

ZEICHENERKLÄRUNG:

- GE Gewerbegebiet
 0,8 Grundflächenzahl
 b besondere Bauweise
 FH Firsthöhe max. in Meter
 —•— Baugrenze
 —◇— 20 kV-Erdkabel (EVS)
 [LR] Leitungsrecht zugunsten EVS AG

- öffentliche Grünfläche
 Pflanzgebot
 Feldweg
 Fußweg / Radweg
 Verkehrsfläche
 Verkehrsgrün
 Gebäudehaupttrichtung
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Maximale Firsthöhe in Meter
Grundflächenzahl	—
Bauweise	—

GE	FH max. 10,0 m
0.8	—
b	—

TEXTTEIL:

- A. Rechtsgrundlagen
 1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986 zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
 3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. vom 18.12.1990
 4. Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995
 B. Aufhebung
 Alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden aufgehoben.
 C. Textliche Festsetzungen
 In Ergänzung zu den Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9(1) 1 BauGB
 §§ 1–15 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO.
 Ausnahmen gem. § 8 (3) 1 BauNVO
 und § 1 (6) 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 (1) 1 BauGB und
 § 16 – 21 BauNVO)

Grundflächenzahl
 GRZ = 0,8

Höhe der baulichen Anlagen
 (§ 16 (2) 4 BauNVO i.V.m.
 § 18 BauNVO)

Maximale Gebäudehöhe gemessen von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Dachhaut, bei Satteldach bis zum First, max. 10 m.
 Die Gebäudehöhe ist am Hauptgebäude zu messen.

Bauweise
 (§ 9 (1) 2 BauGB,
 § 22 (2) BauNVO)

besondere Bauweise
 im Sinne der offenen Bauweise, jedoch Gebäudelängen bis 60 m zulässig.

Stellung der baul. Anlagen
 (§ 9 (1) 2 BauGB)

Firsttrichtung und Gebäudehaupttrichtung parallel zu den in der Planzeichnung dargestellten Richtungsfeilen.

Nebenanlagen
 (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind.
 Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen.

Stellplätze und Garagen
 (§ 21 a BauNVO, § 12 BauNVO
 und § 9 (1) 4 BauGB)

Eingeschossige Garagen und überdachte Stellplätze sind als Grenzgaragen bis zu einer Länge von 8,0 m allgemein zulässig.

Pflanzgebot
 (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Auf den mit Pflanzgebot (PG) gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte Laubbäume und Gehölze zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Leitungsrecht
 (§ 9 (1) BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Schwaben AG.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 (§ 74 (1) 1 LBO)

Fassaden:
 Grelle und glänzende sowie extrem dunkle Farbtöne und Verkleidungen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen
 (§ 74 (1) 2 LBO)

Innerhalb eines 20 m-Streifens längs der befestigten Fahrbahn dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

Niederspannungsfreileitungen
 (§ 74 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

Geländeveränderungen
 (§ 10 LBO)

Geländeveränderungen sind so auszuführen, daß der natürliche Geländeverlauf nicht beeinträchtigt wird.
 Bauaushub ist möglichst auf dem Grundstück zu verarbeiten.

III. Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Konsolidiertes Sole- und Grubenfeld der Salinen Friedrichshall und Clemenshall am unteren Neckar", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole berechtigt. Rechtsinhaberin der Berechtigung ist die Südwestdeutsche Salzwerke AG, Heilbronn.

Eine Gewinnung von Steinsalz oder Sole fand in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz oder Sole in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§ 20 DSchG).

Verfahrensvermerke:

- Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB vom 19. 11. 1996
- Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) 2 BauGB vom 26. 11. 1996
- Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 13. 01. 1997
- Auslegungsbeschluß vom 04. 02. 1997
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 19. 02. 1997 – 19. 03. 1997
- Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB vom 25. 03. 1997
- Angezeigt gem. § 11 BauGB vom 03. 04. 1997
- Anzeige bekannt gemacht und in Kraft gesetzt gem. § 12 BauGB am 15. 04. 1997

Zur Beurkundung

2.4.97

Offenau, den



Bürgermeister F o l k

O F F E N A U

B E B A U U N G S P L A N

G E W E R B E G E B I E T

" T A L W E G - E R W E I T E R U N G "

M. 1 : 1 0 0 0

LANDRATSAMT HEILBRONN
 KREISPLANUNGSAMT
 GEFERTIGT: 25.03.1997