

Textteil

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Vorschriften aufgehoben. Entsprechend der §§ 10, 11 und 86 StBauFG wurde das förmlich festgelegte Ersatzgebiet zur Sanierung dargestellt.

Die zeichnerischen Festsetzungen (Lageplan und Längenschnitte) werden wie folgt ergänzt:

- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - § 9 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2257) zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl I S. 949) sowie die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1764)-
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
 - Siehe Einschrieb im Lageplan.
 - Im GE 1-5 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig.
 - Im GE 5 sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
 - Autolackierereien;
 - Betriebe, die Geräuschemissionen von 55 dB (A) bei Tag und 40 dB (A) bei Nacht in einem Abstand von 80 m von der überbaubaren Grundstücksfläche erzeugen (Verwaltungsvorschrift TA Lärm vom 16.07.1968, BAnz. Nr. 137).
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
 - Siehe Einschrieb im Lageplan.
 - Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgelegt.

| | |
|--|--|
| 1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) | Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. |
| 1.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO) | Die maximale Höhe darf bei baulichen Anlagen im GE 1-4 10,5 m und im GE 5 7,5 m nicht überschreiten. Jeweils gemessen vom bestehenden Gelände bzw. vom zukünftigen Gelände nach den unter Nr. 1.14 vorgesehenen Aufschüttungen und Abgrabungen. |
| 1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) | Als Bauweise ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO und die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude im Sinne der offenen Bauweise über 50 m jedoch bis höchstens 120 m Länge errichtet werden. |
| 1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) | Siehe Einzeichnung im Lageplan. |
| 1.7 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG) | Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. |
| 1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG) | Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten. |
| 1.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG) | Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die Aufteilung der Verkehrsfläche in Gehweg, Fahrbahn, Schrammbord und Verkehrsgrünfläche (mit Böschungen) ist unverbindlich. |
| 1.10 Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG) | Auf der Versorgungsfläche ist von der Badenwerk AG eine 110/20 KV Umspannanlage vorgesehen. |
| 1.11 Anschluß von Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG) | Ein Verkehrsanschluß von Flächen an die Landesstraße L 535 ist nicht zulässig, ausgenommen die dargestellten Zufahrten zu den Flurstücken 1843 und 1843/8. |
| 1.12 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG) | Siehe Einzeichnung im Lageplan. Festgesetzt sind <ul style="list-style-type: none"> . Grünfläche - Grünanlage (öffentlich) . Grünfläche - Dauerkleingarten (privat) . Grünfläche - Grünanlage (privat) |
| 1.13 Wasserfläche, Hochwasserschutzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG) | Siehe Einzeichnung im Lageplan und nachrichtlich übernommene Festsetzungen. |
| 1.14 Aufschüttung, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG) | Im Bereich der Bauflächen des GE 2 und der Versorgungsfläche (Umspannanlage) sowie GE 3 sind Aufschüttungen und Abgrabungen beidseitig der Straße "In den Kreuzwiesen" auf die Höhe der Straße vorzunehmen. Im GE 1 ist das Gelände auf 163 m üNN aufzuschütten. |

- 1.15 Geh-, Fahr-, Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
- Siehe Einzeichnung im Lageplan.
Das GR 1, FR 1 und LR 1 dient als Zugang, Zufahrt und zur Einlegung von Versorgungsleitungen der südlichen Baufläche westlich der Straße "In den Kreuzwiesen" dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Das GR 2 und FR 2 dient dem jeweiligen Grundstückseigentümer des Flst. 1822.
- 1.16 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)
- Siehe Einzeichnung im Lageplan.
- 1.17 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)
- Siehe Einzeichnung im Lageplan.
Soweit Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (Verkehrsfläche) erforderlich sind, sind diese auf den angrenzenden Flächen vorgesehen.
- 1.18 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)
- Innerhalb des Schutzstreifens zur 2 x 20 KV Stromleitung ist eine Bebauung nicht zulässig.
- 1.19 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BBauG)
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
- 1.20 Höhenlage der Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 2 BBauG)
- Siehe Längenschnitt zum Lageplan.
- 1.21 } (siehe unten)
1.22 }
- 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- § 111 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.1972 (GBI S.352) zuletzt geändert am 12.02.1980 (GBI S. 116) -
- 2.1 Werbeanlagen
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 + 2 LBO)
- Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen auf den Gebäuden nicht errichtet werden. Pro Gebäude sind zwei Werbeanlagen zulässig, die jeweils höchstens 10 m² Fläche umfassen dürfen.
- 3 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
(§ 9 Abs. 6 BBauG)
- 3.1 Landschaftsschutzgebiet
(§ 5 und § 19 RNatG)
- Die Landschaftsschutzgrenze des Gebiets "Odenwald I" wurde der Verordnung des Regierungspräsidiums Nordbaden vom 08.04.1965 entnommen.
- 3.2 Gewässer Ausbau
(§ 31 WGH, § 64 WG)
- Die Steinach wird nach den vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis amtlich festgestellten Plänen ausgebaut, siehe Planfeststellungsbescheid von 24.04.1981.
- 3.3 Straßenabstand
(§ 24 StrG)
- In einer Entfernung bis zu 20 m vom Rand der Landesstraße (L 535) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

| | |
|--|--|
| 3.4 Sanierung (§ 11 StBauFG) | Das Ersatzgebiet ist der am 30.01.1980 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigten Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets entnommen. |
| 4 Bearbeitungshinweise zur Bebauungsplanaufstellung | |
| 4.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster | Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 500 wurde vom Landesvermessungsamt Karlsruhe hergestellt (Stand August 1979). |
| 4.2 Höhenlinien, Bestand Gebäude, Böschungen | Die Geländehöhen, Böschungen und Gebäude wurden vom Vermessungsbüro Kilian, Heidelberg aufgenommen und kartiert (Stand Oktober 1979). |
| 4.3 Erschließungsplanung | Die Planung der Wasserversorgung, Entwässerung und Straßen wurde vom Ingenieurbüro Koch, Schönau gefertigt (Stand der Straßenplanung April 1981). |
| 4.4 Wasserrechtliche Planung | Die Planung zum Ausbau der Steinach wurde vom Ingenieurbüro Koch gefertigt. |
| 4.5 Umlegung | Die Umlegung wurde als freiwilliges Verfahren von der Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH durchgeführt. Der Veränderungsnachweis wurde vom ObVI Kilian gefertigt und vom Staatl. Vermessungsamt geprüft. |
| 4.6 Bebauungsplan | Bestandteile des Bebauungsplanes sind: <ul style="list-style-type: none"> • Lageplan mit Textteil • Längenschnitt zum Straßenbau Anlagen zum Bebauungsplan sind: <ul style="list-style-type: none"> • die Begründung • 3 Illustrationsschnitte • Längenschnitt zur 110 KV-Stromleitung |
| 4.7 110 KV-Leitung | Die 110 KV-Stromleitung wurde nach Angaben der Badenwerke AG i. d. Bebauungsplan aufgenommen, Schreiben der Badenwerk AG, NH-P Ro/Eb vom 07.11.1979. |
| 4.8 StBauFG | Grundlage ist das Städtebauförderungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2318), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl I S. 949). |
| 1.21 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG) | Auf den Baugrundstücken westlich der Straße "In den Kreuzwiesen" sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens, von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen, Bäume entsprechend der Einzeichnung im grünordnerischen Begleitplan (Nr. 11.5 der Begründung) zu pflanzen. Auf den gewerblich genutzten Baugrundstücken ist pro 400 m ² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. |
| ✓ 1.22 Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG) | Beidseitig der Steinach und östlich der Bahnlinie sind die im grünordnerischen Begleitplan (Nr. 11.5 der Begründung) als bestehende Gehölze dargestellten Bäume und Sträucher zu erhalten. |