

Textteil zum Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Welzheimer Straße - I. Änderung".

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981
- Landesbauordnung in der Fassung vom 28.11.1983

In Ergänzung der Darstellungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

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

GE - Gewerbegebiet (§8 BauNVO in V.m. §1(6)Nr.2 BauNVO)
eGE- eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO in V.m. §1(4) u. §1(6)Nr.2 BauNVO)

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

Maßgebend für die Zahl der Vollgeschoße (§18 BauNVO), die Grundflächenzahl (§19 BauNVO), sowie die Geschoßflächenzahl (§20 BauNVO), sind die Eintragungen im Lageplan.

3. Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) Nr.2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen anzuordnen.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 (2) BauGB)

Von der im Plan festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe sind Abweichungen mit \pm 0,20m zulässig.

5. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§9(1)Nr.10 BauGB)

Im Bereich des Sichtfeldes ist jede sichtbehindernde Bebauung, Einfriedung oder Bepflanzung zu unterlassen.

6. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§9 (1) Nr. 25 a u. b BauGB)

6.1 Erhaltung der vorhandenen Uferbepflanzung:

In der, im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Pflanzfläche, ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten und durch standortgerechte Bäume und Sträucher zu ergänzen. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

6.2 Pflanzgebot für Sträucher an der südöstlichen Begrenzung des Plangebiets: In der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Pflanzflächen sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Dachform und Dachneigung (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Zugelassen sind Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 - 25°.

2. Gebäudehöhen (§ 73 (1) Nr.7 LBO)

Bei Flachdächern: Maximale Höhe bis Oberkante Attika: 7,5 m
Bei Satteldächern: Maximale Traufhöhe 7,2 m und maximale Firsthöhe 9,5 m.
Jeweils gemessen ab der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe.

3. Einfriedungen (§73 (1) Nr.5 LBO)

Einfriedungen sind nur als Hecken, Holzzaun oder Maschendrahtzaun bis zu maximal 1,20m Höhe zulässig. Zäune sind grundsätzlich mit Sträuchern einzugrünen.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§73(1) Nr.5 LBO)

Geländeveränderungen auf dem Baugrundstück sind nur bis \pm 0,60 m zulässig.

5. Äußere Gestaltung (§73 (1) Nr.1 LBO)

Auffallende Farben sind zu vermeiden; für die Fassaden sind gebrochene Töne aus der Reihe der Erdfarben von hellbeige bis rotbraun zu verwenden. Satteldächer sind mit Ziegel oder ähnlichen Materialien in hellroter bis dunkelroter Farbe einzudecken. Eternitplatten sind nicht zugelassen.

Leuchtreklamen bedürfen einer besonderen Genehmigung. (§73(2) LBO)

III. Hinweise

1. Auf das Nachbarrecht - insbesondere hinsichtlich der Bepflanzung- wird hingewiesen.
2. Zu allen Bauvorhaben, bei denen mit Anfall von gewerblichen und industriellen Abwässern und Emulsionen gerechnet werden muß, ist die zuständige Untere Wassererschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt zu hören.
3. Der Bebauungsplan "Welzheimer Straße" wird aufgehoben und durch den Bebauungsplan "Welzheimer Straße I. Änderung " ersetzt.

ZEICHENERKLÄRUNG



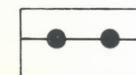
Gewerbegebiet (§8 BauNVO)



eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO in Verb. mit §1(4) BauNVO)



Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde betr. Abwasserkanal (§9(1) Nr.21 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Fläche für RKB (Regenklärbecken Nr. 210) und RÜ (Regenüberlaufbecken Nr. 209) (§9(1)Nr.16 BauGB)

1547/

43/1