

Gemeinde Simmozheim

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mönchgraben"

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I.S. 2253),

Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. vom 23. Jan. 1990
(BGBl. I. S. 132),

Landesbauordnung -LBO- i.d.F. vom 28. Nov. 1983 (GBl. S. 770),

Landesbauordnung -LBO- i.d.F. vom 8. Aug. 1995 (GBl. S. 617).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
§§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO.

Die nach Abs. 3 Nr. 3 vorgesehene Ausnahme (Vergnügungsstätten) ist allgemein nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE^e) = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

Anstelle der in Abs. 2 Nr. 1 genannten Gewerbebetriebe aller Art jedoch nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe i.S. von § 6 BauNVO zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Die nach Abs. 3 Nr. 3 vorgesehene Ausnahme (Vergnügungsstätten) ist allgemein nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

1.2.1 Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

1.2.2 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen dürfen, gemessen von der jeweiligen Bezugshöhe (s. Nr. 1.2.2.1) bis Oberkante Traufe bzw. Attika, betragen:

bei Bezugshöhe a): Nicht-Wohngebäude max. 9,00 m,
Wohngebäude max. 6,50 m;

bei Bezugshöhe b): Nicht-Wohngebäude max. 9,00 m,
Wohngebäude max. 6,50 m;

bei Bezugshöhe c): allgemein max. 6,50 m;

bei Bezugshöhe d): Nicht-Wohngebäude max. 9,00 m,
Wohngebäude max. 6,50 m;

bei Bezugshöhe e): allgemein max. 6,50 m;

bei Bezugshöhe f): Nicht-Wohngebäude max. 9,00 m,
Wohngebäude max. 6,50 m;

bei Bezugshöhe g): Nicht-Wohngebäude max. 9,00 m,
Wohngebäude max. 6,50 m; bzw. allgemein max. 6,50 m;

bei Bezugshöhe h): allgemein max. 6,50 m;

bei Bezugshöhe i): Nicht-Wohngebäude max. 9,00 m,
Wohngebäude max. 6,50 m.

bei Bezugshöhe k): Nicht-Wohngebäude max. 9,00 m,
Wohngebäude max. 6,50 m; bzw. allgemein max. 6,50 m;

bei Bezugshöhe l): allgemein max. 6,50 m;

bei Bezugshöhe m): allgemein max. 6,50 m;

bei Bezugshöhe n): allgemein max. 6,50 m;

bei Bezugshöhe o): Nicht-Wohngebäude max. 9,00 m,
Wohngebäude max. 6,50 m.

1.2.2.1 Bezugshöhen werden wie folgt festgesetzt:

Bezugshöhe a): in den Bereichen der mit Orientierungsnummern (ONr.) 26 bis 38 gekennzeichneten künftigen Baugrundstücke:

Höhe der bestehenden Geländeoberfläche an der südöstlichen Baugrenze im Mittel gemessen;

Bezugshöhe b): im Bereich der ONr. 39:

Höhe der bestehenden Geländeoberfläche an der südöstlichen Grundstücksgrenze im Mittel gemessen;

Bezugshöhe c): in den Bereichen ONr. 18 und 19:

Höhe der bestehenden Geländeoberfläche an der südöstlichen Baugrenze (ONr. 18) bzw. südöstlichen Grundstücksgrenze im Mittel gemessen;

