



# INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG

DIPL. ING. MANFRED BÜHLING - DIPL. ING. (FH) GERHARD LEIBLEIN - DIPL. ING. (FH) DIRK LYSIAK  
74804 MOSBACH POSTFACH 1425 - 74821 MOSBACH SCHILLERSTR. 29

## INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET ELZ- NECKAR IN OBRIGHEIM

# GENO

## BEBAUUNGSPLAN LAGEPLAN M. 1: 1000

DER ZWECKVERBAND :

DER PLANFERTIGER :  
BÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG  
M.BÜHLING-G.LEIBLEIN-D.LYSIAK  
SCHILLERSTRASSE 29-31  
74821 MOSBACH TEL.06261-92900

ANLAGE: 3  
FERTIGUNG:  
DATUM:

24.07.1996

Planverfahren	Datum
---------------	-------

Aufstellungsbeschluß § 2 Abs. 1 BauGB	24.10.1994
---------------------------------------	------------

Änderung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	13.05.1996
--	------------

Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	13.02.1996 - 28.02.1996
------------------------------------	-------------------------

Entwurfsbeschluß zur Offenlage § 3 Abs. 2 BauGB	13.05.1996
---	------------

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	22.12.1995
---	------------

Offenlage	von 23.05.1996 bis 28.06.1996
-----------	----------------------------------

Satzungsbeschluß § 10 BauGB	24.07.1996
-----------------------------	------------

Inkrafttreten Tag der Veröffentlichung § 12 BauGB	_____
--	-------

Es wird hiermit bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes und die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Elz-Neckar übereinstimmen.

Der Verbandsvorsitzende

Roland Lauer

Obrigheim, den 24.07.1996

# PLANZEICHENERLAUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH  
(BAUGB) v. 08.12.1986, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) v.  
23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB

1.1	GE	GEWERBEGEBIET	§ 8 BAUNVO
1.1.1			Das Gewerbegebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzungen und nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO)
1.1.1.1	GE <sub>1</sub>	GEWERBEGEBIET <sub>1</sub>	Zulässig sind Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke. Die Lagerung oder Produktion von Gütern ist hier unzulässig. Ausnahmen für Produktion und Lagerung können nur zugelassen werden, wenn das äussere Erscheinungsbild des Gebäudebereiches einem Verwaltungs- oder Ausstellungsgebäude entspricht.
1.1.1.2			Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden nur im GE <sub>1</sub> -Gebiet zugelassen. Die Auflagen zum passiven Schallschutz der Festsetzung Nr. 13.2 sind zu beachten.
1.1.1.3	GE <sub>2</sub>	GEWERBEGEBIET <sub>2</sub>	Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Die Einschränkungen der Festsetzungen Nr. 1.1.2 bis 1.1.4 sind zu beachten.
1.1.1.4			Tankstellen werden nur in Form von Betriebstankstellen zugelassen. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
1.1.1.5	GE <sub>3</sub>	GEWERBEGEBIET <sub>3</sub>	Zulässig sind Lagerplätze.
1.1.2			Die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Ausgenommen bleibt die Einrichtung eines betrieblichen Kindergartens.
1.1.3			Einzelhandelsbetriebe werden nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
1.1.3.1			Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, wenn nur eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des Handwerks oder Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird (Handwerkerprivileg, Fabrikverkauf) und diese flächenmässig von untergeordneter Bedeutung ist.
1.1.4			Lärmintensive Anlagen und Einrichtungen deren Einzelpegel 75 dB überschreiten, sind grundsätzlich zu Umhausen oder in geschlossenen Gebäuden zu betreiben.  Hinweis: Die Orientierungswerte zum äquivalenten Dauerschallpegel gemäß der DIN 18005 sind zu beachten.
1.2	GI	INDUSTRIEGEBIET	§ 9 BAUNVO
1.2.1			Das Industriegebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzungen und nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO)
1.2.1.1	GI <sub>1</sub>	INDUSTRIEGEBIET <sub>1</sub>	Zulässig sind dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnete Gebäude und Einrichtungen für Verwaltung, Ausstellung und Verkauf. Die Lagerung oder Produktion von Gütern ist hier unzulässig. Ausnahmen für Produktion und Lagerung können nur zugelassen werden, wenn das äussere Erscheinungsbild des Gebäudebereiches einem Verwaltungs- oder Ausstellungsgebäude entspricht.

