

BEBAUUNGSPLAN

"GEIGER-TREFZENÄCKER"

1.ÄNDERUNG

Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der nachfolgend genannten Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BauGB I S. 2223), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BauGB I S. 466)
- Baumitzungsverordnung (BaumVO) vom 23.01.1990 (BauVO I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BauVO I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BauGB I Nr. 3 vom 22.01.1991)
- Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (BauLBO S. 637)

ARCHITEKTUR- UND STADTBAUUNGEN
H. U. G. & S. R. W. & M. A. N.
FRIEDRICH ARCHITECT UND STADTBAUUNGEN
UND PARTNER BUREAU GbR ARCHITECT
ZIMMERSTRASSE 19 7480 SACHS-WEI
TEL: 07141/5121-25 FAX: 07141/5121-26

PLANZEICHENERKLÄRUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6, Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1, Abs. 6 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Das Gewerbegebiet wird in ein Gewerbegebiet 1 bis 3, nach der Art der darin zulässigen Nutzungen, Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften und auch im Verhältnis zueinander gegliedert (§ 1, Abs. 4 BauNVO).
 - Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8, Abs. 3 BauNVO wird die Nr. 1 für allgemein zulässig erklärt. Die Nr. 2 und 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1, Abs. 6 BauNVO).
 - In GE₁-Gebiet sind nur Lagerhäuser, Geschäfte- und Büro- sowie Verwaltungsgebäude zulässig. Die sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen werden für unzulässig erklärt (§ 1, Abs. 5 BauNVO). Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8, Abs. 3 BauNVO wird die Nr. 1 für allgemein zulässig erklärt. Die Nr. 2 und 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1, Abs. 6 BauNVO).
 - In GE₂-Gebiet sind nur Lagerhäuser, Geschäfte- und Büro- sowie Verwaltungsgebäude zulässig. Die sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen werden für unzulässig erklärt (§ 1, Abs. 5 BauNVO). Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8, Abs. 3 BauNVO wird die Nr. 1 für allgemein zulässig erklärt. Die Nr. 2 und 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1, Abs. 6 BauNVO).
 - Arbeits- und Produktionsstätten sind in GE₁- und GE₂-Gebiet nur innerhalb geschlossener Hallen zulässig.
 - In GE₁- und GE₂-Gebiet sind die Außenbauten der Gebäude und der Verwaltungen/Verpackungsanlagen technischer Anlagen demnach schalltechnisch schallisoliert auszuführen, daß im Umfeld keine höheren Lärmwerte als 55/40 dB(A) tagsüber bzw. nachts auftreten.
 - In den Gewerbegebieten 2 und 3 dürfen keine Staub- oder Geruchsemissionen, die das Wohnen stören können, verursacht werden (§ 1, Abs. 4 BauNVO).
- GI** Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
 - Die Ausnahmen nach § 9, Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - In GI-Gebiet sind die technischen Anlagen sowie die Umfassungsmauern der Gebäude so auszuführen, daß an den Grenzen zum GE-Gebiet keine höheren Lärmwerte als 65/50 dB(A) tagsüber bzw. nachts auftreten.
- SO** Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 - Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Bahnbetriebes der SWBO.
 - Darin sind die hierfür notwendigen Betriebsgebäude, Lagerhäuser, Laderplätze und Zubehöreinrichtungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

- GS** Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- IG** Baumasenzahl (§ 21 BauNVO)
- GA/GS** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Gr** Grundfläche
- II, III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)
- THmax** maximal zulässige Traufhöhe
 - Der Bezugspunkt für die Messung der Traufhöhe ergibt sich aus den Eintragungen in der Nutzungserschablone. Die Traufe ist definiert als der Schnittpunkt des aufstehenden Außenmauerwerkes mit der tragenden Dachkonstruktion.
- GEmax** maximal zulässige Gebäudehöhe
 - Die Gebäudehöhe ist definiert als Oberkante Dachhaut bzw. Dachfirst.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- O** offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - nur Einzel- und Doppelhäuser
- O** abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
 - Es gilt die offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, daß Gebäudehöhen bis zu der aufstehenden Baugrenze zulässig sind.
G₁ = 100m G₂ = 135m
- B** Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