- Bezugshöhe d): in den Bereichen der ONr. 16 und 17:
Höhe der bestehenden Geländeoberfläche an der süd-
östlichen Baugrenze im Mittel gemessen;
- Bezugshöhe e): in den Bereichen der ONr. 13, 14 und 15:
Höhe der bestehenden Geländeoberfläche an der süd-
östlichen Baugrenze (ONr. 13) bzw. jeweils an den
südöstlichen Grundstücksgrenzen im Mittel gemessen;
- Bezugshöhe f): im Bereich der ONr. 12:
Höhe der bestehenden Geländeoberfläche an der süd-
östlichen Baugrenze im Mittel gemessen;
- Bezugshöhe g): im nordöstlichen Bereich der ONr. 9,
der begrenzt wird im Südwesten durch die gemeinsame
Grenze mit dem Bereich der ONr. 10 und der ideellen
Verlängerung dieser Grenze nach Nordwesten:
Höhe der bestehenden Geländeoberfläche an der süd-
östlichen Baugrenze im Mittel gemessen,
bzw. nach 30 m in nordwestlicher Richtung:
Höhe der bestehenden Geländeoberfläche an dieser
parallel zur Baugrenze liegenden ideellen Linie im
Mittel gemessen;
- Bezugshöhe h): im übrigen Bereich der ONr. 9:
Höhe der bestehenden Geländeoberfläche an der süd-
östlichen Grundstücksgrenze im Mittel gemessen;
- Bezugshöhe i): in den Bereichen der ONr. 8 und 10:
Höhe der bestehenden Geländeoberfläche an der süd-
östlichen Baugrenze im Mittel gemessen;
- Bezugshöhe k): im Bereich der ONr. 7:
Höhe der bestehenden Geländeoberfläche an der süd-
östlichen Baugrenze im Mittel gemessen;
bzw. nach 30 m in nordwestlicher Richtung:
Höhe der bestehenden Geländeoberfläche an dieser
parallel zur Baugrenze liegenden ideellen Linie im
Mittel gemessen;
- Bezugshöhe l): im Bereich der ONr. 6:
Höhe der bestehenden Geländeoberfläche an der süd-
östlichen Baugrenze im Mittel gemessen;
- Bezugshöhe m): im Bereich der ONr. 5:
Höhe der bestehenden Geländeoberfläche an der süd-
östlichen Grundstücksgrenze im Mittel gemessen;
- Bezugshöhe n): in den Bereichen der ONr. 2, 3 und 4:
Höhe der bestehenden Geländeoberfläche an der süd-
östlichen Grundstücksgrenze (ONr. 2) bzw. Baugrenze
im Mittel gemessen;
- Bezugshöhe o): im Bereich der ONr. 1:
481,00 ü.NN.

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

1.3.1 Gewerbegebiet:

Abweichende Bauweise gem. Abs. 4 = offene Bauweise gem. Abs. 2, jedoch Gebäudelängen größer 50 m zulässig.

1.3.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet:

Abweichende Bauweise gem. Abs. 4 = offene Bauweise gem. Abs. 2, jedoch Gebäudelängen bis max. 30 m zulässig.

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

1.4.1 Garagen und Stellplätze, Stellflächen für Wechselbrücken und Container sowie Gebäude als Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO und Lagerplätze sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 und 26 BauGB)

1.5.1 Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.5.2 Die Masten der Straßenlampen und deren erforderliche Gründung sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.5.3 Die entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.5.4 Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, baulichen Anlage und Bepflanzung über 0,70 m Höhe freizuhalten. Das Gelände ist gegen die öffentliche Verkehrsfläche abzuböschten.

1.6 Pflanzgebot -Pfg- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.6.1 Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind auf den mit Pfg bezeichneten Flächen mittel- und großwüchsige Bäume einheimischer Laubarten und standortgerechte Stauden zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Dabei sind z.B. Linde, Bergahorn, Birke, Feldahorn, Rotbuche, Eiche oder Obstbaumhochstämme zu verwenden.

Gruppenweise Bepflanzung ist der Einzelbepflanzung vorzuziehen.

Als Zwischen- und Unterpflanzung sind auf den mit Pfg/1 bezeichneten Flächen folgende Straucharten anzupflanzen: Heckenrosen, wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Holunder, Haselnuß.

Als Zwischen- und Unterpflanzung sind auf den sonstigen mit Pfg bezeichneten und den in Nr. 1.6.3 festgesetzten Flächen außer den vorgenannten Straucharten auch andere, ausgenommen Nadelgehölze, zulässig.

Anpflanzhöhe für Bäume mind. 2,50 m.