1.2.1.2		Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden nur im GI <sub>1</sub> -Gebiet zugelassen. Die Auflagen zum passiven Schallschutz der Festsetzung Nr. 13.2 sind zu beachten.
1.2.1.3	GI <sub>2</sub>	INDUSTRIEGEBIET <sub>2</sub> Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen. Die Einschränkungen der Festsetzungen Nr. 1.2.2 bis 1.2.7 sind zu beachten.
1.2.1.4		Tankstellen werden nur in Form von Betriebstankstellen zugelassen. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
1.2.1.5	GI <sub>3</sub>	INDUSTRIEGEBIET <sub>3</sub> Zulässig sind Lagerplätze
1.2.2		Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
1.2.3		Einzelhandelsbetriebe werden nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
1.2.3.1		Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, wenn nur eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des Handwerks oder Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird (Handwerkerprivileg, Fabrikverkauf) und diese flächenmässig von untergeordneter Bedeutung ist.
1.2.4		Betriebe die bei der Produktion Luftschadstoffe freisetzen und Recycling- Betriebe mit Bearbeitungsvorgängen im Freien können wegen der exponierten Lage des Gebietes nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Immissionsauswirkung auf die benachbarten Ortschaften durch gutachterlichen Nachweis ausgeschlossen werden kann. Nicht betroffen von dieser Festsetzung sind Heizungsanlagen.
1.2.5		Betriebe von denen erhebliche Gefahren im Sinne des Anhang 1 der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes ( Störfall- Verordnung) ausgehen können, werden ausgeschlossen.
1.2.6		Betriebe der Abstandsklassen I und II im Anhang 1 des Abstandserlasses des Landes Nordrhein- Westfalen ( Stand 1994 ) werden nicht zugelassen.
1.2.7		Lärmintensive Anlagen und Einrichtungen deren Einzelpegel 75 dB überschreiten, sind grundsätzlich zu Umhausen oder in geschlossenen Gebäuden zu betreiben.









## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

### § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BAUGB, §§ 16, 17 u. 18 BAUNVO

2.1		Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BAUNVO)
2.1.1		Die max. Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung. Dabei bedeutet:
	<b>GH=9,0/10,0/11,0 m</b>	max. Gebäudehöhe
2.1.2		Als Bezugseben der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der lotrechte Abstand zwischen dem höchstem Gebäudepunkt und der Erdgeschoßfußbodenhöhe
2.1.3		Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Baugenehmigungsverfahren einvernehmlich von der Baurechtsbehörde festgelegt
2.2	<b>0,5 0,6 0,7 0,8</b>	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BAUNVO)
2.2.1		Eine Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19 Abs. 2 Satz 4 BauNVO wird nur ausnahmsweise zugelassen. Eine Überschreitung der GRZ über 0,8 hinaus, wird nicht zugelassen.
2.3	<b>0,8 1,0 1,2 1,4</b>	Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 17 BauNVO)
2.4	<b>6,0 7,0</b>	Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 17 BauNVO)

### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB und §§ 22 und 23 BAUNVO

- 3.1  Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BAUNVO)
- 3.2  abweichende Bauweise, die von der offenen Bauweise dadurch abweicht, daß Gebäudelängen bis 70m zugelassen werden. (§ 22 Abs. 2 BAUNVO)
- 3.2  abweichende Bauweise, die von der offenen Bauweise dadurch abweicht, daß Gebäudelängen bis 80m zugelassen werden. (§ 22 Abs. 2 BAUNVO)
- 3.2  abweichende Bauweise, die von der offenen Bauweise dadurch abweicht, daß Gebäudelängen bis 150m zugelassen werden. (§ 22 Abs. 2 BAUNVO)
- 3.3  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BAUNVO)
- 3.3.1 Ein Überschreiten der Baugrenze durch Gebäudeteile ist nur in Ausnahmefällen möglich. Vorsprünge und Vorbauten zur Gebäudegliederung dürfen die Baugrenze bis zu 2,5m überschreiten
- 3.4  Baulinie - zwingend (§ 23 abs. 2 BAUNVO )
- 3.4.1 Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen im geringfügigen Ausmaß wird zugelassen.
- 3.5  Hauptgebäudestellung- zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB)
- 3.5.1 Sofern die Hauptgebäudestellung nicht durch Planzeichen zwingend festgesetzt ist, wird diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen.
- 3.6  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BAUNVO)