- Verkehrsfläche (§ 9 (1) 1. BauGB)
 - 1.1. Straßenverkehrsflächen
 - 1.1.1. 1. Gehweg
 2. Fahrbahn
 3. Schrammbord (b = 0,50 m)
 - 1.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 1.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - 1.3.1. Anliegerstraße
 - 1.3.2. "Gleisstraße" als Anliegerstraße, Bahnleise kreuzen den Straßenraum
 - 1.3.3. Verkehrsgrün Öffentliche Parkplatz
 - 1.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ an die Verkehrsfläche
 - 1.4.1. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 1.5. Sichtfelder, Anfahrtsichtweite nach Angabe des Straßenbauamtes Heilbronn bzw. nach EAE 85 (Ausrichtete Überholspur)
 - 1.5.1. Im Bereich der Sichtfelder sind bauliche Anlagen, Einfriedigungen und Bepflanzungen bis max. 0,80 m über OK-Strasse zulässig.
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)
 - 1.1. Elektrizität (Umspannstation)
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)
 - 1.1. oberirdisch (Elektrizität, 20 KV-Leitung)
- Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. BauGB)
 - 1.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (§ 9 (1) 25. a BauGB)
 - 1.1.1. Bäume
 - 1.1.2. Sträucher
 - 1.1.3. Pflanzgebot für Einzelbäume
 - 1.2. Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zulässig. Obstbäume sind erwünscht.
- Grünfläche (§ 9 (1) 15. BauGB)
 - 1.1. private Grünfläche zum Zwecke der Gebietseingrünung gärtnerisch anzulegende Fläche
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)
 - 1.1. Leitungsrecht
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) 7. BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (3) und § 16 (5) BauNVO)

TECHNISCHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 73 LBO)

Kubische Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 (1) LBO)

- Dachform
 - 1.1. SD Satteldach
 - 1.2. einseitige Pultdächer sind unzulässig
- Dachneigung
 - 2.1. W₃₀ 30° 75° 30° Dachneigung Mindest-/Höchstgrenze
 - 2.2. DN max 30° Dachneigung als Höchstgrenze
 - 2.3. DN min 25° Dachneigung als Mindestgrenze
- Gestaltung der unbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 73 (1) 5. LBO)
 1. Einfriedigungen
 - 3.1. Geschlossene Einfriedigungen wie Mauern und geschlossene Holzzäune sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Darüber hinaus wird die max. zulässige Höhe von Einfriedigungen auf 1,80 m festgesetzt (Abweichung: siehe Ziffer 3.2.).
 - 3.2. Abweichend von Ziffer 3.1. sind in WA-Gebiet Einfriedigungen ausschließlich bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.
 4. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
 - 4.1. In der Abstandsfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist alle 15,00 m ein großkroniger, standortgerechter Einzelbaum zu pflanzen.

Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 73 (1) 2. LBO)

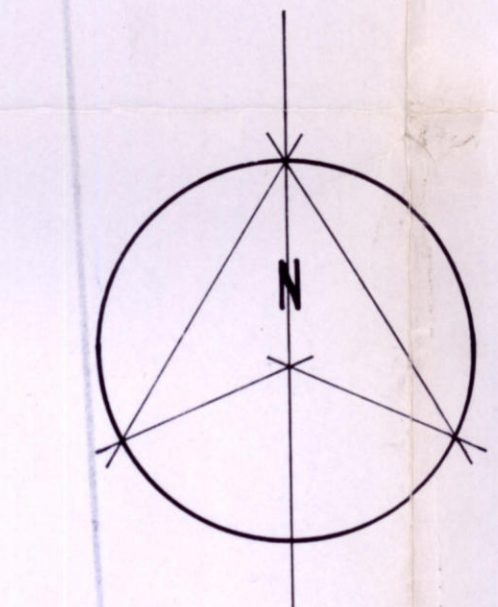
- Im GE₁- sowie GI-Gebiet wird für den Fall, daß in einer Höhe 8,00 m über OK natürlichem Gelände Wasseranschlüsse (Brandschutz- oder Versorgungsanlagen) vorgesehen sind, der Einbau einer Druckentlastungsanlage festgesetzt. Hieran ausgenommen ist das Flurstück 90.

Pflanzschema der Nutzungserschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl/Grundfläche	Geschosflächenzahl
Baumasenzahl	Bauweise

- In Zuge der 1. Bebauungsplan-Änderung aufgehobene Festsetzungen

74928 Hüffenhardt, 24. April 1999



M = 1:500
SINHEIM, 28.02.91
13.02.95
23.04.96

