

Stand: Satzungsbeschluss
vom 18.02.2005

Textteil zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Langwiesenweg"
in Fichtenberg

Teil 1: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom August 1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 zuletzt geändert 1993, sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO)

Festgesetzt wird ein **Gewerbegebiet** (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Zulässig sind ausschließlich nicht erheblich belästigende:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen zur zeitlichen Lagerung von Abfällen nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, die ausschließlich zur Annahme und vorübergehenden Lagerung von Kleinmengen von immissionsschutzrechtlich zugelassenen Abfällen dienen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen sind zulässig, soweit sie nicht erheblich belästigend sind.

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

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planeinschrieb.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die gemäß Planeinschrieb festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Außenwand- bzw. Firsthöhen) dürfen nicht überschritten werden.

Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Zyklone, Klimaaggregate, Filteranlagen, Solaranlagen) dürfen die zulässige Gebäudehöhe bis 3,0 m überschreiten.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine offene Bauweise, wobei die Gebäudelänge von max. 150,0 m nicht überschritten werden darf.

4. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO - soweit als Gebäude vorgesehen - sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anlage von Stellplätzen ist in den nicht überbaubaren Flächen zulässig, nicht jedoch in den Grünflächen.

6. Pflanzbindung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf der im Plan als Pflanzbindung gekennzeichneten (Böschungs-) Flächen sind vorhandene Gehölze zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich oder durch geeignete heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Teil 2: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Langwiesenweg" liegen zugrunde: Die Landesbauordnung (LBO) 1996 für Baden-Württemberg sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung grell leuchtender Farben oder reflektierender Materialien ist unzulässig.

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 1°-22°. Ausgenommen sind Shed- und Tonnendächer. Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

Als Dacheindeckung und für Dachrinnen darf Kupfer nicht verwendet werden.

Hinweis: Eine Dachform wird nicht festgesetzt.

9. Einfriedigungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Stützmauern und Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten. Zäune dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Hinweis: Einfriedigungen und Stützmauern sind in den Planunterlagen unter Angabe von Höhe und Material darzustellen.

10. Zulässigkeit von Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von max. 10,0 m zulässig.

Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen sind unzulässig.

In den Grünflächen sind Werbeanlagen unzulässig.

AUFGESTELLT:

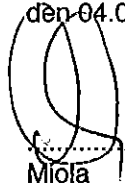
Fichtenberg,
den 03.12.2004

gez.
Miola
(Bürgermeister)

AUSGEFERTIGT:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Fichtenberg,
den 04.03.2005


.....
Miola
(Bürgermeister)