### 4. NEBENANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB






- 4.1 Nebenanlagen in Form von Gebäuden, sind in den GE<sub>3</sub> und GI<sub>3</sub> Bereichen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 4.2 Stellplätze und Garagen sind nur in den GE<sub>2</sub> und GI<sub>2</sub> Bereichen zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Kunden- und Besucherparkplätze in den GE<sub>1</sub> und GI<sub>1</sub> Bereichen.


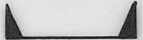

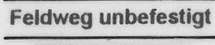



### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl / Baumassenzahl
	Bauweise




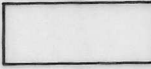


### 5. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB


- 5.1  Strassenverkehrsfläche 5.1.1  Einbahnstrasse
- 5.2  Gehweg - Fussweg - Radweg
- 5.3  Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- 5.4  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

5.5		Festgelegte Einfahrt
5.5.1		Festgelegter Einfahrtsbereich
5.5.2		Bis 40m Erschliessungsfrontlänge wird pro Grundstück nur eine Ein- und Ausfahrt bis max. 8,0m Breite zugelassen. Ab 80m Erschliessungsfrontlänge wird eine weitere Ein- oder Ausfahrt zugelassen.
5.5.3		Nur in Ausnahmefällen können auch zwei Zufahrten auf Grundstücken mit weniger als 80m Strassenfrontlänge zugelassen werden, wenn dies für Betriebsabläufe zwingend erforderlich ist und dies die strassenbegleitende Baumallee mit Parkplätzen und die Verkehrssicherheit zulässt.
		Hinweis: Die zur Verringerung der Versiegelungsflächen getroffene Festsetzung Ziff. 11.3 ist zu beachten.
5.6		Befestigter Feldweg
5.7		Unbefestigter Feldweg
5.8		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
5.8.1		Öffentliche Parkfläche
5.8.2		Platzfläche als Wendeanlage- gemischt genutzt

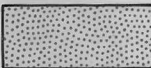

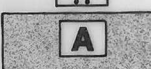
## 6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG § 9 Abs. 1 Nr. 14 BAUGB

6.1		Fläche für die Abwasserbeseitigung	
6.1.1		Regenrückhaltebecken ( Erdbecken )	6.1.2  Regenüberlaufbecken
6.2		Flächen für Versorgungsanlagen	
6.2.1		Elektrizität- Umspannstation	

## 7. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BAUGB

7.1		Unterirdische Leitung
7.1.1	20 KV	20 KV-Erdkabel
7.1.2	OE	Entwässerungsleitung
7.1.3	WV	Wasserversorgungsleitung
7.1.4	FM	Fernleitung des Telefonnetzes

## 8. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB

8.1		Öffentliche Grünfläche
8.1.1		Parkanlage
8.1.2		Grünbereich für Ausgleichsmassnahmen

## 9. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES § 9 Abs. 1 Nr. 16 BAUGB

9.1		Entwässerungsgraben
-----	---	---------------------

## 10. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BAUGB

10.1



Flächen für die Landwirtschaft

## 11. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB und § 8a BNSchG

11.1



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (auch zur Regelung des Ausgleichs nach §8a BNatSchG).

11.1.1

Ausgleichsflächen im öffentlichen Bereich

11.1.1.1



Die Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Sie ist als Wiese einzusäen und je 150 qm Fläche ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

11.1.1.2



Die Fläche ist insgesamt als Wiese anzusäen. Je 200 qm Fläche ist ein großkroniger Laubbaum entsprechend der Artenliste 1 des Grünordnungsplanes zu verwenden.

