

BEBAUUNGSPLAN

BEHAGLICHER WEG 4

Fuer den Entwurf und die Bearbeitung sowie die Uebereinstimmung der Flurstueksgrenzen und -bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster (Stand Sept 1989)

INGENIEURBUERO FUER VERMESSUNGSWESEN UND BAULEITPLANUNG
* ROLF EURICH + WALTER MOSER *
7100 HEILBRONN KARLSTRASSE 80 Tel 07131 10064 FAX 164672

den 06. 02. 1990 / 15.05 1990

Vermessungsingenieur
oeffentlich bestellt und



Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen
gem. § 2(1) BauGB

am 13.10.1989

Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung
des Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB

am 10.11.1989

Als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB

am 23.02.1990

Auslegung bekannt gemacht gem. § 3(2) BauGB

am 02.03.1990

Ausgelegt gem. § 3(2) BauGB

vom 12.03. bis 12.04.1990

Als Satzung beschlossen gem. § 10 BauGB

am 18.05.1990

Angezeigt gem. § 11 BauGB dem Landratsamt HN

am 29.06.1990

Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt
gem. § 12 BauGB

am 3. Aug. 1990

Die am 18.5.90 erlassene
Satzung wird nicht beanstandet
(§ 11 BauGB).

Heilbronn, den 23. Juli 1990
Landratsamt

Schneider



z.B. Schwaigern,

den 3. Aug. 1990

Buergermeister

=====

T E X T T E I L

=====

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl.I S.2253)
- Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl.I S.132)
- Landesbauordnung fuer Baden-Wuerttemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S.770, berichtigt 1984 S.599), zuletzt geaendert am 1.4.1985 (GBl. S.51)

B. AUFHEBUNGEN

Die innerhalb des raeumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbes. fuer den Bebauungsplan "Behaglicher Weg 2", rechtskraeftig seit dem 02.10.1971.

C. FESTSETZUNGEN

In Ergaenzung der Planzeichnung samt Zeichenerklaerung wird festgesetzt:

C.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)

Nicht zulaessig sind gem.§ 1(5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe der Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Textilwaren, Schuhe und Sportartikel.

2. GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO),

EINGESCHRAENKT 1, GEM. § 1(4) BauNVO - GE/E1

Zulaessig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stoeren.

Nicht zulaessig sind gem.§ 1(5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe der Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Textilwaren, Schuhe und Sportartikel.

3. GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO),

EINGESCHRAENKT 2, GEM. § 1(4) BauNVO - GE/E2

Zulaessig sind kleinere und mittlere Betriebe der Holzbe- u. Verarbeitung, des Eisen-, Stahl-, Blech- und Metallwarengewerbes, Kfz-Reparaturwerkstaetten (ausgenommen Karosserie- und Lackierbetriebe), jeweils in geschlossenen Hallen und ohne genehmigungsbeduerftige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, sowie kleinere und mittlere Laeger aller Art ohne besondere Gefahr fuer die Umgebung, soweit kein wesentlicher Kfz-Verkehr oder laermverursachende Arbeiten stattfinden und im uebrigen sonstige Betriebsarten, deren Laestigkeitsgrad nicht hoeher liegt, als bei den vorgenannten.

Nicht zulaessig sind gem.§ 1(5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe der Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Textilwaren, Schuhe und Sportartikel.

