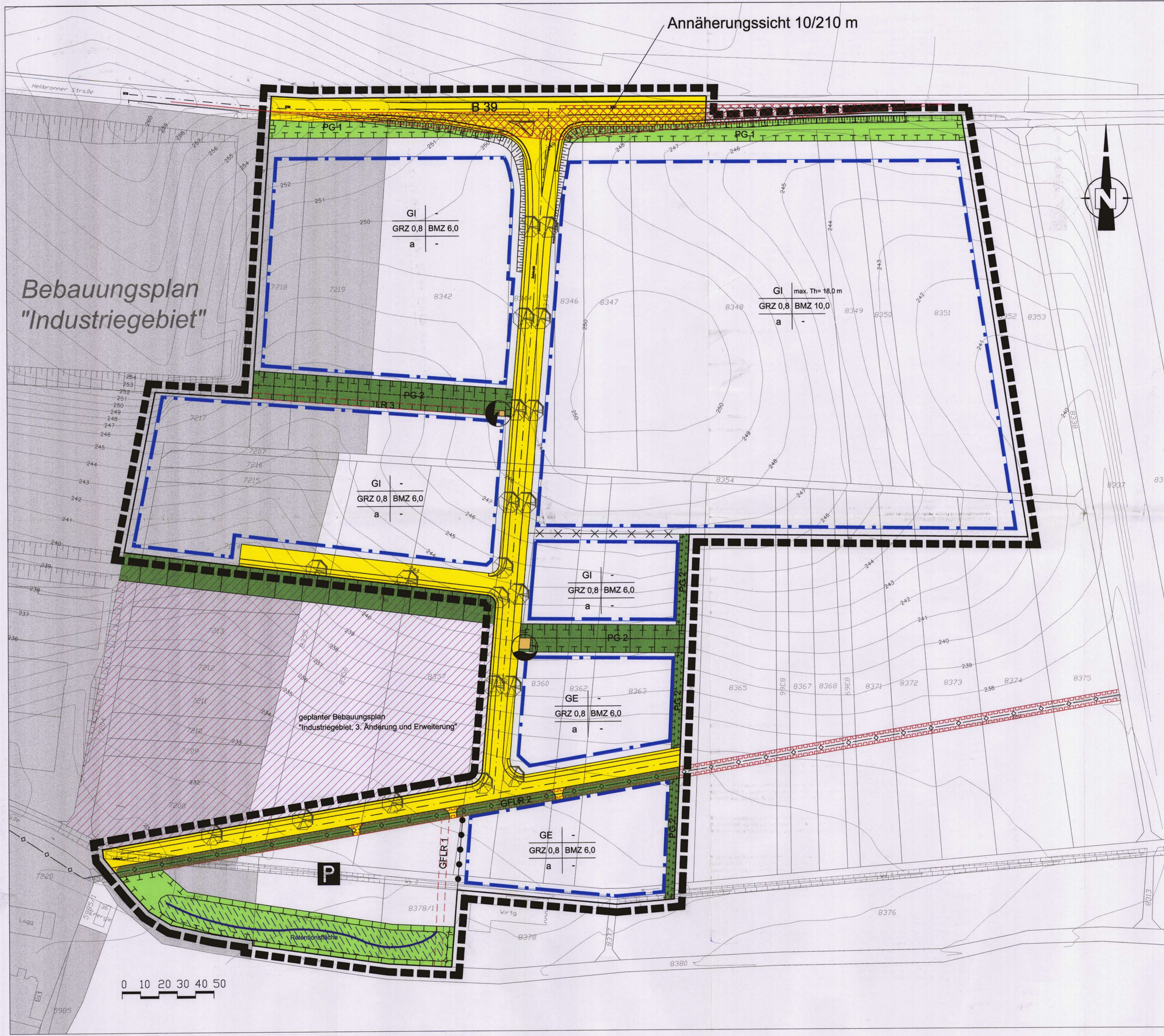


Annäherungssicht 10/210 m

Bebauungsplan
"Industriegebiet"



Textteil
mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

A. Rechtsgrundlagen
1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) i. d. Fassung der letzten Änderung
2. Bauzonierungsverordnung (BauZVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) i. d. Fassung der letzten Änderung
3. Planzeichenverordnung (PlanZ 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)
4. Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) i. d. Fassung der letzten Änderung

