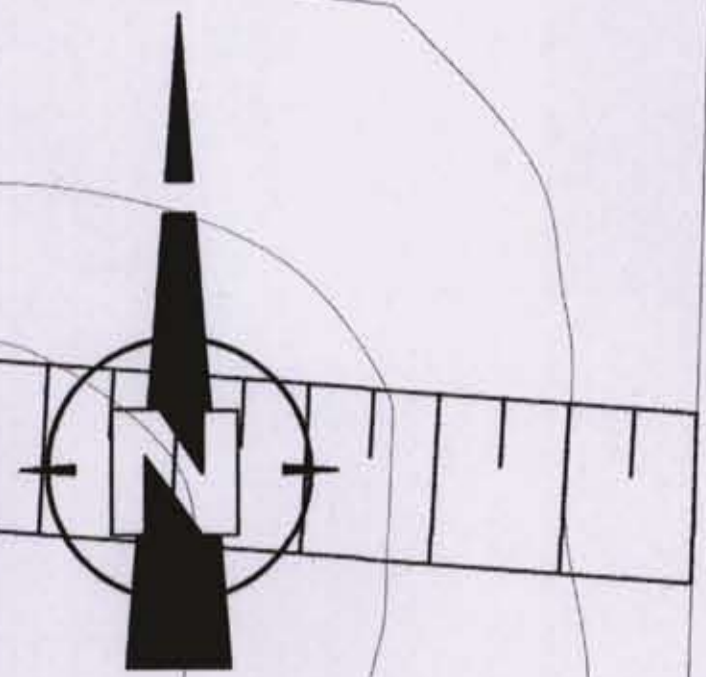
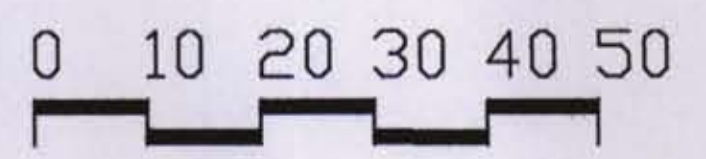
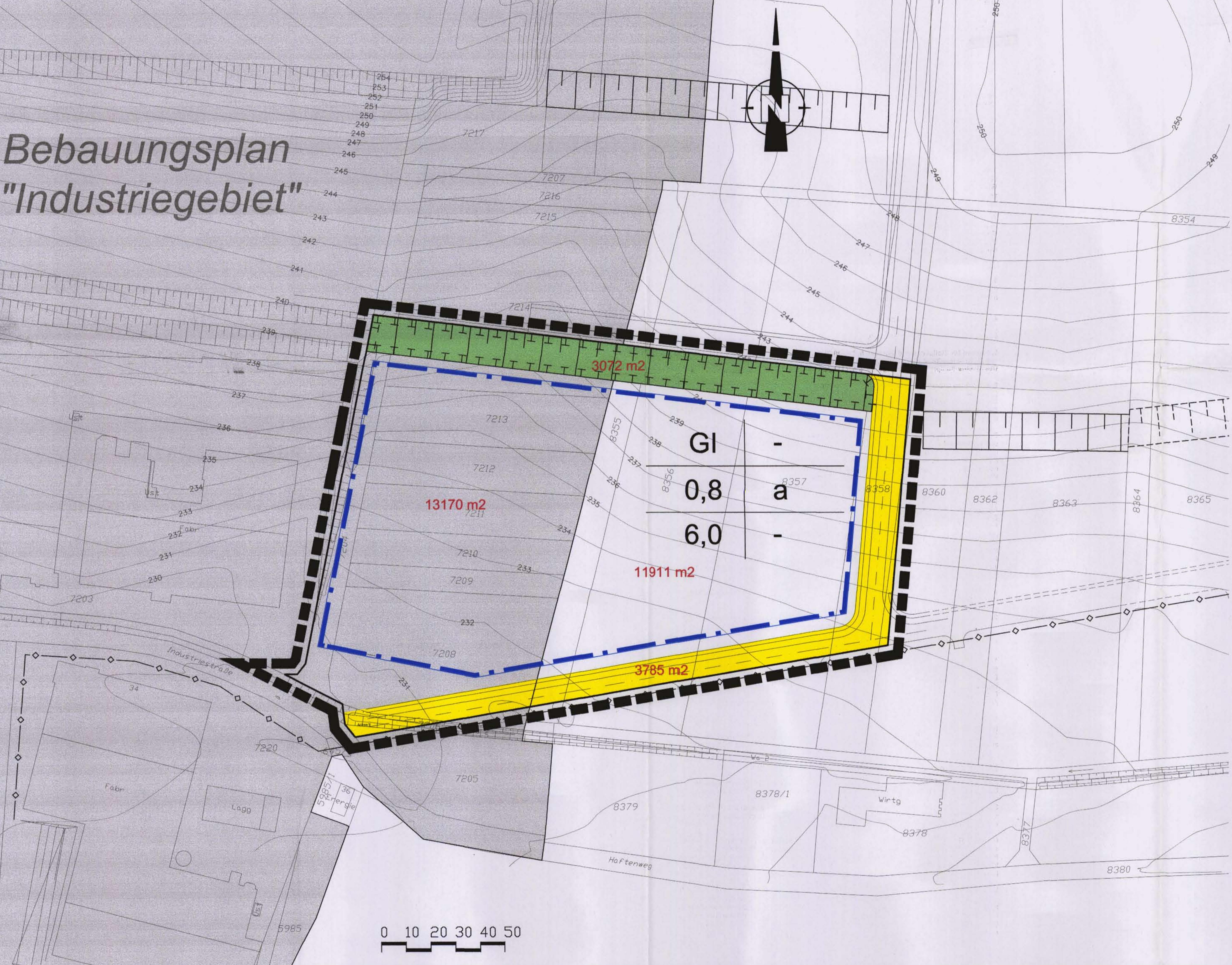


