

BEBAUUNGSPLAN

"GEIGER-TREFZENÄCKER"

Rechtsgrundlage

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

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2.253)
- Baumzonenverordnung (BauZO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 30.07.1981 (BGBl. I. S. 833)
- Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1993 (GBl. S. 770)

Architektur- und Städtebaubüro
Rüdiger Stiermann
Friedrichstraße 10
6920 Sinsheim

Telefon: 07261/63423-25/Fax: 07261/62858

PLANZEICHENERKLÄRUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 1.2. **MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

- 1.2.1. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6, Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1, Abs. 6 BauNVO)

- 1.3. **GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- 1.3.1. 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 in 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).

- 1.3.2. Im GE-Gebiet sind nur Lagerhäuser, Geschäfte- und Büro- sowie Verwaltungsgebäude zulässig.
Die sonstigen allgemeinen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1, Abs. 5 und 6 BauNVO).

- 1.3.3. Im GE-Gebiet sind nur Lagerhäuser, Geschäfte- und Büro- sowie Verwaltungsgebäude zulässig.
Die sonstigen allgemeinen 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).

- 1.3.4. Arbeits- und Produktionsstätten sind im GE- und GE-Gebiet nur innerhalb geschlossener Hallen zulässig.
In GE- und GE-Gebiet sind die Außenbauteile der Gebäude und der Verbauelemente, Verkleidungen technischer Anlagen, deren schallabsorbierende/schallreduzierende Wirkung, das im Umfeld keine höheren Lärmwerte als 55/40 dB(A) an Tag/Nacht auftreten.

- 1.3.5. In GE-Gebiet dürfen auf dem Grundstück keine Einfriedungen angelegt und bei der Errichtung von Lagerhäusern in die nördwestlichen Außenwände keine Einfriedungen und Zugänge eingebaut werden. Beim Einbau von Belüftungs- und Fensteröffnungen wird auf die Ziffer 1.3.4. hingewiesen.

- 1.3.6. In den Gewerbegebieten 2 und 3 dürfen keine Stab- oder Gerüstbauweisen, die das Wohnen stören können, verwendet werden (§ 1, Abs. 4 BauNVO).

- 1.3.7. Hinweis: Der Schall- und Erschütterungsschutz ist zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.

- 1.4. **GI** Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

- 1.4.1. Die Ausnahmen nach § 9, Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.4.2. Im GI-Gebiet sind die technischen Anlagen sowie die Umfassungsmauern der Gebäude so auszubilden, daß an den Grenzen zum GE-Gebiet keine höheren Lärmwerte als 65/50 dB(A) tagsüber bzw. nachts messbar sind.

- 1.5. **SO** Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

- 1.5.1. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Bahnbetriebes der SWG.

- 1.5.2. Darin sind die hierfür notwendigen Betriebsgebäude, Lagerhäuser, Lagerplätze und Bahnhofsanlagen zulässig.

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

- 2.1. **GA, LA, DA** Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)

- 2.2. **NO** Baumaßzahl (§ 21 BauNVO)

- 2.3. **GA/LA** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

- 2.4. **GA/LA/NO** Grundfläche

- 2.5. **II, III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)

- 2.6. **TH max.** maximal zulässige Traufhöhe

- 2.6.1. Der Bezugspunkt für die Messung der Traufhöhe ergibt sich aus den Einzelangaben in der Nutzungsschablone.
Die Traufe ist definiert als der Schnittpunkt des aufstehenden Außenmauerwerkes mit der tragenden Dachkonstruktion.

- 2.7. **GH max.** maximal zulässige Gebäudehöhe

- 2.7.1. Die Gebäudehöhe ist definiert als Oberkante Dachstuhl bzw. Dachfirst.

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

- 3.1. **O** offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

- 3.1.1. nur Einzel- und Doppelhäuser

- 3.2. **II** abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

- 3.2.1. Es gilt die offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, daß Gebäudehöhen bis zu der nachfolgend genannten maximalen Länge zulässig sind:
a) = 100m b) = 135m

- 3.3. **B** Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 1. BauGB)

- 4.1. **1** Straßenverkehrsflächen

- 4.1.1. 1. Gehweg
2. Fahrbahn
3. Schrämbord (b = 0,50 m)

- 4.2. **2** Straßenbegrenzungslinie

- 4.3. **3** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- 4.3.1. **4** Anliegerstraße

- 4.3.2. **5** "Gleisstraße" als Anliegerstraße, Bahnleiste kreuzen den Straßenraum

- 4.3.3. **6** Verkehrsgrün

- 4.3.4. **7** Öffentliche Parkfläche

- 4.4. **8** Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche

- 4.4.1. **9** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 4.5. **10** Sichtfelder, Anfahrtsichtweite nach Angabe des Straßenbauamtes Heidelberg bzw. nach BAE 85 (Nachrichtliche Übernahme)

- 4.5.1. **11** Im Bereich der Sichtfelder sind bauliche Anlagen, Einfriedigungen und Bepflanzungen bis max. 0,80 m über OK-Strasse zulässig.

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)

- 5.1. **12** Elektrizität (Umpannstation)

6. **13** Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)

- 6.1. **14** oberirdisch (Elektrizität, 20 KV-Leitung)

7. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. BauGB)

- 7.1. **15** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (§ 9 (1) 25. BauGB)

- 7.1.1. **16** Bäume

- 7.1.2. **17** Sträucher

- 7.2. **18** Pflanzgebot für Einzelbäume

- 7.3. **19** Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zulässig. Obstbäume sind erwünscht.