11.1.1.3



Die Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie ist als Wiese einzusäen und je 150 qm Fläche ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Entlang der Baugrundstücke sind 3- bis 4- reihige Heckenstücke aus standortheimischen Sträuchern zu pflanzen.

11.1.1.4

In den Ausgleichsflächen nach Ziff. 11.1.1.1 bis 11.1.1.3 und 11.1.2.1 sind Regenrückhaltegräben und Gräben für die Dachflächenentwässerung zulässig. Sie sind in die Grüngestaltung miteinzubeziehen. Die Damm- bzw. Böschungsbereiche sind zu bepflanzen.

11.1.2

Ausgleichsfläche auf Baugrundstücken

11.1.2.1



20% der Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind als Hecken hangparallel oder parallel zur Baugrenze anzulegen. Je 150 qm Fläche ist ein großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 des Grünordnungsplanes zu pflanzen.  
Die Fläche ist als Wiese anzusäen und dauerhaft zu unterhalten.  
**An der Ostgrenze des Baugebietes ist eine Baumreihe aus standortheimischen großkronigen Laubbäumen, Stammumfang 16 - 18 cm, in 20 m Abstand, zu pflanzen.**  
Hinweis:  
Zur Sicherstellung einer artenreichen Entwicklung sollte jeglicher Einsatz von Pestiziden in den Ausgleichsflächen unterbleiben.  
Pflege von Wiesenflächen:  
Die Pflege sollte in Form einer 2. schürigen Mahd oder einer Beweidung bei einer Besatzdichte von max. 3 GV/ha zu erfolgen. Bei Bedarf kann eine Phosphor/Kali - Düngung erfolgen.

11.2

Oberflächenbefestigung von Parkplätzen, Fuss- und Radwegen, Stellplätzen, Lagerplätzen (sofern durch Produktion und Lagerung keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist) und nicht befahrbaren Grundstückszugängen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Die Versickerungsrate der Oberflächenbefestigung muß mindestens 200 l/s/ha betragen.

11.3

Zur Reduzierung notwendiger Versiegelungen sind die Einfahrtsbereiche benachbarter Grundstücke in der festgesetzten 8m breiten Grünzone entlang den Erschließungsstrassen zusammenzufassen. Die max. Gesamtbreite darf dabei 12m nicht überschreiten.

11.4

Die Straßenbeleuchtung ist zum Schutz nachtaktiver Tiere mit insektenschonender Beleuchtung auszustatten.

11.5

Unlackierte metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen werden, wegen der damit verbundenen Belastung des Wassers und des Bodens mit herausgelösten Schwermetallen, nicht zugelassen.

11.6

Niederschlagswassermengen aus den Dachbereichen sind durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten. Dabei ist ein Wert von min. 30l je qm Dachfläche zu berücksichtigen, der nur in gedrosselter Form mit max. 4l/sek/ha abgeleitet werden darf. Anzustreben ist eine gedrosselte Ableitung von 2l/s/ha.

**Hinweis:**

Es werden zur Rückhaltung Flachdachausbildungen mit speziellen Dachabläufen (z.B. Nill-Metallbau GmbH Winterthur - Flachdachabläufe ) mit einer Einstauhöhe von 10cm empfohlen. Dabei wird ein Wert von 2l/s/ha ab einer Dachfläche von 1000qm erreicht. Bei geneigten Dächern kann die Rückhaltung in Zisternen mit wechselnder Wasserspiegellage und gedrosseltem Abfluß oder durch Erdbecken auf dem Baugrundstück erfolgen. Das Rückhaltevolumen und die gedrosselte Abgabe gemäß Ziff. 11.6 ist zu beachten. Bei der Festlegung der Rückhaltung wurde ein 15-minütiger Berechnungsregen mit 300l/s/h berücksichtigt. Ausreichende Notabläufe sind einzuplanen!

