

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN KÜHÄCKER

LAGEPLAN MIT ZEICHENERKLÄRUNG

Anlagen :

Anlage 1 : Textteil

Anlage 2 : Begründung

Für den Entwurf und die Bearbeitung sowie die Übereinstimmung der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster (Stand März 1999)

Heilbronn, den 18.12.2002


Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Moltkestraße 16 Tel. 07131/679970
74072 Heilbronn Fax 07131/679979
E-Mail : braun.nagel@t-online.de

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss: 17.12.1998
Bekanntmachung: 15.07.1999

Offenlegungsbeschluss: 18.07.2002
Beteiligung Träger öff. Belange: 18.09.2002
Bekanntmachung: 19.09.2002
Offenlegung: 30.09.2002 bis 30.10.2002

Satzungsbeschluss: 23.01.2003

Ausfertigung: Bad Rappenau, den 22.05.2003



Blättgen
Blättgen
Oberbürgermeister

In Kraft treten: 30.05.2003

Bad Rappenau, den 30.05.2003

Blättgen

Blättgen
Oberbürgermeister

BAD RAPPENAU-FÜRFELD

LANDKREIS HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN KÜHÄCKER

TEXTTEIL

ENTWURF VOM 18.12.2002

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Heilbronn, den 18.12.2002


Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Moltkestraße 16 Tel. 07131/679970
74072 Heilbronn Fax 07131/679979
E - Mail : braun.nagel@t-online.de

TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

B. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Mühlacker II“ (Wimpfener Weg – Benzig), rechtskräftig seit dem 04.06.1993.

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB)

1.1. MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe nach § 6(2)3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1(5) BauNVO). Die nach § 6(2)7 und § 6(2)8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig (§ 1(5) BauNVO).

Die nach § 6(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1(6) BauNVO).

1.2. GEWERBEGEBIET, EINGESCHRÄNKT (§ 8 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe nach § 8(2)1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1(9) BauNVO). Die nach § 8(2)3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1(5) BauNVO).

Die nach § 8(3)3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1(6) BauNVO).

Betriebe und Anlagen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig sind, sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 9(2) BauGB)

2.1. ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind Höchstgrenzen.

2.2. GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

2.2.1. TRAUFHÖHE

Von der maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnitt von Wand mit Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand als Höchstgrenze: siehe Planeinschrieb.

Für Büro- und Verwaltungsgebäude ist in dem Teil des Gewerbegebietes mit der Festsetzung TH 8,5 eine Überschreitung um 3,5 m bis zu einer maximalen Traufhöhe von 12,0 m zulässig.

2.2.2. FIRSHÖHE

Von der maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum First als Höchstgrenze:

siehe Planeinschrieb.

3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG (§ 9(1)2 BauGB)

Die Gebäudelängsrichtung und die Firstrichtung der Hauptgebäude ist parallel bzw. rechtwinklig zu den eingetragenen Baugrenzen entlang der Erschließungsstraße zu wählen.

4. ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9(1)2 BauGB i.V.m.§ 22(4) BauNVO)

In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise innerhalb der überbaubaren Fläche ohne Längenbegrenzung.

5. ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄNDEN (§ 9(1)11 BauGB)

Je Baugrundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von max. 10,0 m zulässig.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) 20 BauGB)

6.1. Oberflächenbefestigung

PKW-Stellplätze und Fußwege in öffentlichen Grünflächen sind versickerungsfähig auszubilden.

6.2. Erdaushub

Der durch die Bebauung eines Grundstücks anfallende Erdaushub ist, soweit möglich, auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst unterzubringen.

6.3. Dachbegrünung

Bis 10° geneigte Dächer von Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäuden sowie von Garagen, sind extensiv (Substratdicke min. 10 cm) zu begrünen, sofern es sich nicht um Bereiche technischer Aufbauten, untergeordnete Vorbauten oder begehbare Dachterrassen handelt.

7. BAUSEITIG NOTWENDIGE LÄRMSCHUTZVORKEHRUNGEN (§ 9(1)24 BauGB)

Bauseitige Vorkehrungen zum Schutz vor dem Verkehrslärm der BAB A6 werden ggf. ergänzt, falls die Lärmuntersuchungen des momentan laufenden Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der BAB A6 die Notwendigkeit von Lärmschutzvorkehrungen ergeben.

8. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)

8.1. Einzelbäume:

Im Sinne der Planzeichnung sind hochstämmige, heimische, standortgemäße Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die ausgewiesenen Standorte sind innerhalb der Baugrundstücke und des Straßenraumes variabel, falls Verschiebungen aus funktionalen Gründen erforderlich sind. Im Mischgebiet ist je angefangene 300 m² Baugrundstück ein Baum der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8.2. Flächige Anpflanzungen:

8.2.1. Flächige Anpflanzung FA 1

Innerhalb der ausgewiesenen Flächen sind Anpflanzungen von Obst- und Laubbäumen, einzeln oder in Gruppen, gemäß der Pflanzliste 2 vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.

Mindestens 1/3 der ausgewiesenen Fläche ist gruppenhaft mit Sträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abstand zwischen den Pflanzgruppen min. 5 m, max. 20 m.

8.2.2. Flächige Anpflanzung FA 2 (Lärmschutzwall)

Entlang der, am nördlichen Gebietsrand verlaufenden BAB A 6, sind die Bepflanzungen des Lärmschutzwalles so vorzunehmen, dass mit ihnen ein Abstand von min. 5,0 m zum Fahrbahnrand (äußerste Kante der Standspur) eingehalten wird. Die Bepflanzung ist in Abstimmung mit dem Autobahnbetriebsamt Heilbronn vorzunehmen.

8.3. Pflanzlisten:

Pflanzliste 1:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzliste 2:

Mittlere und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus carnea	Purpurkastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

sowie

Most- und Tafelobstbäume in regionaltypischen Sorten

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball

9. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE (§ 9(1)26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) sind bis max. 0,3 m Breite und max. 0,5 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

D. HINWEISE

1. Auf die Meldepflicht von möglichen Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.
2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen (§ 37(4) WG). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9(6) BauGB)

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassung Tiefbrunnen „Eselsbrunnen“ des Zweckverbandes Wasserversorgungsgruppe Mühlbach (LfU-Nr. 34).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

F. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

G. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Mühläcker II“ (Wimpfener Weg – Benzig), rechtskräftig seit dem 04.06.1993.

H. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74(1)1 LBO)

Stark reflektierende Materialien und Farben dürfen weder für die Dacheindeckung noch für die Fassadengestaltung verwendet werden.

Ausnahme: Teilbereiche der Dächer und Fassaden, auf denen Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie installiert werden.

Für die Fassadengestaltung im Bereich des Gewerbegebietes mit der Festsetzung TH 35,0 m gelten außerdem folgende Festsetzungen:

- Der Baukörper ist durch baugestalterische Maßnahmen in seiner Höhenwirkung zu gliedern.
- Die Fassadengestaltung ist genehmigungspflichtig und im Bauantrag bezüglich Material, Gliederung und Farbe detailliert darzustellen.

2. WERBEANLAGEN (§ 74(1)2 LBO)

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und müssen im Bauantrag bezüglich Art, Größe, Farbe und Anbringungsort detailliert beschrieben werden.

Es sind nur blendfreie, nicht blinkende Werbeanlagen am Ort der Leistung, für die geworben wird, zulässig. Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Schriftzüge sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig und die gesamte Werbeanlage darf max. die Größe von 8 m² je Baugrundstück haben.

3. MÜLLBEHÄLTERABSTELLPLÄTZE (§ 74(1)3 LBO)

Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind gegen Einsicht vom öffentlichen Straßenraum z. B. durch Eingrünungen abzuschirmen.

4. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74(1)3 LBO)

Einfriedigungen sind nur als Hecken, Maschendrahtzäune, Gitterzäune oder Mauern zulässig. Maschendrahtzäune und Gitterzäune müssen mit Hecken hinterpflanzt werden. Die Einfriedigungen dürfen max. 2 m hoch sein.

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von min. 5,0 m einzuhalten.

5. RUNDFUNK- UND FERNSEH-ANTENNEN (§ 74(1)4 LBO)

Außenantennenanlagen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen zulässig und müssen min. 2,0 m hinter die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut zurückversetzt sein.

Satellitenempfangsanlagen sind der Farbe des Daches anzupassen.

In dem Teil des Gewerbegebietes mit der Festsetzung TH 35,0 sind keine Antennen oder Sendeanlagen zulässig.

6. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74(1)5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind für Neubauten nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften für den Bereich „Kühäcker“, Fürfeld

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss: 17.12.1998
Bekanntmachung: 15.07.1999

Offenlegungsbeschluss: 18.07.2002
Beteiligung Träger öff. Belange: 18.09.2002
Bekanntmachung: 19.09.2002
Offenlegung: 30.09.2002 bis 30.10.2002

Satzungsbeschluss: 23.01.2003

Ausfertigung: Bad Rappenau, den 22.05.2003



Blättgen
Blättgen
Oberbürgermeister

In Kraft treten: 30.05.2003

Bad Rappenau, den 30.05.2003

Blättgen
Blättgen
Oberbürgermeister