1.6.2 Mindestens entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind Einzelbäume oder Baumgruppen anzupflanzen; Arten und Anpflanzhöhe wie unter Nr.1.6.1 aufgeführt.

Die Anpflanzstellen können entgegen den Eintragungen geändert werden, wenn der Grundsatz der Planung eingehalten wird.

1.6.3 Zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebietes wird entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen jedes Baugrundstückes ein Pflanzgebot, wie in Nr. 1.6.1 beschrieben, festgesetzt; Mindestbreite 1,00 m.

1.7 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

a) Die im Lageplan zum Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrecht (LR/1) dienen der Gemeinde Simmozheim zur Einlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

b) Die im Lageplan zum Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrecht (LR/2) dienen der Energie-Versorgung-Schwaben AG (EVS) zur Einlegung und Unterhaltung von Stromversorgungsleitungen und der Telekom AG zur Einlegung von Fernsprech- und Fernmeldekabeln.

1.8 Schutz gegen Umwelt-Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen von der B 295 können bei Wohnungen und Wohngebäuden als geeignete Zusatzmaßnahme u.a. Lärmschutzfenster verlangt werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform und -neigung: Bei geneigten Dächern max. Neigung 30°, bei Wohngebäuden max. 45°.

2.1.2 Dachdeckung: Es sind nur blendungsfreie Materialien in gedeckten Rot- und Brauntönen und Dachbegrünungen zulässig.

Bei Flach- und flachgeneigten Dächern sollten Dachbegrünungen bevorzugt ausgeführt werden.

2.1.3 Material- und Farbgebung: natürliche Materialien sind zu bevorzugen; Verkleidungen aus naturfarbenem Aluminium oder Zink sind nicht zulässig.

Es sind im Einvernehmen mit dem Landratsamt Calw und im Benehmen mit der Gemeinde Farben zu wählen, die das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und deren Hellbezugswerte zwischen 30 % und 70 % liegen.

2.1.4 Fassadenbegrünungen: mindestens 30 % der Flächen der Umfassungswände von Nicht-Wohngebäuden sind zu begrünen.

2.2 Grundstücksgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.2.1 Die Bereiche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

2.2.2 Die Bodenversiegelung ist auf ein unabdingbares Maß zu beschränken.

Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo eine Gefahr des Eintritts von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund nicht besteht, möglichst durchlässig ausgeführt werden.

2.2.3 Abgrabungen und Auffüllungen sollten 2,00 m Höhe nicht überschreiten; dabei ist die Höhenlage dieser Geländeänderungen an die der öffentlichen Verkehrsfläche und die der Angrenzergrundstücke anzugleichen.

- Das Gelände ist ggfl. abzuböschten.

2.3 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Es sind nur offene Einfriedigungen und bis max. 2,00 m hoch zulässig.

Gegen die freie Landschaft und gegen die öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen höher als 1,00 m nur innerhalb, hinter oder in Verbindung mit den in Nr. 1.6 festgesetzten oder sonstigen Anpflanzungen zulässig.

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

Werbeanlagen dürfen hinsichtlich ihrer Größe, Farbgebung und Licht- und Leuchtkraft nicht negativ auf das Orts- und Landschaftsbild einwirken.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und Lichtwerbungen in grellen Farben sind nicht zulässig.

2.5 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Baugrundstück ist nur eine Antenne bzw. Antenneneinheit (Rundfunk-Fernsehen und Sat-Fernsehen) zulässig.

2.6 Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO).

3. Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften
(§ 9 Abs. 6 BauBG)

1. Bodenschutzgesetz -BodSchG- v. 24.06.1991 (GBl. S. 434)

1.1 Anfallende Bodenaushub-Überschußmassen sind auf ihre Wiederverwertbarkeit hin zu überprüfen (Erdaushubbörse).
(§ 4 Abs. 2 BodSchG).

1.2 Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 7 BodSchG).

Simmozheim, den 09.05.1996



(Winkeler)
Bürgermeister