4. MAXIMALE GEBAEUDEHOEHE (§ 16(3) BauNVO)
Vom natuerlichen Gelaende am jeweiligen Hausgrund bis zum Schnitt von Wand mit Dachhaut, bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand, entspr. Planeinschrieb.
Gleichzeitig duerfen diese maximalen Gebaeudehoeehen auch von dem im Mittel gemessenen festgelegten Gelaende am Hausgrund aus gemessen nicht ueberschritten werden.
5. ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22(4) BauNVO)
Wie offene Bauweise, zulaessig sind Einzelhaeuser, Doppelhaeuser und Hausgruppen mit hoechstens 120 m Laenge.
6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLAECHE (§ 9(1)10 BauGB)
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung hoeher als 0,8 m freizuhalten.
7. VERKEHRSFLAECHEN (§ 9(1)11 BauGB)
Die strassenbegleitenden Gruenflaechen, die Bestandteil der Verkehrsflaechen sind, duerfen fuer Grundstueckszufahrten bis 10 m Breite benutzt werden.
8. OBERFLAECHENBESTATIGUNG (§ 9(1)20 BauGB)
Die Befestigung von Stellplaetzen hat wasserdurchlaessig zu erfolgen.
Ebenso die Befestigung von Lagerflaechen, soweit dies wasserwirtschaftlich unbedenklich ist.
9. LEITUNGSRECHTE (§ 9(1)21 BauGB)
Die Leitungsrechte 1 sind zugunsten der Stadt Schwaigern fuer Abwasserleitungen.
Die Leitungsrechte 2 sind zugunsten der Stadtwerke Heilbronn fuer eine Gasleitung.
10. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)
 - 10.1. Flaechige Anpflanzungen:
 - 10.1.1 Die flaechige Anpflanzung entlang dem Leiersgraben hat als standortgemaesse Uferbepflanzung mit typischen Bachgehoeelzen zu erfolgen.
 - 10.1.2 Die sonstigen flaechigen Anpflanzungen sind in lebhaftem Wechsel dicht mit Bueschen und gruppenhaft mit bodenstaendigen, grosskronigen Heistern und Laubbaeumen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Gruppen darf max. 15 m betragen.
 - 10.2. Einzelbaeume:
Im Sinne der Planzeichnung sind bodenstaendige, grosskronige Laubbaeume zu pflanzen.
11. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKOERPERS ERFORDERLICHE STUETZBAUWERKE (§ 9(1)26 BauGB)
Die zur Herstellung der Verkehrsflaechen notwendigen unterirdischen Stuetzbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) sind bis max. 0,3 m Breite und max. 0,5 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflaechen in den an die Verkehrsflaechen angrenzenden Grundstuecken zulaessig.

C.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - OERTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 73 LBO) -

1. DAECHER (§ 73(1)1 LBO)

- 1.1 Dachdeckungen mit glaenzenden Materialien sind, mit Ausnahmen von Glasflaechen fuer die Belichtung, nicht zulaessig.
- 1.2 Die Farbgebung von geneigten Dachflaechen hat mit gedeckten, erdigen Farbtoenen zu erfolgen.
- 1.3 Sattel- und Walmdaecher mit mehr als 15 Grad Neigung sind mit kleinteiligen Formaten in ziegelroten launen Farbtoenen zu decken.

2. FASSADEN (§ 73(1)1 LBO)

Zulaessig sind Fassaden mit gedeckter, erdiger Farbgebung. Glaenzende Materialien sind, mit Ausnahme von Glasflaechen fuer die Belichtung, nicht zulaessig. Bei Gebaeuden mit mehr als 50 m Laenge sind Fassaden, sofern sie nicht spaetestens nach 50 m um mehr als 2/3 ihrer Gebaeudehoehe verspringen oder analog gegliedert sind, durch Material- oder Farbwechsel so zu gestalten, dass eine abwechslungsreiche Gliederung entsteht.

3. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN (§ 73(1)4 LBO)

Sind fuer Neubauten nicht zulaessig.

4. UNBEBAUTE FLAECHEEN, VORGAERTEN (§ 73(1)5 LBO)

Die Flaechen zwischen den Baugrenzen und dem Verkehrsflaechen sind dort, wo strassenbegleitend die Anpflanzung von Einzelbaeumen festgesetzt ist, gaertnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Ausnahmen sind zulaessig fuer

1. begruente Stellplaetze (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine) und fuer
2. Grundstueckszufahrten bis zu 10 m Breite, sofern durch diese Anlagen nicht mehr als 2/3 der Grundstuecks-Laenge der gaertnerisch anzulegenden Strassenfront beansprucht werden.

5. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRS- FLAECHEEN (§ 73(1)5 LBO)

Tote Einfriedigungen sind auf max. 0,3 m Hoehe zu beschraenken.

Hoehere Einfriedigungen sind nur zulaessig, wenn sie min.

1,0 m hinter der Grenze zur Verkehrsflaeche errichtet werden und durch Buesche oder Hecken verdeckt sind.

D. HINWEIS ZUM BAUGRUND

Im Untergrund treten unter einer mehrere Meter maechtigen Loess- und Lehmdecke die Schichten des Grenzbereichs Gipskeuper/Lettenkeuper auf. Das Grundwasser hat sich auf den Leinbach eingestellt. Anzeichen fuer Gipsauslaugungen sind dem Geologischen Landesamt nicht bekannt. Bei groesseren Bauvorhaben wird eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

E. EMPFEHLUNG ZUR BAULICHEN GESTALTUNG UND GLIEDERUNG DER BAUGRUNDSTUECKE

Im Sinne eines einheitlichen und gefaelligen Erscheinungsbildes des Gewerbegebietes wird empfohlen, die Grundstuecke von der Strasse aus in der Abfolge Verwaltung, Produktion und Lager, Stellplaetze zu gliedern.