anpflanzungen:
Die flächigen Anpflanzungen sind in lebhaftem Wechsel gruppenhaft dicht mit hochwachsenden, heimischen, standortgemäßen Laubbäumen zu be-

- pflanzen. Davon müssen min.30 % Obstbäume sein. Länge der Pflanzgruppen max.20 m. Abstand zwischen den Pflanzgruppen min.10 m max.20 m. Die Abstände zwischen den Pflanzgruppen sind dicht mit heimischen, standortgemäßen Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzgruppen sind mit solchen Sträuchern zu unterstellen.
- 4.2 Laubbäume auf den Vorgartenflächen:
In den Vorgärten entlang der Raiffeisenstr. samt deren Weg-Verlängerung und entlang der verlängerten H-M-Schleier-Straße ist spätestens alle 20 m ein hochstämmiger, heimischer, standortgemäßer Laubbaum zu pflanzen. Belange der GVV und der BWV sind zu beachten (siehe D.HINWEISE)
- 5. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE (§ 9(1)26 BauGB)**
Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) sind bis max. 0,3 m Breite und max. 0,5 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.
- C.2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 73 LBO) -**
- DÄCHER (§ 73(1)1 LBO)**
Mit Ausnahme von Glasflächen für die Belichtung sind keine glänzenden Materialien zulässig. Zulässig sind nur gedeckte Farbtöne.
 - FASSADEN**
Mit Ausnahme von Glasflächen für die Belichtung sind keine glänzenden Materialien zulässig. Zulässig sind nur gedeckte Farbtöne. Fassaden sind so zu gestalten, daß nach spätestens 150 qm Fassadenfläche eine vertikale Fassadengliederung erfolgt, die z.B.
 - in Form von min. 2 m breiten Fassadenbegrünungen, oder
 - in Form von Fenstererker, oder
 - in Form von Fassadenversprünge von min. 0,1 m der Fassadenhöhe erfolgen kann.
 - ANTENNEN (§ 73(1)3 LBO)**
Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung möglich ist. Ausgenommen davon sind Parabolantennen (Schüsselantennen), wenn sie zu ihrer Umgebung farblich keinen Kontrast bilden. Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig. Wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung nicht möglich ist, ist je Gebäude nur eine Außenantennenanlage zulässig.

- 4. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN (§ 73(1)4 LBO)**
Sind für Neubauten nicht zulässig.
- 5. UNBEBAUTE FLÄCHEN, VORGÄRTEN (§ 73(1)5 LBO)**
Stellplätze sind nur zulässig, wenn sie mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder einer anderen begrünten Befestigung ausgeführt werden.
- D. HINWEISE**
- 1. GASHOCHDRUCKLEITUNG DER GASVERSORGUNG UNTERLAND (GVU)**
Das Einrichten von Dauerstellplätzen sowie das Lagern von schwer transportablen Materialien auf der Leitungstrasse und im Schutzstreifen von 10 m beidseitig der Leitungstrasse sind nicht zulässig.
- 2. WASSERLEITUNG DER BODENSEE WASSERVERSORGUNG (BWV)**
Folgende Nutzungsbeschränkungen sind einzuhalten (stichwortartig):
 - Keine Errichtung von Bauwerken.
 - Freihalten von tiefwurzelndem Gehölz.
 - Nur leichte Befestigung des Geländes.
 - Keine Lagerung von Schüttgütern oder sonstigen aufwendig umzusetzenden Gütern.
 - Geländeveränderungen sind nur mit Zustimmung der BWV erlaubt. Leitungsquerschnitte und Baumaßnahmen auf den Flurstücken im Bereich des Leitungsrechtes sind nur mit Zustimmung der BWV erlaubt. Die Bebauung der vom Leitungsrecht betroffenen Grundstücke sind der BWV rechtzeitig vor Baubeginn schriftlich unter folgender Adresse anzuzeigen:
Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, 70511 Stuttgart, T.0711-9730 Postfach 801180.

STADT BAD FRIEDRICHSHALL LANDKREIS HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN KOCHERWALDSTRASSE IV 1. ÄNDERUNG gem. § 13 BauGB

Für den Entwurf und die Bearbeitung sowie die Übereinstimmung der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster (Stand Juli 1992).

MOSER
Ingenieurbüro für Vermessung
und Bauleitplanung GmbH
74080 Heilbronn, Limesstraße 9
Tel. 07131 / 9220-0 Fax 9220-20

12.09.1995
Dipl.-Ing. (FH) Walter Moser

Als Satzung beschlossen gem. § 13 BauGB am 19. Dez. 95

Satzung öffentlich bekannt gemacht gem. § 4 GO und am 05. Jan. 96

In Kraft getreten gem. § 4 GO gem. § 12 BauGB am 22. Dez. 95

z.B. Bad Friedrichshall, den

Bürgermeister