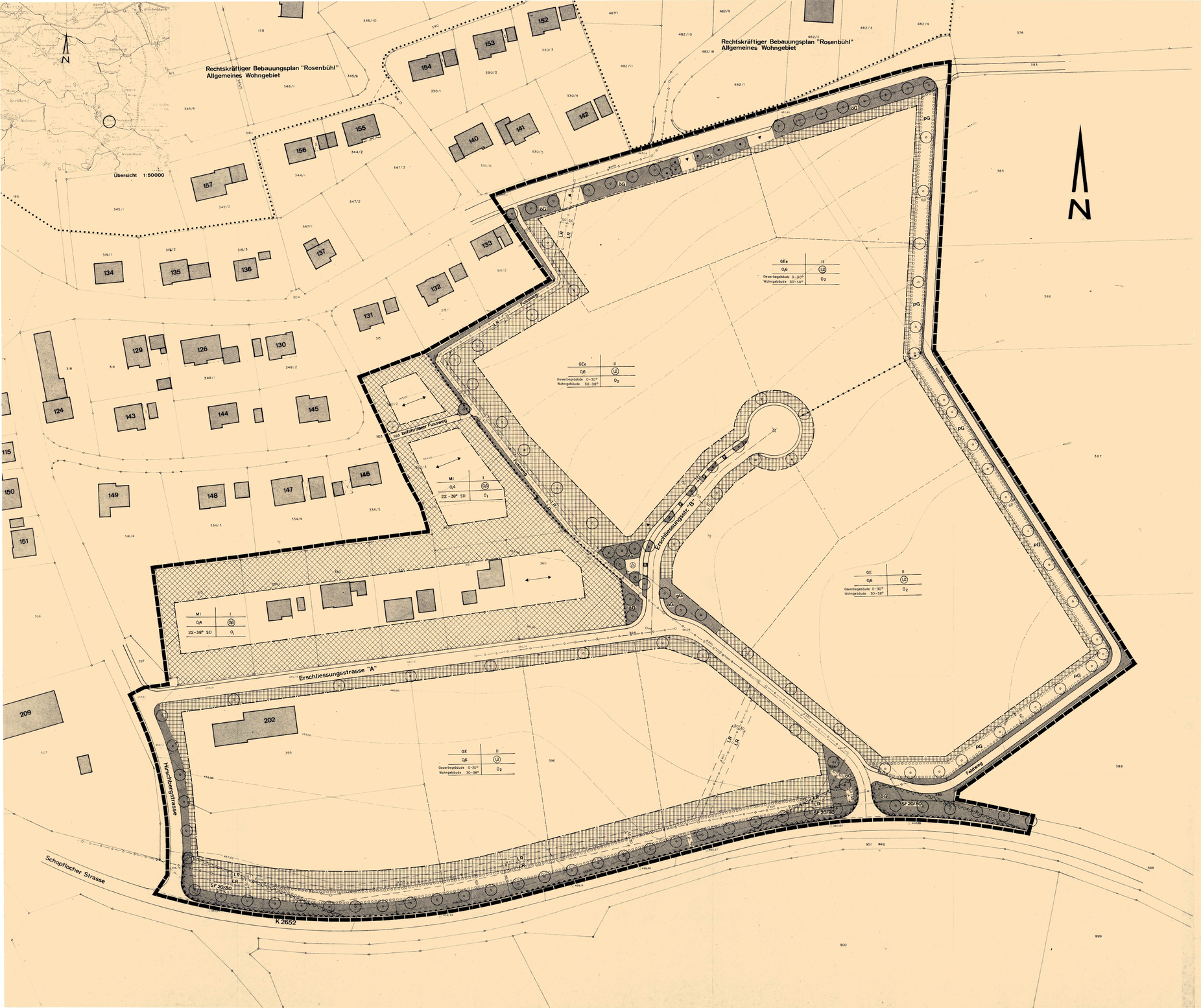

TEXT7.KB

TEXTTEIL

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: der § 8 ff. des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253); die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665); § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 30.10.1983 (GBl. I S. 1) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519), geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO):

Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter.

1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile zur Folge haben können; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter zugelassen werden.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind - soweit als Gebäude vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Überbaubare Grundfläche (GRZ) und zulässige Geschoßfläche (GFZ) gemäß Planeinschrieb.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO).:

Die Höhe des Gebäudes darf, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut max. betragen:

im Mischgebiet:	4.5 m
im eingeschränkten und uneingeschränkten Gewerbegebiet:	7,5 m

Die Firsthöhe darf, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche max. betragen:

im Mischgebiet:	9.0 m
im eingeschränkten und uneingeschränkten Gewerbegebiet:	12.0 m

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Mischgebiet: offene Bauweise (O_1)

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Gebäudelänge darf 30 m nicht überschreiten.

Gewerbegebiet, eingeschränkt und uneingeschränkt: offene Bauweise (O_2)

Zulässig sind grundsätzlich Gebäudelängen bis 50 m.

Größere Hallenlängen sind, sofern sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, ausnahmsweise zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei Wohngebäuden bergseits nicht mehr als 0,5 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen. Die unter Ziff. 2.2 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

6. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Versorgungsleitungen (Abwasser, Wasser und Strom) sind nach technischen Grundsätzen den Versorgungsträgern durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind zu vermeiden.

7. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), Einfriedigungen, Werbeanlagen usw. dürfen die Höhe von 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

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

9.1 Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und dauernd zu erhalten.

9.2 Für die Anlage der Verkehrsflächen festgesetzten Bäume werden folgende Baumarten als Hochstämme festgesetzt:

- Acer platanoides, Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus, Bergahorn
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Sorbus intermedia, Vogelbeere
- Sorbus aria, Mehlbeere

9.3 Für die als Gebietseingrünung festgesetzten Grünflächen am östlichen und südlichen Baugebietsrand werden folgende Gehölze vorgeschlagen:

- Betula pendula, Birke
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Cornus sanguinea, Hartriegel
- Corylus avelana, Haselnuß
- Larix decidua, Europäische Lärche
- Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
- Prunus avium, Wildkirsche
- Prunus serotina, Spätke Traubenkirsche
- Rosa carina, Hundsrose
- Rosa rubiginosa, Schottische Zaunrose
- Sorbus intermedia, Vogelbeere
- Ulmus carpinifolia, Feldulme
- Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

10. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Für einige innerhalb des Geltungsbereiches stehende Kastanien ist eine Pflanzbindung festgesetzt.

BAUGESTALTUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 73 LBO)

11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

12. Dachform und Dachneigung (§ 73 Abs. 1 LBO)

Die Dächer sind als geneigtes Dach auszuführen. Dachneigung gem. Einschrieb im Plan. Dachfarbe rot bis rotbraun. Nebengebäude (Garagen), sofern nicht in das Hauptdach einbezogen, sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen. Einzelne Dachaufbauten und -einschnitte sind bis max. 1/3, mehrere bis max. 1/4 der Gebäudelänge zulässig. Die Abstände zum Dachrand (First, Giebel, Traufe) müssen mind. 1.0 m betragen.

13. Zulässigkeit von Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

An den Außenseiten der Gebäude sind unzulässig:

- Großflächenwerbung
- Lichtwerbung in grellen Farben.

Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Werbeanlagen 0,5 m, bei Einzelschildern 0,8 m nicht überschreiten

14. Niederspannungsfreileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

15. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO)

Abgrabungen oder Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber den bestehenden bzw. festgelegten Gelände sind genehmigungspflichtig. Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

16. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

Zäune sind generell nur mit einer Anpflanzung (Sträucher, Büsche) zulässig.

Die Höhe der Zäune darf nur aus feuerverzinktem Drahtgeflecht bestehen und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist mit der Einfriedigung ein Abstand von mindestens 0,75 m einzuhalten.

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Kressberg
Gemarkung Marktlustenau

929/02.258
Nr. 622

27.

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Au" Änderung und Erweiterung

Marktlustenau M 1:500

ZEICHENERKLÄRUNG

Mi	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
GEe	Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
II	Zahl der Vollschosse als Höchstgrenze
0,6	Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)
(2,2)	Geschoßflächenzahl, GFZ (§ 20 BauNVO)
O_1	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser bis 30 m Länge
O_2	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig sind Gebäude bis 50 m Länge
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
	überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
	nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB); verbindliche Hauptgebäude- oder Hauptfirstrichtung
	von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Bepflanzungen und Einfriedigungen dürfen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten
	Verkehrsflächen (Gehweg, Fahrbahn) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
P	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), z. B. öffentl. Parkfläche
St/Ga	Flächen für Stellplätze (St) bzw. Garagen (Ga), Zufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Zu- und Ausfahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
oberirdisch / unterirdisch	Führung von Versorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
LR	Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
ÖG/PG/VG	Öffentliche Grünfläche (ÖG), private Grünfläche (pG), Verkehrsgrün (VG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
	Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Umformerstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Beginn der Ortsdurchfahrt
	bestehende Grundstücksgrenzen
	geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
	Fläche für Aufschüttung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
	Fläche für Abgrabung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
	Fläche für Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
	Fläche für flächenhafte Auffüllung des Geländes
× 445,60	Geländehöhe bestehend (neues System)
× 445,60	Projektnöhe (z. B. Verkehrsflächen und Aufschüttungen)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

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

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 01.12./22.12.1986
	ortsübliche Bekanntmachung	am 15.01.1987
Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB) ortsübliche Bekanntmachung	am 03.12.1987
	Auslegung vom 15.12.1987	bis 15.01.1988
Satzungsbeschluß	(§ 10 BauGB)	am 29.03.1988
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall	(§ 11 BauGB)	am .....
	Az.:	am .....
	ortsübliche Bekanntmachung	am .....
Rechtsverbindlich		seit .....

Entwurf gefertigt:
Landratsamt Schwäbisch Hall
-Kreisplanungsamt-

Schwäbisch Hall, den ~~27.01.1987~~ 27.10.1987 (Eckelmann)

Redaktionell ergänzt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 29.03.1988

AUFGESTELLT:

..... den ~~27.10.87~~ ~~01.06.88~~ 27.10.87 ..... den .....

Bürgermeister

AUSGEFERTIGT:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

..... den 29.03.88

Bürgermeister