11.7

Bei vorhandenem Grabensystem zur Niederschlagswasserableitung im Nahbereich des Baugrundstücks, sind die Abläufe aus der Dachwasserrückhaltung gemäß Ziff. 11.6 in diese einzuleiten.

**Hinweise:**

Zum Schutz von Vögeln sollten grosse Glasscheiben und verglaste Fassadenflächen in Kathedralglas oder mattiertem Glas ( z.B. sandgestrahlt ) ausgeführt werden.

Das System der Ableitungs- und Versickerungsgräben sowie der Rückhalteumlauf werden einer wasserrechtlichen Genehmigung zugeführt. Technische Informationen zum Entwässerungssystem sind diesem Entwurf zu entnehmen.

Dachrinne und Regenfallrohre aus Kupfer sollten aus den in Ziff. 11.5 genannten Gründen keine Verwendung finden.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, soll gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch aktiven Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung der Baugrundstücke zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Lager sollen Mieten vorgesehen werden, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluß der Bautätigkeit aufzulockern.

Der Erdaushub soll weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

Es wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Wasser von Dachflächen, über die festgesetzte Regenrückhaltung hinaus, grundsätzlich durch Zisternen zu erfassen und einer Regenwassernutzung zuzuführen. Die örtlichen Satzungen zur Erhebung von Entwässerungsbeiträgen und die DIN 1988 sind dabei zu beachten.

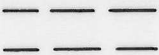

Zur Strassenbeleuchtung werden Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) mit max. 70 Watt Leistung vorgeschlagen.

Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sollen auf das unbedingte Maß beschränkt werden. Zahl und Standorte sollen gezielt ausgesucht werden. Auf Gewerbegrundstücken soll ein Dauerbetrieb vermieden werden. Ist er nicht vermeidbar, so sind ebenfalls insektenschonende Beleuchtungen vorzusehen.

## 12. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

### § 9 Abs. 1 Nr. 21 BAUGB

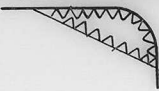

---

12.1		Leitungsrecht
12.1.1	GDE	Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde
12.1.2	BDW	Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgers ( Badenwerk )
12.1.3	WZV-M	Leitungsrecht für den Wasserzweckverband Mühlbachgruppe
12.1.4		Leitungsrecht für Rückhalteumlauf- und Grabensysteme
12.1.5	TK	Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom



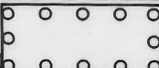



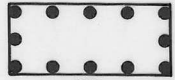



### 13. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND SOWIE BAULICHE UND TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BAUGB

- 13.1  Sichtwinkelflächen
- 13.1.1 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m, gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrhahnoberkante, freizuhalten.
- 13.2  Waldabstandslinie
- 13.3 Aufenthalts- und Ruheräume in den den Gewerbebetrieben zuzuordnenden Wohnungen sind mit Schallschutzfenster zu versehen, die im GE- Bereich ein Dämmmaß von mindestens 25 dB(A) = Klasse 1 und im GI- Bereich von mindestens 30dB(A) = Klasse 2 aufweisen müssen.
- Hinweis:
- Dies wird auch für die Bereiche von Büroräumen und Verwaltungen empfohlen. Da bei teilweise geöffneten Fenstern die Schallschutzwirkung merklich nachläßt, sollten alle Ruheräume mit schalldämmten und regelbaren Lüftungselementen versehen sein.

