

Bebauungsplan BENEDIKT - AUCHTWIESEN II

Textteil

Rechtsgrundlagen der einzelnen Festsetzungen sind:

das Bundesbaugesetz in der geänderten Fassung vom 6.7.1979,
die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.9.1977 und
die Landesbauordnung in der geänderten Fassung vom 12.2.1980

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG, § 1 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
Es bedeuten:

GE1 = Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit folgender Beschränkung:
Einzelhandelsbetriebe für den Nahrungs- und Genußmittelbereich (Lebensmittel) sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von 500 qm zulässig (§ 1 Abs.5 i.V.m. Abs.9 BauNVO).

GE2 = Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit folgender Beschränkung:
Die Produktion, die Lagerung und der Vertrieb von Nahrungs- und Genußmitteln (Lebensmittel) ist nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG, § 16 - 21a BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

Höhe der baulichen Anlagen

Gem. § 16 (3) BauNVO wird für die Höhe der baulichen Anlagen eine Höchstgrenze entsprechend dem Planeinschrieb der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt. Die Höhe ist zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und dem höchsten Punkt der baulichen Anlage zu messen.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG, § 22 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
Es bedeutet:

0 = Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

1.4 Die mit Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, eines Erbschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BBauG)

Entsprechend den Planeinschrieben.

1.4.1 Die in der Zeichnung festgesetzten Leitungsrechte zugunsten der EVS-Energieversorgung Schwaben AG, der RWE-Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk AG und der Neckarwerke AG ~~enthalt~~ enthalten das Recht, auf den hierfür festgesetzten Flächen Leitungen zu führen und zu betreiben.

Im gesamten Bereich der mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind bauliche Anlagen und solche andere Vorhaben, die diese Leitungen beeinträchtigen könnten oder selbst von den Leitungen beeinträchtigt werden könnten, unzulässig.

1.4.2 Das in der Zeichnung festgesetzte Leitungsrecht

zugunsten des Zweckverbandes Landeswasserversorgung enthält das Recht, auf den hierfür festgesetzten Flächen eine unterirdische Wasserleitung zu führen und zu betreiben. In einem Abstand beiderseits der bestehenden Leitung sind folgende Vorhaben unzulässig:
Bis 1,5 m Bäume und Sträucher mit tiefgehendem Wurzelwerk,
bis 4,0 m Geländeänderungen,
bis 8,0 m bauliche Anlagen.

1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BBauG)

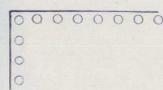
Die Verkehrsgeräusche, die von der B 29 auf das Plangebiet einwirken, übersteigen den Planungsrichtpegel der VORNORM DIN 18005 vom Mai 1971. Zur Minderung dieser Einwirkungen sind deshalb bei den Gebäuden in den besonders gekennzeichneten Flächen der Planzeichnung ausreichend bauliche Vorkehrungen zu treffen.

Hinweis:

Das Lärmschutzgutachten des Ing.Büros Dr.Schäcke und Bayer GmbH vom 15.11.1983 (Anlage 2 zur Begründung) zeigt hierzu Möglichkeiten auf.

1.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr.25 BBauG)

Entsprechend den Planeintragungen.
Es bedeuten:



Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Anpflanzen von Bäumen (vorgeschlagen werden: Winterlinde, Esche, Silberpappel, Zitterpappel, Spitzahorn, Roterle, Weißerle, Silberweide, Grauweide, Bruchweide) Pappeln sollen nur vereinzelt verwendet werden.



Anpflanzen von Sträuchern (vorgeschlagen werden: Salweide, Faulbaum, Küblerweide, ~~Grünerle~~, Reinweide, Heckenkirsche, Aschweide, Hartriegel, Wolliger Schneeball, ~~Beckedorn~~)

1.7 Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BBauG)

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen sind in der Zeichnung entsprechend dargestellt.

1.8 Festsetzungen der Höhenlagen
(§ 9 Abs.2 BBauG)

Die in den zum Bebauungsplan gehörenden Schnitten I - VI festgelegte Geländeoberfläche ist bindend.

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.4 BBauG, § 111 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Bei der äußeren Farbgebung der Gebäude sind auffällige grelle Farben zu vermeiden. Die Remissionswerte der Farben müssen zwischen 15 und 80 liegen.

Die Dächer sind mit dunklen Materialien auszuführen. Eine Dachbegrünung ist zulässig.

2.2 Einfriedigungen (§ 111 Abs.1 Nr.6 LBO)

2.2.1 Die Grundstücke dürfen mit Büschen, Sträuchern, Hecken ohne Höhenbegrenzung und oder mit max. 2.00 m hohen Zäunen eingefriedigt werden.

2.2.2 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Zäune von der Verkehrsfläche her nicht sichtbar bleiben. Sie müssen in eine Bepflanzung einwachsen oder hinter eine Bepflanzung gesetzt werden.

2.2.3 Die nachbarrechtlichen Vorschriften (insbesondere das "Gesetz über das Nachbarrecht" vom 14.12.1959 (GesBl.S.171) bleiben unberührt.

3.0 AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan "Industriegelände Benedikt-Auchwiesen" (21/11), rechtsverbindlich seit 28.11.1968, teilweise aufgehoben.

4.0 BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

Planzeichnung mit Textteil und Zeichenerklärung
Schnitte I - VI, 2 Längenschnitte der Erschließungsstraßen
Begründung

Zeichenerklärung

GE₁

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Beschränkung (s.Textteil)

GE₂

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Beschränkung (s.Textteil)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG)

II

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,8

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

1,6

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

max. H = 6,0 m

Max. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs.3 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs.5 BauNVO)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	—

Füllschema der Nutzungsschablone

Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

0

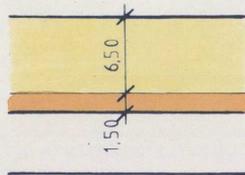
Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)



Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)

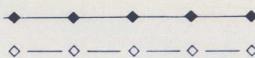


Fahrbahn

Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

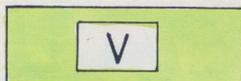
Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BBauG)



oberirdische Leitung (Hochspannungseleitung)

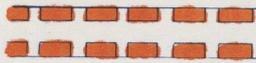
unterirdische Leitung (Wasserleitung)

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BBauG)



Grünanlage als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S. von § 127 Abs.2 Nr.3 BBauG.

Flächen, die mit Leitungsrecht zu belasten sind
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BBauG)



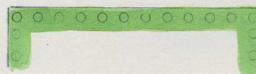
Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BBauG)



Umgrenzung der Flächen

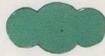
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BBauG)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

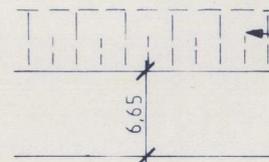


Bäume



Sträucher

Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr.26 BBauG)

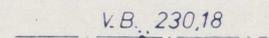


Fläche für Aufschüttungen

Höhenlage der einzelnen Festsetzungen
(§ 9 Abs.2 BBauG)



Straßenhöhen



Visierbruch in der Straßenachse



Straßenlängsneigung



Straßenquerneigung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs.7 BBauG)

Gefertigt:

Weinstadt, den 20.12.1983/ 30.1.1986



Schultheiß

VERFAHENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschuß	am	9.5.1979
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	12.12.1979
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	am	14.12.1983
Auslegungsbeschuß	am	30.1.1986
Öffentliche Auslegung	vom	14.2.1986 bis 14.3.1986
Satzungsbeschuß	am	24.4.1986
Genehmigung	am	23.6.1986
Inkrafttreten	am	3.7.1986