

**STADT  
BAD RAPPENAU**



**BEBAUUNGSPLAN**

**ENTWURF**

**GEWERBEPARK 'AM SCHAFBAUM'**



PLANUNGSBÜRO KÖLZ

STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · OBJEKTPLANUNG

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

BÜRO LUZ + PARTNER

STUTTGART

FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

BDLA

27.06.1991

02.11.1990



# TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird festgesetzt:

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132)
- die Planzeichenverordnung 1981 (PlanZV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I Seite 833)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. Seite 770, ber. 1984 Seite 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51) und vom 22.02.1988 (GBl. S. 55)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben:

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nicht zulässig nach § 1 Abs.5, 9 BauNVO sind:

- Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschoßflächenzahl) ist durch Planeinschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.

GRZ	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
GFZ	Geschoßflächenzahl	§ 20 BauNVO
H <sub>max</sub>	Höhe baulicher Anlagen	§ 18 BauNVO

3. Höhe der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Nach § 18 BauNVO sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes die Höhen der baulichen Anlagen im einzelnen zwingend festgelegt.

Nach § 18 Abs.2 können geringfügige Abweichungen zugelassen werden.

Im Geltungsbereich werden maximale Gebäudehöhen von 8 m, 12 m und 16 m festgesetzt, gemessen von der im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegenden, im Mittel gemessenen Geländeroberfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut.

4. Bauweise  
(§ 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung, entsprechend den Planeinschrieben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Gebäude, die eine Gesamtlänge von 40 m und mehr aufweisen, müssen in ihrer Länge baulich gegliedert werden. Eine Gliederung muß mindestens alle 40 m erfolgen.



5. Überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 23 BauNVO)

Überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Eintragung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

6. Nebenanlagen  
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs.5 BauNVO)

Nebenanlagen sind, sofern es sich um bauliche Anlagen handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

7. Garagen und Stellplätze  
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind, sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nicht anders eingetragen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Planeinzeichnungen in:

- Straßenflächen
- Rad- und Fußwege
- Feldwege
- Verkehrsgrünflächen (i.S.v. § 127 Abs.3 Nr.4 BauGB)

Die Abgrenzung dieser einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenbaues im Rahmen des § 125 Abs.3 BauGB abgeändert werden.

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

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.



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

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Bepflanzung sind mit hochwachsenden, einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und hochwachsenden Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Zwischen den Bahnanlagen und dem Fuß-/Radweg dürfen jedoch keine hochstämmigen Bäume in der öffentlichen Grünfläche gepflanzt werden.

Die im Plan eingetragenen Planzeichen legen die Mindestzahl der Bäume fest.

Der Innenbereich des Gewerbegebietes ist mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen (ein hochstämmiger Baum je 200 qm unbebaute Fläche).

Die privaten Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen (ein hochstämmiger Baum je 5 Stellplätze).  
Abweichungen von den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes angegebenen Baumpflanzstandorten sind nur bei Nachweis einer betrieblichen Notwendigkeit zulässig.

11. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und 26 BauGB)

Soweit durch Zeichnung nichts anderes ausgewiesen ist, sind für Böschungen die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 2.50 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen festgesetzt.

Der Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche darf nur an einer Stelle erfolgen. Die maximale Zufahrtsbreite ist auf 7,0 m begrenzt.

Sind aus nachweisbar betrieblichen Gründen 2 Zufahrten notwendig, so darf die Summe der Zufahrtsbreiten nicht mehr als 10,0 m betragen.



12. Sichtfelder  
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernder Nutzung freizuhaltende Grundstücksflächen. Einfriedigungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,60 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

1. Dachform  
(§ 73 Abs.1 Nr.1, 2 LBO)

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Dachformen sind verbindlich.

Flachdächer sind zu begrünen, oder als Dachterrassen zu nutzen.

2. Äußere Gestaltung  
(§ 73 Abs.1 Nr.1, 2 LBO)

Bei der Farbgebung der Außenfassaden sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Grelle Farben und Materialien sind unzulässig.

Grundsätzlich ausgeschlossen sind Baustoffe aus Kunststoff und Asbestzement, sowie Materialien in schwarzer Tönung.

Garagen und Nebengebäude müssen in Material- und Farbgebung dem Hauptgebäude entsprechen.



3. Werbearlagen  
(§ 73 Abs.1 Nr.1, 2 LBO)

Werbearlagen und Firmenschilder sind so anzubringen, daß sie zur freien Landschaft nicht störend in Erscheinung treten.

Bei Lichtreklamen (Leuchtschriften) sind keine grellen Farben und keine Lichtbewegungen zulässig.

4. Standplätze für Abfallbehälter  
(§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Die Standplätze für Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke  
(§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Ausgenommen sind Lagerflächen und für die betrieblichen Zwecke notwendige Hofflächen.

6. Einfriedigungen der Grundstücke  
(§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Einfriedigungen aus Beton, Mauerwerk oder ähnlichem in geschlossener Bauweise sind nicht zulässig. Die maximale Höhe darf 1,8 m nicht überschreiten.

Die Einfriedigung ist in die Bepflanzung zu integrieren.

### III. HINWEISE

1. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbepark "Am Schafbaum" bestehende Bebauungsplan "Raiffeisenstr. - 3. Änderung" vom 20.03.1986 wird in diesem Bereich ungültig und durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.



2. § 20, DSchG:

Der archäologischen Denkmalpflege ist vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten Gelegenheit zu geben, Untersuchungen durchzuführen.

Der Beginn der Bau- bzw. der Planierarbeiten ist drei Wochen zuvor mitzuteilen.

Bodenfunde sind gemäß § 20 DschG zu melden.

3. Energiekabel

Tiefbauarbeiten im Bereich der bestehenden Energiekabel sind entsprechend dem Kabelschutzmerkblatt durchzuführen.

BAU RAPPENAU

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEPARK "AM SCHAFBAUM"

Die am 27.2.92 erlassene  
Satzung wird nicht beanstandet  
(§ 11 BauGB),

Heilbronn, den 25.1.93



Landratsamt

Schneider

*[Handwritten signature]*

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

VERFAHRENSVERMERKE

ALS ENTWURF vom Gemeinderat festgestellt am .....  
 ALS ENTWURF gem. § 2a Abs.6 BauGB ausgelegt vom 12.08.1991 ..... bis 17.09.91  
 Auslegung bekannt gemacht am 01.08.1991 ..... durch Mitteilungsblatt .....  
 ALS SATZUNG gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 27.02.1992 .....  
 Anzeigeverfahren abgeschlossen durch Erlaß des Landratsamtes vom 25.01.1993 .....  
 Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am ..... durch .....  
 IN KRAFT GETRETEN am 04.02.1993 .....

**AUSGEFERTIGT AM:** | 6. Okt. 1992



(Zimmermann)  
Bürgermeister

*[Handwritten signature]*