B. Aufhebung
Alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden aufgehoben.

C. Textliche Festsetzungen
In Ergänzung zu den Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
GI - Industriegebiet gem. § 9 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
Die Ausnahmen nach § 3 (3) Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
GE - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO
Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Die Anlagen nach § 8 (2) 3 und 4 sind nicht zulässig.
Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
Die Ausnahme nach § 8 (3) 2 und 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
GRZ - Grundflächenzahl gem. § 16 (2) 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO
GRZ entsprechend Pläneinschrieb
BMZ - Baumassenzahl gem. § 16 (2) 2 BauNVO i.V.m. § 21 BauNVO
BMZ entsprechend Pläneinschrieb

3. Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
a - abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbegrenzung

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)
Baugrenze entsprechend Planzeichnung

5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (1) BauNVO, § 23 (5) BauNVO)
Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der Sichtflächen im Straßenraum (vgl. Planzeichnung) sind Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,80 m Höhe unzulässig. Ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume.

7. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Der Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche darf nur an einer Stelle auf einer Breite von 7 m erfolgen. Direkt anfahrbare Stellplätze sind mitzurechnen. Aus nachweisbar betrieblichen Gründen sind auch zwei Zufahrten mit je 7 m Breite zulässig.

8. Flächen für die Ver- und Entsorgung
(§ 9 (1) Nr. 12-14 BauGB)
Entsorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) entsprechend Planzeichnung
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (Gasleitung, Abwasserleitungen) entsprechend Planzeichnung

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Die Ableitung von Dachwässern und sonstigen unbelasteten Oberflächengewässern hat im Sinne einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung über die im Plan vorgesehenen Gräben, Rinnen oder Rohrleitungen sowie Retentionsflächen zu erfolgen.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
GFLR 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Zweckverbands Wasserversorgungsgruppe "Oberes Elsenztal"
GFLR 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gasversorgung Süddeutschland
LR 3 Leitungsrecht zugunsten EnBW und des Zweckverbands Wasserversorgungsgruppe "Oberes Elsenztal"

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Pflanzgebiet für Stellplatzanlagen
Ebenere Stützflächen sind so zu errichten, dass je sechs Stellplätze mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger, heimischer Baum gem. Artenempfehlung (siehe unten) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Anpflanzung (siehe unten) gepflanzt wird.
PG 1: Pflanzgebiet für Einzelbäume
An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind zweifach versetzt standortgerechte, hochstämmige, heimische Laubbäume gem. Artenempfehlung (siehe unten) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
PG 2: Flächen für Pflanzgebiete (Einringlung des Pflanzgebietes und Bepflanzungsflächen)
Die gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und standortgerechten, hochstämmigen, heimischen Laubbäumen gem. Artenempfehlung (siehe unten) zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
Anpflanzung zum Pflanzgebiet und zur Einfriedigung
Bäume:
Hochstämme von Apfel, Birne, Kirsche u. a. Steinobst;
Jeweils in Wild- und Veredelungsformen: Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuss.
Sträucher:
Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hartweige, Gemeiner Schneeball, Hecken- und Kornelkirsche, Traubenkirsche, Wildrose, Felsrose, Liguster, Hainbuche, Kirschleier, Spierstrauch, Weigeele, Forsythie, Bauernjasmin, Holunder.

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind teilweise Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich (vgl. Planzeichnung)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
Dachform: Freie Dachform
Fassaden: Fassaden mit leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

2. Werbeanlagen
(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)
Innerhalb eines 20 m breiten Streifens entlang der B 39, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, sind von der Straße aus sichtbare Werbeanlagen nicht zulässig.

3. Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
Tote Einfriedungen über 0,3 m Höhe sind nur zulässig, wenn sie mindestens 1,0 m hinter der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zurückgesetzt und durch Begrünung verdeckt sind.

