

BEBAUUNGSPLAN "Kohleisen-Au, 2. Änderung"

und

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Textteil

(BauGB=Baugesetzbuch, BauNVO=Baunutzungsverordnung)

1. Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 - 4 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet (GE)

GEe = stark eingeschränktes Gewerbegebiet

Zulässig sind flächenbezogene Schallimmissionen (LWA)

tags (6.00 – 22.00 Uhr) : 50 dB(A)/qm

nachts (22.00 – 6.00 Uhr): 35 dB(A)/qm

Auflösende Bedingung gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Falls das in der Übersichtskarte südlich angrenzende im Bebauungsplan „Hintere Strut“ festgesetzte reine Wohngebiet, WR (mittelrot schraffiert) in ein allgemeines Wohngebiet, WA, geändert wird, gelten folgende flächenbezogene Schallemissionen:

tags (6.00 – 22.00 Uhr) : 55 dB(A)/qm

nachts: 22.00 – 6.00 Uhr) : 40 dB(A)/qm

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,60 entsprechend der Darstellung in der Karte (Nutzungsschablone) festgesetzt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)

Maximalhöhe: 12 m

Unterer Bezugspunkt: Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen die genehmigte EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe), im Übrigen der tiefstgelegene Schnittpunkt der baulichen Anlage mit der Geländeoberfläche.

Oberer Bezugspunkt: Der über dem unteren Bezugspunkt höchstgelegene Punkt der baulichen Anlage, ausgenommen Abgasanlagen.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Maximale Gebäudelänge: 80 m

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässige Gebäude, insbesondere Garagen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen sind überdachte Stellplätze, wenn sie einen Abstand von 1 m zur strassenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.

Im Übrigen sind bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tote Einfriedungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen maximal 2 m hoch sein und müssen zur strassenseitigen Grundstücksgrenze mindestens 0,5 m Abstand einhalten.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, Geh-, Radwege und Parkplätze entsprechend der Kartendarstellung als öffentliche Flächen.

1.6 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen, Flächen für die Abwasserbe- seitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB)

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen eingelegt, ausgenommen Hausanschlüsse im sachlich notwendigen Umfang.

1.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend den Darstellungen in der Karte

1.7.1 Verkehrsgrün

1.8 Pflanzgebot(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den in der Karte gekennzeichneten Stellen (Symbol: geplanter Baum) müssen vom Grundstückseigentümer großkronige Laubbäume sachgerecht gepflanzt und erhalten werden. Bei Standortkonflikten mit der geplanten baulichen Nutzung sind Verschiebungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Weitergehende Ausnahmen können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 36 BauGB) bei nachvollziehbaren konkurrierenden baulichen Nutzungsansprüchen zugelassen werden.

1.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die entsprechenden Böschungsflächen liegen auf den angrenzenden Baugrundstücken.

1.10 Leitungsrecht zu Gunsten der LW (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entlang der Falleitung 2 ist ein Bauabstand von 8 m festgelegt für Gebäude mit Unterkellerung. Sofern bauliche Anlagen nicht unterkellert sind, verringert sich der Bauabstand auf 6 m. Bei der Pflanzung von großkronigen Bäumen muss ein Abstand von 4 m zur Leitungsachse eingehalten werden, bei der sonstigen Bepflanzung ist ein Abstand von 2,50 m notwendig. In dem dinglich gesicherten Leitungsschutzstreifen von beidseitig 4 m zur Leitungsachse sind u. a. Geländeänderungen (Auffüllungen bzw. Abgrabungen) nicht zulässig.

1.11 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Sind nicht erforderlich

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung = LBO)

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

2.1.1 Auffüllungen

Geländeauffüllungen sind maximal bis zu 2 m Höhe zulässig.

2.1.2 Stützbauwerke

Stützbauwerke für Auffüllungen sind nur selbständig und bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.4 Kenntnissgabepflicht (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Antennenanlagen bis 10 m Höhe entsprechend Nr. 30 des Anhangs zu § 50 (1) LBO, sowie Windenergieanlagen bis 10 m Höhe sind kenntnissgabepflichtig.

2.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht.

2.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das im Bereich baulicher Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit wasserrechtlich zulässig, in den separat verlegten öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Bei ausreichendem Gefälle der Anschlussleitung (min. 0,5 %) müssen auch Drainagen an diese Leitung angeschlossen werden.

Hinweis:

Unbeschichtete Metaldächer bedürfen einer besonderen wasserrechtlichen Erlaubnis.

2.7 Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Lagerflächen dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden, soweit wasserrechtlich zulässig.

Aufgestellt, Heubach, den 22.02.2007

Bauamt
Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein

E. Gayer
- Dipl.-Ing. -