

TEXTTEIL

zum Gewerbegebiet "Obere Riedwiesen, 1. Erweiterung" 1. Änderung 1995

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: das Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung, die Gemeindeordnung sowie die Landesbauordnung, jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

- 1 **Eingeschränktes Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)
Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude-
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zugelassen.
- 2 **Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen sind, soweit als Gebäude vorgesehen, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. In den als Grünflächen dargestellten Bereichen sind auch unterirdische Nebenanlagen generell unzulässig.
- 3 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 17 Abs. 1 und 4 BauNVO)
Überbaubare Grundfläche (GRZ), zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb.
Die maximale Grundflächenzahl von 0,8 darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden.
- 5 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
Die Höhe der Gebäude darf, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika, 7,0 m bzw. 35,7 m ü. NN nicht überschreiten.
Bei Wohngebäuden ist die Außenwandhöhe auf 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.
Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Oberkante des Gebäudes bis 3,0 m überragen. Sonderbauten wie Silos und Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von 35,7 m ü. NN zulässig.
- 6 **Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bergseits nicht mehr als 0,5 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen. Die unter Ziff. 5 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

- 7 **Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
besondere (abweichende) Bauweise (b)
Zulässig ist eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung innerhalb der überbaubaren Fläche.
- 8 **Flächen für Garagen und Stellplätze und ihren Einfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 20 BauGB)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Die Anlage von Stellplätzen ist in den nicht überbaubaren Flächen zulässig, nicht jedoch in den als Grünflächen zur Gebieteingrünung dargestellten Bereichen; die Zufahrt zu den Stellplätzen muß ausschließlich über das Betriebsgrundstück erfolgen.
Die Stellplätze mit ihren Zufahrten für Mitarbeiter sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrassen, wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen. Auf das Pflanzgebot von hochstämmigen Laubbäumen bei der Anlage von Stellplätzen nach Ziff. 12 wird hingewiesen.
- 9 **Böschungen an Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind vom Angrenzer gem. Planeintrag auf den Grundstücksflächen zu dulden.
- 10 **Sichtfelder** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), Einfriedigungen, Werbeanlagen usw. dürfen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.
- 11 **Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die im Plan eingetragenen Versorgungsleitungen (Abwasser, Wasser, Gas und Strom) sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind zu vermeiden.
- 12 **Pflanzgebot**, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und dauernd zu erhalten.
Weitergehende Festsetzungen sind durch Planeintrag im einzelnen festgesetzt.
Für die Bepflanzung werden festgesetzt:

Feldgehölzhecke, neu

- Acer campestre, *Feldahorn*; Heister 2 x verpfl.; 125-150
- Cornus sanguinea, *Roter Hartriegel*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150
- Corylus avellana, *Haselnuß*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150
- Euonymus europaeus, *Pfaffenhütchen*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150
- Ligustrum vulgare, *Liguster*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150
- Lonicera xylosteum, *Gemeine Heckenkirsche*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150
- Prunus spinosa, *Schlehe*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150
- Rosa canina, *Hundsrose*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150
- Rosa rubiginosa, *Zaunrose*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150
- Sambucus nigra, *Schwarzer Holunder*; Strauch 2 x verpfl.; 100-150

Bäume

- (Cb) Carpinus betulus (*Hain-Buche*); HST, 3 x verpfl.; 12/14

Bei der Anlage von **Stellplätzen** ist für je 6 Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zusätzlich zu den vorstehend getroffenen Pflanzgeboten anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

13 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**Feldgehölzhecke, Bestand**

Die bestehende Feldgehölzhecke ist zu erhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB) i. V. m. § 73 LBO)

14 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig. Der Einbau von Solarzellen/Sonnenkollektoren ist zulässig.

15 Dachform und Dachneigung (§ 73 Abs. 1 LBO)

Die Dächer sind als geneigtes Dach mit 1° - 35° auszuführen.

16 Zulässigkeit von Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Außerhalb des eigenen Betriebsgrundstücks sind Werbeanlagen, Hinweis- und Firmenschilder nur auf einer Sammeltafel zulässig.

Auf den Außenseiten der Gebäude sind unzulässig: Großflächenwerbung, Lichtwerbung in grellen Farben.

Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll i. d. R. bei bandartigen Werbeanlagen 0,5 m, bei Einzelschriften 0,8 m nicht überschreiten.

17 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

18 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73 Abs. 2 Nr. 1, i. V. m. § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO)

Abgrabungen oder Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig. Die bestehende oder geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

19 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 2 Nr. 5 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Die Zäune dürfen nur aus Drahtgeflecht und Drahtgitter bestehen und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist mit der Einfriedigung ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE: (*vereinfachtes Verfahren nach § 15 BauGB*)

Änderungsbeschluß	(§ 2 Abs. 1 BauGB) ortsübliche Bekanntmachung	am 09. September 1995 am
Benachrichtigung der Angrenzer und Träger öffentl. Belange	(§ 3 Abs. 2 BauGB) <i>Deutsche Bundesbahn</i> <i>Hr. Ebinger</i> <i>Landratsamt Schwäbisch Hall</i>	am am am am am
Satzungsbeschluß	(§ 10 BauGB)	am
Anzeige an das Landratsamt Schwäbisch Hall	(§ 11 Abs. 3 BauGB)	am
Genehmigung/Bestätigung	Az.:	am
ortsübliche Bekanntmachung	(§ 12 BauGB)	am
Rechtsverbindlich		seit
Entwurf gefertigt: Landratsamt Schwäbisch Hall - Kreisplanungsamt-		
Schwäbisch Hall, den 31. August 1995	 (Eckelmann)

AUFGESTELLT:

AUSGEFERTIGT:

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

Fichtenberg, den

Fichtenberg, den

.....
Miola (Bürgermeister).....
Miola (Bürgermeister)