# Bebauungsplan "Industriegebiet"



Textteil mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

- A. Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) i.d. Fassung der letzten Änderung.
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) i.d. Fassung der letzten Änderung.
  - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)
  - Landesbauordnung (LBO) 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**

- 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.
- 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 Planeinschrieb  
BMZ - Baumassenzahl gem. § 16 (2) 2 BauNVO i.V.m. § 21 BauNVO  
BMZ entsprechend Planeinschrieb
- Bauweise**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)  
a - abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbegrenzung

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

- 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.

- 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 zulässig.

- 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 den verdichteten Bach bzw. bei belastetem Wasser/Schmutzwasser über die Kanalisation zu erfolgen.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)  
**Artenempfehlung zum Pflanzgebot und zur Einfriedigung**  
Bäume:  
Hochstämmige von Apfel, Birne, Kirsche u.a. Steinobst;  
Jeweils in Wild- und Veredelungsformen: Feld-, Berg- und Spitzahorn, Elsbeere, Speierling, Hainbuche, Linde, Esche, Walnuss.  
Sträucher:  
Hainbuche, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Hecken- und Kornelkirsche, Traubenkirsche, Wildrose, Felsbirne, Liguster, Hainbuche Kriechkiefel, Spierstrauch, Weigelia, Forsythie, Bauernjasmin, Holunder.

- 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.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**  
(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)  
**Dachform**  
Freie Dachform.  
**Fassaden**  
Fassaden mit leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien sind unzulässig.
- Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen**  
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)  
Tote Einfriedigungen über 0,3 m Höhe sind nur zulässig, wenn sie mindesten 1,0 m hinter der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zurückgesetzt und durch Begrünung verdeckt sind.

**III. Hinweise**

Im Bereich der geplanten Bebauung ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Durch Luftbildprospektionen sind mögliche Siedlungsreste bekannt geworden (archäologische Verdachtsfläche). Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich einer Denkmal-schutzbehörde 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 Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde ebenfalls rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Im Bereich der bestehenden Gasleitung ist beiderseits der Rohrachse ein Schutzstreifen von je 3 m einzuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die die Sicherheit, den Betrieb oder die Wartung der GVS-Anlagen beeinträchtigen oder gefährden. Die Auflagen und Technischen Bedingungen der GVS sind zu beachten und einzuhalten. Ggf. sind Sicherungsmaßnahmen an den GVS-Anlagen erforderlich.

**Geotechnik**  
Das Plangebiet befindet sich nach geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Gipskeuper-Formation, die von Loß, Lößlehm oder Junger Talfüllung mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Verkarstungserscheinungen, wie Erdfälle oder Kleinräumig deutlich unterschiedliche Baugrundverhältnisse, bedingt durch unterirdische Gipssteinlösung können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Insbesondere innerhalb der Jungen Talfüllung ist ein geringer Flurabstand denkbar. Das Grundwasser kann u. U. erhöhte Sulfatgehalte aufweisen und dann betonaggressiv wirken.

- Verfahrensvermerke:**
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) 1 BauGB vom: 08.10.2007
  - Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) 2 BauGB vom: 18.10.2007
  - Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 25.10.2007 bis 26.11.2007
  - Auslegungsbeschluss vom: 10.12.2007
  - Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB  
5.1 Bekanntmachung am: 13.12.2007  
5.2 Auslegungsfrist vom 20.12.2007 bis 21.01.2008
  - Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB vom: 26.02.2008
  - Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB am: 06.03.2008

Zur Beurkundung  
Kirchardt, den 06.03.2008

Bürgermeister Kötter




**ZEICHENERKLÄRUNG:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (Industriegebiet 3. Änderung und Erweiterung)
- Baugrenze
- Rechtskräftiger Bebauungsplan "Industriegebiet"
- Gasleitung
- Verkehrsfläche geplant
- private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Aufschüttung

**FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE:**

Art der Nutzung	Bauweise
GI	a
Grundflächenzahl	Bauweise
Baumassenzahl	-

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

**GEMEINDE Kirchardt**

**Bebauungsplan "Industriegebiet" 3. Änderung und Erweiterung**  
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:  
24.10.2007/18.12.2007  
08.10.2007/28.01.2008