Textliche Festsetzungen

BBauG Bundesbaugesetz i.d.F. v. 18.8.1976 mit Änd. d. Ges v. 6.7.1979

BauNVO Baunutzungsverordnung i.d.F. v. 15.9.1977

LBO Landesbauordnung i.d.F. v. 21.6.1972 mit Änd. d. Ge v. 21.6.1977 u. 12.2.1980

Ergänzend zu den durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Plan enthaltenen Festsetzungen gilt folgendes:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BBauG, BauNVO

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

1.1.1. GE - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Ausnahmen nach § 8(3) BauNVO sind ganz allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

1.1.2. GEg1- In dem nach § 1(4)Nr. 2 BauNVO gegliederten Gewerbegebietsteil sind nur nicht wesentlich störende Betriebe i.S. des § 6 BauNVO zulässig.

1.1.3. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze i.S. von § 12 BauNVO nicht zulässig. Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen herzustellen.

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

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen vergl. die Einschriebe im Plan.

1.2.1. Nichtanrechnungen, Erhöhungen und Ausnahmen nach § 21a BauNVO werden nicht gewährt.

1.2.2. Als Ausnahme kann ein weiteres Geschoß, das nur bautechnisch bedingte Einrichtungen (z.B. Aufzüge) enthalten darf, gemäß § 17(5) BauNVO zugelassen werden.

1.2.3. Für die Höhe der baulichen Anlagen gilt eine Traufhöhe von 12 m als Höchstgrenze, jeweils gemessen zwischen der festgelegten Geländeoberkante und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der äußeren Dachhaut oder der Oberkante einer Attika oder Brüstung (§ 16 (3) BauNVO).

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

Abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO im Sinne der geschlossenen Bauweise; geschlossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

1.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen - § 9(1) 2 BBauG, § 23 BauNVO

Für die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gelten die im Plan eingetragenen Baugrenzen.

1.5. Höhenlage der baulichen Anlagen - § 9(2) BBauG

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden von der Baurechtsbehörde verbindlich festgelegt.

1.6. Verkehrsflächen, Flächen für das Parken - § 9(1) 11, 26 BBauG

1.6.1. Von der im Plan dargestellten Gliederung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg, Parkierungsstreifen und Schrammbord kann beim Ausbau abgewichen werden.

1.6.2. Zur Herstellung des Straßenkörpers werden die erforderlichen Aufschüttungen (Abböschungen) mit einer Neigung von 1:2 in den angrenzenden Grundstücken angelegt.

1.7. Geh- Fahr- und Leitungsrechte - § 9(1) 21 BBauG

1.7.1. Die außerhalb der Verkehrsflächen mit lr1 gekennzeichneten Flächen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger Neckarwerke und Bundespost belastet.

1.7.2. Die außerhalb der Verkehrsflächen mit lr, gr und fr gekennzeichneten Flächen werden mit einem Geh- und Fahrrecht und mit einem Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke und deren Teile belastet. Das Fahrrecht schließt auch das Wenden von Fahrzeugen ein.

1.8. Grünfläche - § 9(1) 9, 15, 24 BBauG

Die als Grünfläche gekennzeichnete Fläche ist aus städtebaulichen Gründen als Sicht- und Immissionsschutz landschaftsgärtnerisch oder als Parkanlage anzulegen und zu nutzen.

1.9. Pflanzgebote - § 9(1) 25a BBauG - vgl. Grünordnungs-Richtlinienplan (Beilage)

1.9.1. Die mit pz1 gekennzeichneten Flächen entlang der Talstraße auf eine Breite von 5 m und die Flächen zwischen Einfriedigungen und öffentlichen Straßen sind mit (kleinkronigen) Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. In diesen Flächen sind im übrigen nur die notwendigen Grundstückszu- und -ausfahrten zugelassen.

1.9.2. Die mit pz gekennzeichneten Flächen sind unter Beachtung der nachbarrechtlichen Vorschriften mit einheimischen hochkronigen Einzelbäumen, Baumgruppen und mit Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 111(1) LBO

2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen - § 111(1) 1 LBO

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Die äußere Farbgebung muß in gedeckten Farbtönen erfolgen.

2.2. Dachform - § 111(1) 1 LBO

Es sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 25° Neigung, über Werk- und Lagerhallen auch Sheddächer u.ä. zulässig.

2.3. Werbeanlagen - § 111(1) 1 LBO

Werbeanlagen dürfen nicht gegen den Außenbereich angebracht werden. Sie sind an und vor baulichen Anlagen nur bis Brüstungshöhe des 1.Obergeschosses zulässig. Von beleuchteten Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen; Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig.

2.4. Niederspannungsleitungen - § 111(1) 4 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.5. Auffüllungen - § 111(1) 6 LBO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gegen die Talstraße und die Stichstraßen auf die Straßenhöhe aufzufüllen. Auffüllungen sind gegen die Grundstücksgrenzen und zur Außenbereichsgrenze zu verziehen.

2.6. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke - § 111(1) 6 LBO

Die nicht überbauten und die nicht als Stellplätze, Hof-, Lager- und Wegflächen angelegten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.7. Einfriedigungen - § 111(1) 6 LBO

Die im Norden an den Außenbereich angrenzenden Grundstücke sind in einem Abstand von 1 m von der Grundstücksgrenze mit einem Drahtzaun bis zu 2 m Höhe einzufriedigen. Lagerplätze müssen mit einer 2 m hohen undurchsichtigen, auf die Baugrenze zurückgesetzten Einfriedigung (Hecke,Wand,Zaun) umgeben werden. Einfriedigungen entlang der Talstraße sind auf die Baugrenze, entlang den Stichstraßen 1 m von den Straßengrenzen zurückzusetzen.

3. Ordnungswidrigkeiten - § 112(2) 2 LBO

Ordnungswidrig nach § 112(2) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 111 LBO zuwiderhandelt.

4. Aufhebung bisheriger Bebauungsplan-Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Baulinien-, Straßen- und Vorgartenfestsetzungen des am 21.11.1933 genehmigten Ortsbauplanes und die Ortsbausatzung 1927, genehmigt am 20.12.1927 mit ihren Änderungen, außer Kraft.