### 14. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG

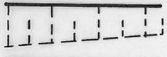

§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstaben a und b, BAUGB

- 14.1  Flächen für das Anpflanzen
- 14.1.1  Anpflanzung von Bäumen
- 14.1.2  Anpflanzung von Sträuchern
- 14.2  Standort für das Anpflanzen von Bäumen
- 14.2.1 Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser in der Regel punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen und zu unterhalten. Abweichungen bis zu 5 m sind zulässig.
- 14.3 In den Pflanzstandorten der als Verkehrsgrün bezeichneten Flächen sind hochstämmige standortheimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Dabei ist die Artenliste im Anhang des grünordnerischen Beitrags zu beachten.  
Die Größe der Pflanzfläche darf 10 qm nicht unterschreiten. Sie sind mit blüten- und kräuterreichen Landschaftsrassen anzusäen oder alternativ mit heimischen Wildstauden bodendeckend zu bepflanzen.
- 14.4 Mindestens 20% der Baugrundstücke sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten und mit Landschaftsrassen einzusäen oder mit standortheimischen Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen. Die Festsetzungen der Ziffern 11.1.2 bis 11.1.2.2 sind zu beachten.
- 14.5 Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einer Pflanzfläche von mindestens 10 qm im Stellplatzbereich anzupflanzen.
- 14.6 Zur Bepflanzung werden nur standortheimische Laubgehölze zugelassen. Hierbei ist die Pflanzenliste des Grünordnungsplanes, Anlage Nr. 6, zu beachten.
- 14.7  Flächen mit Bindung für die Bepflanzung
- 14.7.1  zu erhaltende Bäume
- 14.7.2  zu erhaltende Sträucher
- 14.8  zu erhaltender Einzelbaum

- 14.9 Zu erhaltende Bäume und Sträucher dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind dauerhaft zu Pflegen und bei Verlust oder natürlichem Abgang artgleich zu ersetzen.
- 14.10 Bei Bauarbeiten ist für einen ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.
- 14.11 Sofern Festsetzungen nach Ziff. 14.1 bis 14.10 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist mit den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzhaltung durch einen qualifizierten Plan der Grüngestaltung nachzuweisen.
- 14.12 Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit der Bebauung zu vollziehen und spätestens ein Jahr nach dem Beginn der Nutzung nachzuweisen.
- Hinweise:  
Im Kronentraufenbereich zu erhaltender Bäume sollten Wiesenflächen bestehen bleiben oder neu angelegt werden.
- Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern ist in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten ( Naturschutzgesetz ).
- Einzelheiten zur Begrünung des Baugebietes sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Zur Begrünung der öffentlichen Flächen, werden entsprechende Pflanzpläne bei der Planung der Gebietserschliessung noch erstellt.


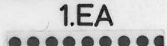
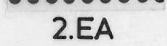
## 15. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

### § 9 Abs. 1 Nr. 26 BAUGB

- 15.1  Flächen für Abgrabungen, Böschungsneigung 1 : 1,5
- 15.2  Flächen für Aufschüttungen, Böschungsneigung 1 : 1,5
- Hinweise :
- Böschungen mit einer Höhe von weniger als 75 cm, sind nicht dargestellt
- Zur Herstellung des Strassenkörpers sind in den öffentlichen, an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten)
- Die zur Herstellung des Strassenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Strasseneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken. gemäß § 12 Abs. 5 Str.Ges besteht keine Erwerbspflicht durch die Gemeinde.

## 16. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ERSCHLIESSUNGSABSCHNITTE

### § 9 Abs. 7 BAUGB

- 16.1  Grenze des Plangebietes
- 16.2  Grenze der Erschliessungsabschnitte
- 16.2.1  Der 2. Bauabschnitt wird erst dann realisiert, wenn der vorausgegangene Abschnitt zu 60% bebaut ist.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

NACH § 74 DER LANDESBAUORDNUNG in der Fassung vom 08.08.1995

## 17. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 
- 17.1 Zur Farbgebung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen dürfen nur farblich zurückhaltende, gedeckte Farbtöne verwendet werden. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.
- 17.2 Die den öffentlichen Verkehrsräumen zugewandten Vorderfronten der Gebäude sind aus Sichtmauerwerk, in Beton oder als Mauerwerk mit hellem Verputz herzustellen.
- 17.3 Gebäudelängen von mehr als 30m sind durch Vorsprünge und Versätze von mind. 1,5m, Fassadenbegrünungen oder Teilverglasungen zu gliedern. Vorsprünge oder Teilverglasungen dürfen die Baugrenze bis 2,5m überschreiten
- 17.4 Mindestens 20 % der Gebäudefassaden und Stützmauern über 80 cm Höhe sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Erforderlichenfalls sind Rankgerüste vorzusehen. Die Pflanzenliste ist zu beachten. Von einer Begrünung kann im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Gestaltung der Fassade eine Begrünung nicht erfordert.

