



## Zeichenerklärung

Planzeichenvorschrift 1990 - PlanZVO 90 vom 18.12.1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

GE Gewerbegebiet § 9 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO

GE/GE eingeschränktes Gewerbegebiet § 9 Abs. 2 Nr. 1 u. 2, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

WH<sub>max</sub> 10,0 m maximale Wandhöhe

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Wandhöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

O offene Bauweise

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 6 BauGB)

Fahrradweg  
Feldweg  
Straßenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 6; § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)

— oberirdische Leitung A = Abwasser W = Wasser G = Gas  
— unterirdische Leitung E = Stromkabel R = Regenwasser  
Im Schutzstreifen sind bauliche Anlagen und Baumpflanzungen nicht zulässig.

9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)

pfg Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Baum Planung Baum Bestand

10. Sonstige Festlegungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
— Höhengichtlinien  
x 204,56 örtlich gemessene Höhe mit Bezugspunkt  
Gewässer

Plangrundlage:  
Höhenaufnahme Vermessungsbüro SEITZ  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster M 1: 500 vom 14.3.1996

## Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen der Festsetzung dieses Bebauungsplanes sind:  
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2263)  
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)  
- die Planzeichenvorschrift (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)  
- die Landesbauordnung (LBO) vom 8.8.1995 (GBl. S. 617)  
mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 GE Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 2, Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO)  
1.2 GE/GE Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 9 BauNVO, § 1 Abs. 4 BauNVO). Die Betriebe und Anlagen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). Zulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 u. 2, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:  
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, Grundfläche (§ 19 BauNVO)  
(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone; GRZ = 0,8)  
2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO und LBO)  
(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)  
Die Wandhöhe, gemessen ab natürlich anstehendem Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut darf entsprechend dem Eintrag im Lageplan 10,0 m an keiner Stelle überschreiten. Wird das Gelände abgegraben, ist der Bemessungspunkt die neue fertige Geländeoberfläche.

2.3 Geschosflächenzahl, Geschosfläche (§ 16 und 20 BauNVO i.V.m. § 2 LBO)  
(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone; GFZ = 1,0)  
Die Zahl der Vollgeschosse, sowie die Geschosflächenzahl gelten, soweit festgesetzt, als Höchstmaß.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

O = Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)  
Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Überschreitungen der max. Gesamtlänge sind im Einzelfall innerhalb eines Baugrundstücks als Ausnahme möglich.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

(siehe Festlegung im Lageplan)  
4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Die Gebäude sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen. Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 1,5 m von untergeordneten Bauteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden.  
Gebäude unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen ausnahmsweise die Baugrenze überschreiten, wenn sie mit Erdmaterial überdeckt sind.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(siehe Festlegung im Lageplan)

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und überdeckte Stellplätze (Carport) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Lr = Die ausgewiesenen Flächen der Leitungsrechte dienen der Gemeinde zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen und sind entsprechend zu belasten.  
Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.

8. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 74 Abs. 1 Nr. 3)

8.1 Pflanzgebote für Einzelbäume  
Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 2 m abweichen.

8.2 Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen  
Pfg = Pflanzflächen:  
Die festgesetzten Flächen sind mit landschaftstypischen Sträuchern und Laubbäumen dicht zu bepflanzen und so zu erhalten.

- II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung  
Es sind Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig. Bei Satteldächern wird für Hallen, Werkstätten, Produktions- und Lagergebäude die Dachneigung auf max. 15° begrenzt. Bei Wohngebäuden darf die Dachneigung max. 38° betragen. Dächer mit einer Dachneigung größer als 10° sind mit roten bis rotbraunen Materialien einzudecken, mit Ausnahme von begrünten Dächern.

- 1.2 Dachaufbauten  
Untergeordnete Dachaufbauten sind zulässig.

2. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Holzverschalungen am Gebäude sind zulässig. Sie sind in hellen Farbtönen deckend oder mit Lasur zu streichen. Spiegelflächen oder glatte Oberflächen sind nur zulässig, sofern sie das umliegende Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

3. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind tote Einfriedigungen auf max. 1,50 m Höhe zu beschränken. Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie mindestens 1,0 m hinter der Grenze zur Verkehrsfläche errichtet werden und zur Verkehrsfläche hin durch Bepflanzungen eingebunden werden.

Zum öffentlichen Verkehrsraum sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,0 m und einem Abstand zur öffentlichen Straßenfläche von 1,50 m zulässig. Evtl. Restflächen sind als Pflanzstreifen anzulegen und zu unterhalten. Ausnahmen können zugelassen werden.

4. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. An Gebäuden sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe zulässig. Die Werbeanlagen dürfen höchstens 1,0 m hoch und 5,0 m lang sein. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur mit Natriumdampf-Niederdrucklampen hergestellt werden. Ausnahmen können zugelassen werden.

5. Stellplatzflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überdeckten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Stellplätze, auf denen Umlade- oder Wartungsarbeiten durchgeführt werden, sind wasserundurchlässig herzustellen und nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Das hier anfallende Oberflächenwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

- III. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

- IV. Hinweise

1. Pflichten des Eigentümers (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von  
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie von  
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen  
auf seinem Grundstück zu dulden. Weiterhin ist die Aufstellung von Mastleuchten auf privaten Grundstücksflächen zu dulden.

2. Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Heilbronn zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

3. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

4. Bodenschutz

4.1 Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Mindestmaß zu beschränken.

- 4.2 Es ist ein Massenausgleich des Erdaushubs innerhalb des Baugrundstücks bzw. des Baugebietes anzustreben.

5. Hochwasserschutz

Das Baugebiet liegt außerhalb der Hochwasserlinie des Hochwassers vom Dezember 1993.

6. Baugrund und Grundwasser

Im Baugebiet ist mit ungünstigen Baugrund- und Grundwasserverhältnissen zu rechnen. Bei Bauvorhaben wird daher empfohlen, durch Baugrunduntersuchungen die ingenieurgeologischen und die hydrogeologischen Gegebenheiten zu erkunden.

Aufgestellt:  
Stadt Land Gesellschaft mbH  
Siegelbach, den 10. Dezember 1997 / 14. Dezember 1998

Viereckel

Schille, Bürgermeister

Genehmigung nach § 11 BauGB vom Landratsamt Heilbronn  
Erlaß Nr. .... am ... vom ...

Bekanntmachung der Genehmigung nach § 12 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Roigheim, Roigheimer Rundschau am ... 29. Juli 1999

Der Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Roigheim, den 22. Juni 1999  
Schille, Bürgermeister

Stadt Land Gesellschaft für Stadterneuerung und Stadtplanung mbH  
Siegelbach 1, Tel.: 06298/4525  
74219 Möckmühl Telefax 4429

# Gemeinde Roigheim

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan Gewerbegebiet „Oberes Tal“

M 1:500

## Verfahrensvermerke

Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Gemeinderates vom 13. Dezember 1995

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 5. Januar 1996 im Amtsblatt der Gemeinde Roigheim, Roigheimer Rundschau

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06. Dez. 1995 bis 11. Dez. 1995

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB am 11. Dez. 1997

Auslegungsbescheid am 22. Jan. 1998

Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Roigheim, Roigheimer Rundschau am 22. Jan. 1999

Öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich Begründung in der Zeit vom 24. Feb. 1999 bis 22. Juni 1999

Beschluß als Satzung nach § 10 BauGB i.V.m. § 4 GO am 22. Juni 1999

Ausfertigung  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbescheid des Gemeinderates der Gemeinde Roigheim vom 22. Juni 1999 überein.

Roigheim, den 22. Juni 1999

Schille, Bürgermeister

Genehmigung nach § 11 BauGB vom Landratsamt Heilbronn  
Erlaß Nr. .... am ... vom ...

Bekanntmachung der Genehmigung nach § 12 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Roigheim, Roigheimer Rundschau am ... 29. Juli 1999

Der Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Roigheim, den 22. Juni 1999

Schille, Bürgermeister