8. Grünfläche (§ 9 (1) 15. BauGB)

- 8.1. **20** private Grünfläche zum Zwecke der Gebietseingrenzung gärtnerisch anzulegende Fläche

9. **21** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

- 9.1. **22** Leitungsrecht

10. **23** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

11. **24** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (3) und § 16 (5) BauNVO)

9. Öffentliche Bauvorschriften (§ 73 LBO)

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

1. **25** Dachform

- 1.1. **26** Satteldach

- 1.2. **27** einseitige Pultdächer sind unzulässig

2. **28** Dachneigung

- 2.1. **29** 10°/35° Dachneigung Mindest-/Höchstgrenze

- 2.2. **30** 30° Dachneigung als Höchstgrenze

- 2.3. **31** 10°/35° Dachneigung als Mindestgrenze

3. **32** Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 73 (1) 5. LBO)

- 3.1. **33** Einfriedigungen

- 3.1.1. Geschlossene Einfriedigungen wie Mauern und geschlossene Holzränge 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 im 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.

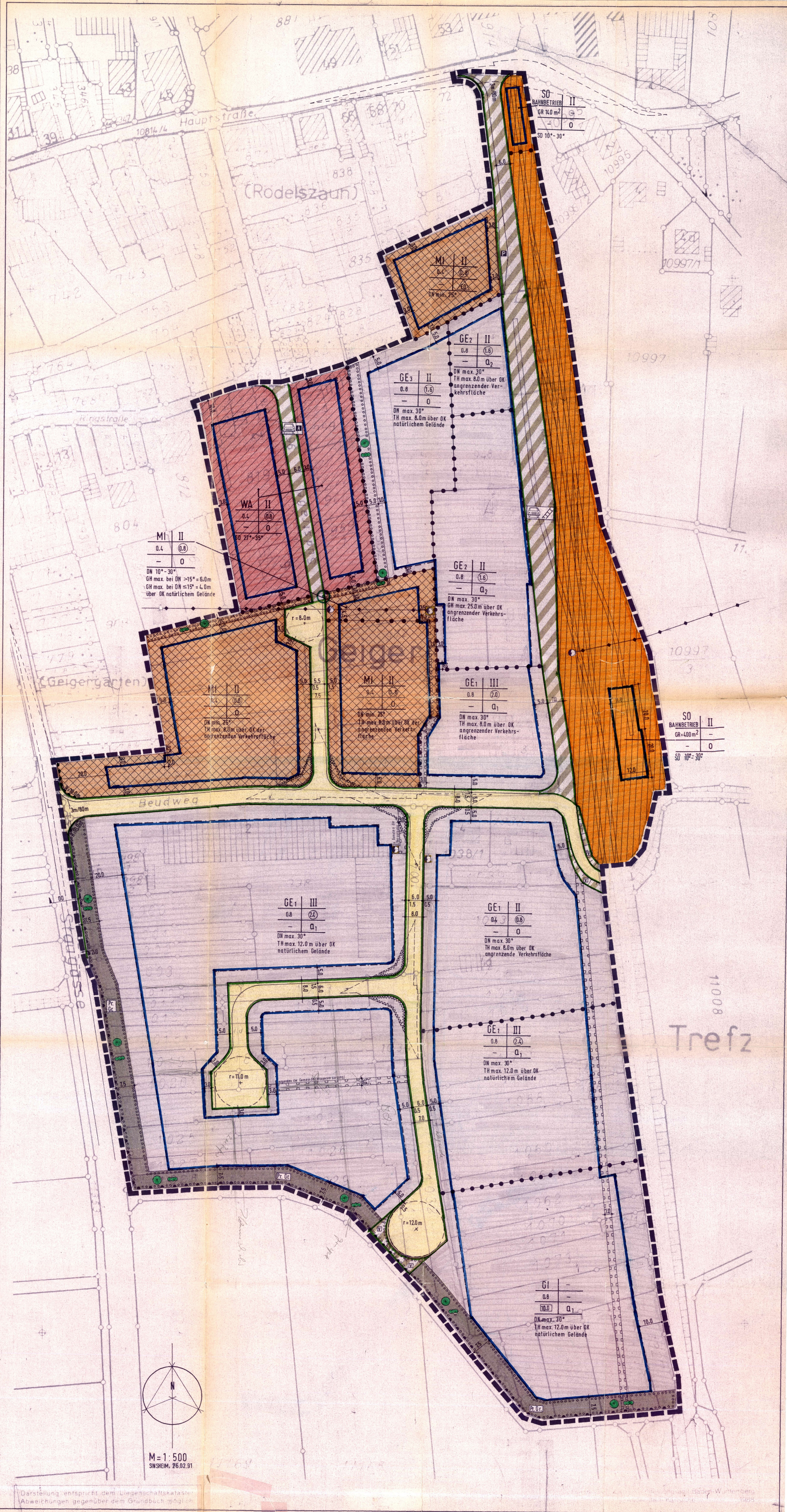
- 4.1. In der Abstandsfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist alle 15,00 m ein frostsicherer, standortgerechter Einzelbaum zu pflanzen.

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

5. Im GE- und GE-Gebiet wird für den Fall, daß in einer Höhe > 2,00 m über OK natürlichem Gelände Wasseranschlüsse (Brand- oder Versorgungsgründ) vorgesehen sind, der Einbau einer Druckentlastungsanlage festgesetzt. Hieran ausgenommen ist das Flurstück 980.

Pflanzschema der Nutzungs-schablone:

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



M=1:500
SINSHEIM, 26.02.91

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich