

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN "BREITLOH III", WIMSHEIM/ ENZKREIS

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBI. I, S. 2253)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 15.9.77, zuletzt geändert durch 3. Verordnung zur Änder. der Baunutzungsverordnung v. 19.12.86 (BGBI. I, S. 2665)
 - Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F.v. 28.11.83 (GBI S. 770, berichtigt GBI 1984 S. 519)
 - Planzeichenverordnung 81 (PlanzV 81) v. 30.7.81 (BGBI. I, S. 833)
 - Gemeindeordn. f. Bad.-Württ. (GO) i.d.F. v. 3.10.83 (GBI S. 578. ber. S. 720)
-

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten sämtliche bisher bestehenden Rechtsvorschriften für den Geltungsbereich außer Kraft, sofern sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen.

I. PLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9,1) BauGB; §§ 1- 15 BauNVO)

- 1.1 Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird- gem. § 8 BauNVO- als GEWERBEGEBIET (GE) festgesetzt. Zulässig sind, ausgenommen die unter T.4 beschriebenen Ausschlüsse, die Nutzungen gem. § 8,2),1.- 3. BauNVO. Darüberhinaus werden- gem. § 8,3),1. BauNVO- als Ausnahmen zugelassen:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, pro Gewerbegrundstück jedoch nur eine Wohnung. Diese Wohnung darf erst nach der Erstellung des Gewerbeobjektes erstellt werden.

Die Wohnfläche darf höchstens 1/3 so groß sein wie die Gewerbefläche und höchstens 156 qm betragen. In begründeten Fällen kann von der Wohnungsgröße Ausnahme erteilt werden.

- 1.2 Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird- gem. § 8 in Verbindung mit § 1 BauNVO- als EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GEe) festgesetzt. Zulässig sind die oben beschriebenen Regelnutzungen und Ausnahmen. Einschränkung wird jedoch bestimmt, daß nur solche Betriebe und Anlagen errichtet und betrieben werden dürfen "die das Wohnen nicht wesentlich stören".

- 1.3 Gemäß § 1,7),1.+ 3. BauNVO dürfen in den Teilgebieten GE 1 und GEe 1 im dort zulässigen 2. Vollgeschoß (=1. OG) nur die Nutzungen gem. § 8,2),2. BauNVO (Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude), bzw. die als Ausnahmen zugelassenen Wohnungen errichtet werden.

- 1.4 Auf der Grundlage von § 1,9) BauNVO wird festgesetzt, daß von den in § 8,2),1. genannten Nutzungsarten folgende Betriebe und Anlagen ausgeschlossen sind:

Lebensmittelverbrauchermärkte mit mehr als 300 qm Verkaufsnutzfläche; Diskotheken und diskothekenähnliche Betriebe; Spiel- und Automatenhallen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9,1)+ 2) BauGB; §§ 16- 21a BauNVO; § 73 LBO)

- 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschabloneeintrag in der Planzeichnung maßgebend. Die angegebenen Werte sind Höchstwerte, die aber nur im Rahmen der als "überbaubar" ausgewiesenen Grundstücksfläche realisierbar sind.

Ergänzend wird auf die Bestimmung gem. § 17,3) BauNVO hingewiesen, wonach bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,5 m Höhe haben, eine Baumassenzahl die mehr als das 3,5- fache der zulässigen Geschößflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden darf.

- 2.2 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt als Höchstgrenze.

- 2.3 Gem. § 16 BauNVO und § 73 LBO werden folgende Höhenbegrenzungen festgesetzt. Diese gelten auch für gegenüber der Außenwand zurückgesetzte Gebäudeteile in den jeweils obersten Geschossen; bei der Ermittlung des Höhenmaßes entspr. den u.a. Meßvorschriften, sind solche Gebäudeteile so zu behandeln, als ob sie in der nächstgelegenen Außenwandebene liegen würden (dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile zur Unterbringung haustechnischer Anlagen (z.B. Heizungs-, Lüftungs- u. Reinig.anlagen), sowie die gem. II,1.2 zulässigen Dachaufbauten).

Erläuterungen zu den Höhenbeschränkungen sind aus den im Anhang beigegeführten Schemaschnittansichten ersichtlich:

- 2.3.1 An der Traufseite der Gebäude beträgt die zulässige Gebäudehöhe (gemessen von der im Mittel gemessenen, natürlichen Geländeoberfläche entlang der jeweiligen Traufseite bis zum Schnitt der Außenseite der Außenwandebene mit der Oberkante der Dachhaut)

* Bei 1- geschossigen Gebäuden: Maximal 6,0 m.

* Bei 2- geschossigen Gebäuden: Maximal 7,5 m.

- 2.3.2 Bei 1-geschossiger Bebauung darf eine absolute Gebäudehöhe (gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und Dachfirst) von 9,25 m, bei 2-geschossiger Bebauung von 12,5 m, an keiner Stelle überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9,1) BauGB)

Für den gesamten Geltungsbereich wird die "offene Bauweise" gem. § 22,2) BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9,1) BauG; § 23 BauNVO)

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Als Gebäude einzustufende Nebenanlagen im Sinne von § 14,1) BauNVO dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

- 4.2 Freilager sind auch außerhalb der Bauflächen zugelassen. Innerhalb der im Plan eingetragenen Pflanzgebotsflächen sind Lagernutzungen jeder Art ausgeschlossen.

Die Höhe von Freilagern und fest installierter Geräte wird auf 4 m Höhe über dem neuangelegten Gelände (zuläss. Aufschütthöhe s. Pt. I, 6.1) begrenzt.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9,1) BauGB)

Die Richtungen der Gebäudeseiten, wie auch die Firstrichtungen, müssen parallel oder rechtwinklig zu den im Plan eingetragenen Richtungspfeilen verlaufen.

6. Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9,1) BauGB; § 52 LBO)

- 6.1 Geländeänderungen jeder Art sind genehmigungspflichtig. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über dem natürlichen Gelände zugelassen (Überschreitungen können in begründeten Einzelfällen als Ausnahme zugelassen werden).
- 6.2 Von landwirtschaftlich genutzten Flächen und von den festgesetzten Pflanzgebotsstreifen ist mit Abgrabungen und Aufschüttungen ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

7. Garagen, Stellplätze u. Grundstückszufahrten (§ 9,1 BauGB; § 7,39,41 LBO)

- 7.1 Auf den Baugrundstücken sind KFZ- Stellplätze in mindestens der in der "VwV Stellplätze" v. 8.12.87 (GABl. 1987) vorgeschriebenen Richtwertzahl zu errichten und zu unterhalten.
- 7.2 Zwischen Garagenausfahrten und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Mindestabstände von 15 m für LKW's und Busse und von 5 m für PKW' s einzuhalten (Stauration).
- 7.3 Die im Plan eingetragenen Grundstückszufahrten sind bindend. Bei gegenüber dem Aufteilungsvorschlag abweichenden Grundstücksteilungen, sind die Zufahrtregelungen sinngemäß zu übernehmen; dabei sind bis 1500 qm Grundstücksfläche nur 1 Zufahrt, darüber max. 2 Zufahrten/ Grundstück zugelassen (Zufahrtbreite max 6 m/ Zufahrt).

8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9,1) BauGB; § 10 LBO)

- 8.1 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind an den im Plan angegebenen Standorten hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Stammumf. min 16- 18 cm, Stammhöhe 3 m, 3 x verpfl., aus extra weitem Stand). Die Bereiche sind im wesentlichen als Rasenflächen auszubilden und mit einheimischen Laubsträuchern einzugrünen (öff. Pflanzgebot).

Durch (von den im Plan vorgeschlagenen Grenzziehungen) abweichende Baugrundstücksteilungen, können sich Verschiebungen im Bereich der Parkierungs- und Grünflächen ergeben; in diesem Fall sind die entspr. Darstellungen sinngemäß anzupassen.

- 8.2 Zur Einbindung der Ortsrandzonen in die freie Landschaft werden auf den Baugrundstücken- gegen den Lohweg, bzw die südliche Geltungsbereichs-
grenze gerichtet- entspr. den Eintragungen im Plan, Pflanzgebotsstreifen
festgesetzt (priv. Pflanzgebote):
Diese Pflanzgebotsstreifen sind mit einheimischen Laubsträuchern unterschiedlicher Wuchshöhe (H= 1- 3 m; Dichte= min 1 Strauch/ 2 qm) dicht einzupflanzen; zusätzlich sind- parallel zu den Grundstücksgrenzen -
landschaftsgebundene Laubbäume II. Ordnung (Pflanzenbeschreib. wie vor; H= bis 20 m) an den im Plan vorgegebenen Standorten und in maximal den dort angegebenen Abständen zu pflanzen.
Von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Baum- und Strauchpflanzungen ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.
- 8.3 Alle sonstigen, unbebauten und nicht als interne Verkehrs- oder Lagerflächen dienenden Flächen sind einzugrünen (Raseneinsaat, Bodendecker, Laubsträucher),bzw. gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten (priv.PFG).
- 8.4 Den Bauvorlagen sind prüffähige Freiraumplanungen beizufügen, in denen die geforderten Pflanzmaßnahmen verbindlich dargestellt und beschrieben sind; zugleich müssen hier die bestehenden Bäume und die gem. 8.6 zur Erhaltung vorgesehenen Bäume dargestellt werden.
- 8.5 Die Pflanzmaßnahmen gem.8.1 sind umgehend nach Fertigstellung des Ausbaus der Erschließungsmaßnahmen vorzunehmen.
Die Erfüllung der Pflanzgebote gem. 8.2+ 8.3 muß spätestens 1 Pflanzperiode nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten abgeschlossen sein.
- 8.6 Die im Plan besonders gekennzeichneten Baumbestände sind zu erhalten. Außerdem müssen auch alle anderen bestehenden Obstbäume erhalten werden, soweit sie nicht durch Überbauungen oder die Anlage interner Verkehrs- oder Lagerflächen in Anspruch genommen werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Dachausbildung (§ 73 LBO)

- 1.1 Hauptgebäude sind grundsätzlich mit Satteldächern auszubilden; zusätzlich sind Dachabschlüsse in Form von gegeneinander versetzten, gegenläufigen Pultdachflächen in max. der lt. Plan vorgegebenen Dachneigung zugelassen.

Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO müssen mit geneigten Dächern ausgeführt werden.

- 1.2 Bei Betriebsgebäuden sind Dachaufbauten als horizontal gereichte Belichtungselemente zulässig.

Dacheinschnitte sind ausgeschlossen. Bei sonstigen Hauptgebäuden sind Dachaufbauten- und einschnitte unter folgenden Bedingungen zugelassen:

Sie müssen vom Ortgang (gemessen am Schnitt AK Außenwand/ OK Dachhaut) und vom First (gemessen am Schnitt Gaupendach/Hauptdach) mindestens 1,5 m entfernt sein; an der Traufseite muß der Abstand zwischen VK Gaupe und AK Dachfläche mindestens 0,75 m betragen; sie dürfen insgesamt 25% der zuzurechnenden Trauflänge betragen und folgende Einzelbreiten nicht überschreiten: Dachaufbauten= max. 2,5 m; Dacheinschnitte= max. 3,5 m.

- 1.3 Dacheindeckungen von 25° und mehr geneigten Dächern müssen mit Tonziegeln oder Betondachsteinen im Farbspektrum ziegelrot bis altrot ausgeführt werden.

2. Fassadengestaltung (§ 73 LBO)

Auffallende Farbtöne sind zu vermeiden; vorzugsweise sind als Fassadenfarbe erdfarbene Tönungen zu verwenden.

3. Werbeanlagen (§ 73 LBO)

dürfen nicht über die jeweilige Gebäudeoberkante hinausragen. Ausgeschlossen sind Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht.

4. Einfriedigungen (§ 73 LBO)

- 4.1 Gegen öffentliche Flächen und im Bereich der Pflanzgebotsstreifen dürfen Einfriedigungen max. 1,5 m hoch sein (Ausnahme: Lagerplätze); direkt an der Grundstücksgrenze sind nur transparente Einfriedigungen (z.B. Drahtzäune), oder Hecken zugelassen; Mauern oder andere undurchsichtige Einfriedigungen müssen mindestens 1 m von der Grenze abgerückt und vorgepflanzt werden.

Im Bereich der Pflanzgebotsstreifen sind Einfriedigungen nur als grundstücksseits hinter der Pflanzung verlaufende Drahtzäune erlaubt.

- 4.2 Lagerplätze müssen- ausgenommen die an Pflanzgebotsstreifen angrenzenden Zonen- gegen öffentliche Flächen und gegen nicht gewerblich genutzte Fremdgrundstücke mit einer undurchsichtigen Einfriedigung von 1,75- 2 m Höhe umgeben werden.

5. Versorgungsleitungen (§ 73 LBO)

Sämtliche Niederspannungs-, Fernmelde- und eventuelle Antennenleitungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind zu verkabeln.

III. HINWEISE

Da das Planungsgebiet ganz oder teilweise innerhalb der Zone III des geplanten Wasserschutzgebietes liegt, wird- in Bezug auf die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und die Beseitigung von Oberflächenabwässern bei den im Gebiet zulässigen Betrieben (z.B. auch Heizöllagerung)- auf die einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen verwiesen, die hier erhöhte Anforderungen stellen: So darf z.B. der Rauminhalt von Lagerbehältern bei unterirdischer Lagerung 40 000 Liter, bei oberirdischer Lagerung 100 000 Liter, nicht übersteigen.

Gefertigt: Im Auftrag der Gemeinde Wimsheim

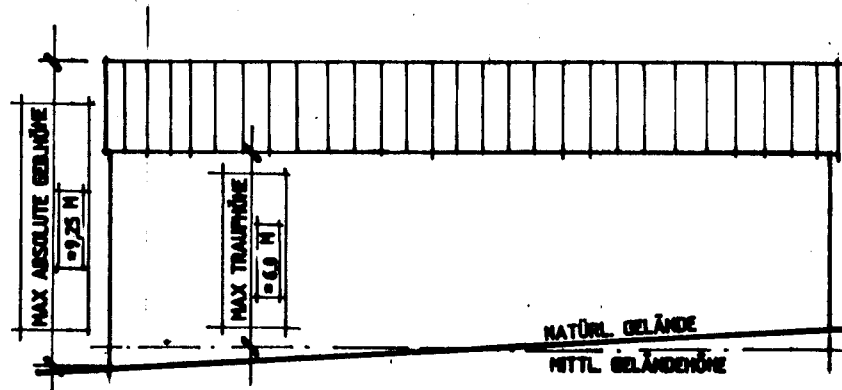
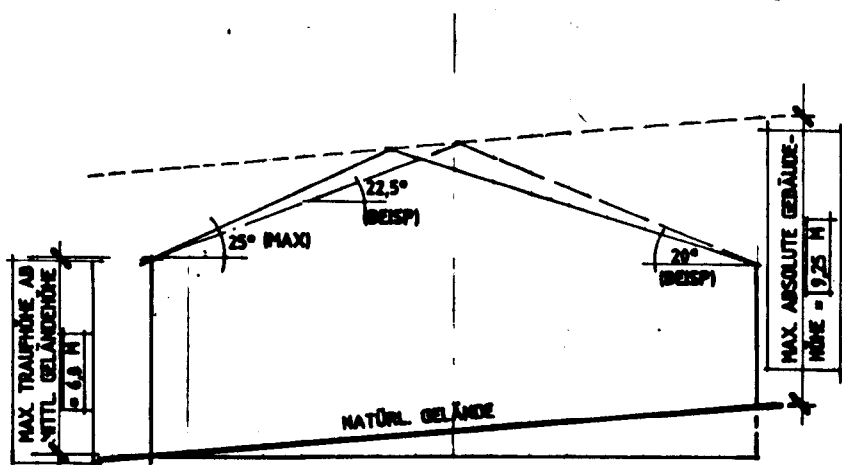
Architekturbüro Weller, Mönshheim
Stand: 1. März 1989



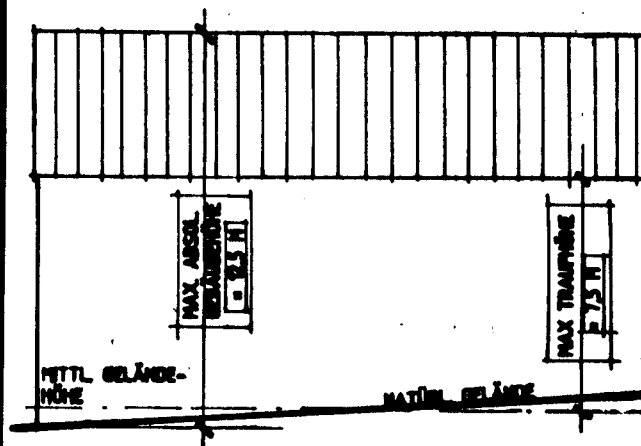
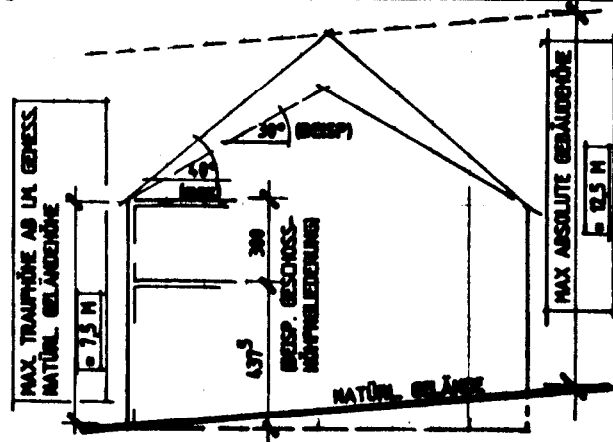
W. Müller
Bürgermeister

HÖHENBEGRENZUNGEN FÜR

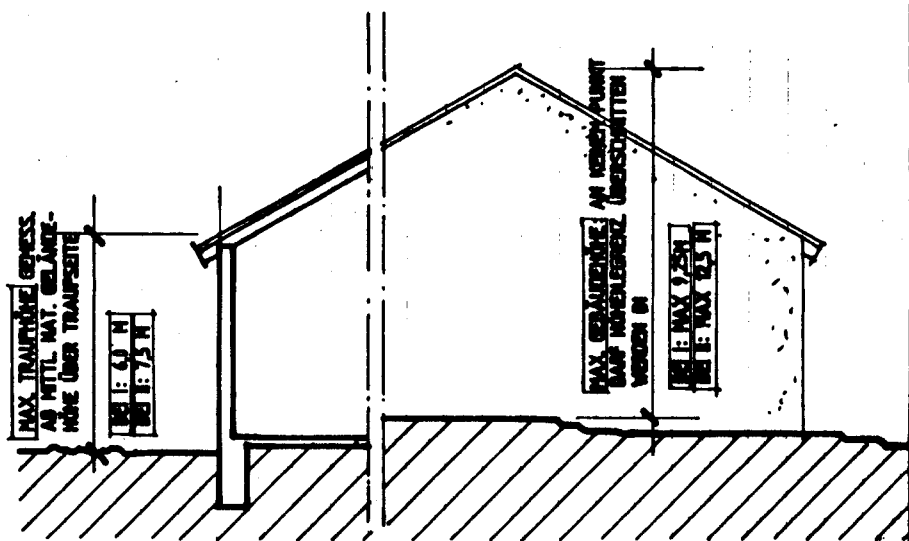
1- GESCH. BEBAUUNG



2- GESCH. BEBAUUNG



MESSVORSCHRIFTEN



BBPL BREITLOH IN
WIMSHEIM/ENZKREIS

SCHEMASCHNITT-
ANSICHTEN M 1:250

BEREITET: ARCHITEKTURBÜRO WELTER, MÜNCHEN/ 13.09