III. Hinweise
Im Bereich der geplanten Bebauung ist mit archaischen Funden und Befunden zu rechnen. Durch Luftbildprospektionen sind mögliche Siedlungsreste bekannt geworden (archaische Verdachtsfläche).
Sollten im Pflanzgebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§ 20 DSchG).
Gemäß § 37 (4) Wassergesetz sind unvorhergesehene Grundwassererschließungen dem Umweltschutzamt, Landratsamt Heilbronn, anzuzeigen. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwassererregungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde ebenfalls rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserüberwachung in der Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
Im Bereich der bestehenden Gasleitung ist beiderseits der Rohrtrasse ein Schutzstreifen von je 3 m einzuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einrichtungen vorgenommen werden, die die Sicherheit, den Betrieb oder die Wartung der GVS-Anlagen beeinträchtigen oder gefährden. Die Auflagen und Technische Bedingungen der GVS sind zu beachten und einzuhalten. Ggf. sind Sicherungsmaßnahmen an den GVS-Anlagen erforderlich.

Geotechnik
Das Pflanzgebiet befindet sich nach geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Gipskeuper-Formation, die von Löss, Lösslehm oder Junger Täufung mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Verkarstungserscheinungen, wie Erdfälle oder kleinräumig deutlich unterschiedliche Baugrundeigenschaften, bedingt durch unterirdische Gipsauflösungen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Insbesondere innerhalb der Junger Täufung ist ein geringer Füllungsgrad denkbar. Das Grundwasser kann u. U. erhöhte Sulfitgehalte aufweisen und dann betonaggressiv wirken. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbeleuchtung) des tonigen/schluffigen Verwitterungsboden ist im gesamten Pflanzgebiet zu rechnen.
Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 werden daher empfohlen.

Verfahrensvermerk:
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) 1 BauGB vom: 10.12.2007
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) 2 BauGB vom: 13.12.2007
3. Bürgerbeteiligung gem. § 1 (1) BauGB und Beteiligung TOB vom: 13.12.2007 bis 27.12.2007 (Ankündigung 06.12.2007)
3.1 Informationsveranstaltung am: 13.12.2007
4. Auslegungsbeschluss vom: 07.01.2008
5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
5.1 Bekanntmachung am: 10.01.2008
5.2 Auslegungsfrist vom: 17.01.2008 bis 18.02.2008
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB vom: 26.02.2008
7. Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB am: 06.03.2008

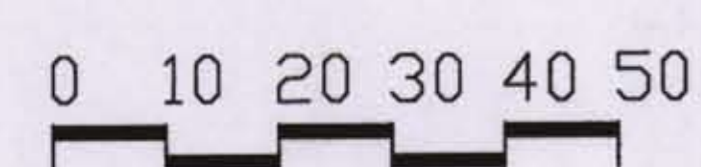
Zur Beurteilung:
Kirchardt, den 06.03.2008
Bürgermeister Kübler

- ZEICHENERKLÄRUNG:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Wimpfener Grund)
 - Baugrenze
 - Rechtskräftiger Bebauungsplan "Industriegebiet"
 - geplanter Bebauungsplan "Industriegebiet, 3. Änderung und Erweiterung"
 - Gasleitung
 - Verkehrsfläche geplant
 - Parkfläche
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Elektrizität
 - Wasser (Druckerhöhungsanlage und Löschwasserbehälter)
 - freizuhaltenes Annäherungssichtfenster 10/210 m
 - Retentionsflächen
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
 - Verkehrsgrün
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Aufschüttung
 - Anpflanzen von Einzelbäumen
 - Leitungsrecht zugunsten EnBW und Zweckverband Wasserversorgungsgruppe "Oberes Elsenztal" (Wasser)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gasversorgung Süddeutschland
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Zweckverband Wasserversorgungsgruppe "Oberes Elsenztal"
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
 - Grenze neu

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE:

Art der Nutzung	max. Traufhöhe
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Bauweise	-

a = abweichend, im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung
GI = Industriegebiet
GE = Gewerbegebiet



GEMEINDE Kirchardt

Bebauungsplan "Wimpfener Grund"
mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

Landratsamt Heilbronn
Planungsamt
74064 Heilbronn
Tel.: 07131 / 994-420 Fax: 07131 / 994-83420
e-mail: Planungsamt@landratsamt-heilbronn.de

Maßstab 1 : 1000

Gefertigt: 10.12.2007/26.02.2008

