

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen der Festsetzung dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung (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 (§ 8 Abs. 2, Abs 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO)

1.2 GE/E Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 8 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 Bereitschaftspersonen 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 Geländehöhe.

2.3 Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche (§§ 16 und 20 BauNVO i.V.m. § 2 LBO)
(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone, GFZ = 1,6)

Die Zahl der Vollgeschosse, sowie die Geschoßflächenzahl 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.

Gebäudeteile 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. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

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

Garagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden, sofern sie mit Erdmaterial eingedeckt werden.

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 und 25b 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.

III. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

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 Erdaushubes innerhalb des Baugrundstücks bzw. des Baugebietes anzustreben.

5. Hochwasserschutz

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

6. Baugrund und Grundwasser

Im Planungsgebiet 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

Viereckel

Stadt
Land

Gesellschaft für
Stadterneuerung und
Stadtplanung mbH

Siegelbach 1 Tel. 06298/4525
74219 Möckmühl Telefax 4429