## 18. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 
- 18.1 Es werden alle Dachformen zugelassen.
- 18.2 Die Dachneigung wird bis auf Ausnahme von Sneedächern, auf 0 bis 35° begrenzt.

## 19. DACHGESTALTUNG

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 
- 19.1 Zur Dachdeckung dürfen nur farblich zurückhaltende Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.

## 20. ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

- 
- 20.1 Leuchtreklamen in Form von Leuchtbuchstaben sind unzulässig.
- Empfehlung:  
Es werden hinterleuchtete Metallbuchstaben oder Firmensignets nicht höher als 50cm an den strassenzugewandten Fassaden vorgeschlagen.
- 20.2 Werbeanlagen sind vorrangig an den Gebäudefassaden anzubringen, darüber hinaus sind sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 20.3 Beleuchtete Werbeanlagen sind zum Schutz nachtaktiver Tiere zwischen 22°° und 6°° Uhr abzuschalten.
- 20.4 Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch Werbeanlagen ist unzulässig.

## 21. EINFRIEDIGUNG, GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 
- 21.1 Tote Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Entlang der Verkehrsflächen wird die Einfriedigungshöhe auf 1,50m begrenzt. Sockel dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten. Die Einschränkung im Bereich der Sichtwinkelflächen nach Nr. 13.1.1 der Festsetzungen ist zu beachten.

- 21.2 Geschlossene Einfriedigungen sind unzulässig. Bei Zäunen ist, zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleintiere, ein Bodenabstand von 0,1m einzuhalten.
- 21.3 Tote Einfriedigungen am Aussenrand der gewerblich nutzbaren Flächen sind zu begrünen.
- 21.4 Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und zu Feldwegen ist mit Einfriedigungen grundsätzlich ein Abstand von 1,0m einzuhalten.
- 21.5 Einfriedigungen der Ausgleichsflächen auf den Baugrundstücken sind unzulässig.
- 21.6 Die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die festgesetzte Grünzone von 8,0m entlang der Verkehrserschliessung ist einheitlich als Grünbereich, unter überwiegender Verwendung standortheimischer Pflanzen, zu gestalten. Bis auf Zu- und Ausfahrtsbereiche sind Oberflächenbefestigungen unzulässig.

## 22. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

- 22.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

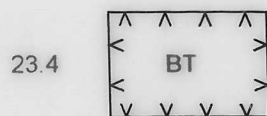
## 23. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 6 BAUNVO

- 23.1 **Bodenfunde**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Belange der archäologischen Denkmalpflege betroffen. Das Referat 22 des Landesdenkmalamt Karlsruhe ist im Grabungsschutzbereich 10 Tage vor Baubeginn der Erschliessungsmassnahmen **schriftlich zu benachrichtigen, damit eventuell erforderliche Sicherungen archäologischer Funde durchgeführt werden können.**

Beim Vollzug der Planung können darüber hinaus bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

- 23.2 **Altlasten**  
Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, sind das Umweltschutzamt beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis und die Gemeinde unverzüglich zu verständigen.



Besonders geschütztes Biotop nach § 24 a NatSchG  
( Biotopart siehe Grünordnungsplan )

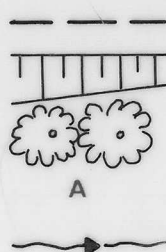


Grenze des Landschaftsschutzgebietes Neckartal III  
( Rechtsverordnung vom 01.12.1986 mit Änderung vom 18.01.1996 )



Grenze des Naturparks Neckartal Odenwald  
( Rechtsverordnung vom 06.10.1986 mit Änderung vom 31.03.1995 )

## DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



Geplante Grundstücksgrenzen

Vorhandene Böschungen

Vorhandene Gehölze und Bäume

Straßenbezeichnung

Grabenbereiche bzw. Ablaufrichtung der Oberflächenwässer