PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) v. 27.08.1997, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) v. 23.01.1990, DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990 UND DER LANDESBAUORDNUNG v. 8.08.1995 (LBO 96)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

1.1 GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

1.1.1 Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. (§ 9 BauNVO)

1.1.2 Zugelassen werden Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1-2 BauNVO). Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

1.1.3 Sonstige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, sollen **nicht** zugelassen werden. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 9,0 — BAUMASSENZAHL (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 21 BauNVO)

2.2 0,8 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO)

2.3 TH = max. 12,00 m — MAXIMALE TRAUFHÖHE
Gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut 12,00 m über dem tiefsten Geländepunkt.
Die Traufhöhe ist auch die maximale Flachdachhöhe (Attika). (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.4 FH = max. 15,00 m — MAXIMALE FIRSTHÖHE
15,00 m über dem tiefsten Geländepunkt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.5 — Bezugspunkt zum Messen der Trauf- und Firsthöhe ist das natürliche Gelände, das sich an das Gebäude an dem tiefsten Geländepunkt anschließt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	ohne Bezeichnung
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Bauweise	Dachform
Dachneigung	max. Traufhöhe max. Firsthöhe

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 a — ABWEICHENDE BAUWEISE
von der in der offenen Bauweise zulässigen Länge. Gebäudeausdehnungen sind bis zu 150 m zulässig. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.2 — BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.3 Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

3.4 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 u. § 23 BauNVO).

3.5 Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der Pflanz- und Grünflächen zulässig. Zu beachten wäre Pkt. 19.2. (§ 12 u. § 23 BauNVO)

4. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 — Bahnanlage

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 — STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

5.2 — GEHWEG

5.3 — STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT SCHRAMMBORD

5.4 V — VERKEHRSBEGLEITGRÜNFLÄCHEN als Bestandteil von Verkehrsanlagen

5.5 — BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN

5.6 — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.6.1 FW — FELDWEG

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 — Fläche für die Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

6.2 — Elektrizität

6.3 — Abwasser

6.4 P — Pumpwerk

7. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 — GRÜNFLÄCHEN

7.2 Ö — ÖFFENTLICH

8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

8.1 — WASSERFLÄCHEN

8.1.1 Zweckbestimmung

8.1.2 — WASSERGRABEN OFFEN

8.2 — FLÄCHE ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

8.2.1 RRB — REGENRÜCKHALTEBECKEN als bepflanztes Erdbauwerk (Retentionsbecken). Alle auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswässer (Dach-, Hof- und Verkehrsflächen) werden über einen Oberflächenwasserkanal einer weitergehenden Regenwasserbehandlung mit Retentionsbecken zugeführt.

9. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.2 M1a, M2a, M3 — Im Südosten des Baugebietes wird eine Sukzessionsfläche als Ausgleichsfläche vorgesehen. Durch die Entwicklung dieser extensiven Wiesenfläche soll ein Puffer zur B 27 geschaffen werden. Die Pflanzfläche ist mit blüten -und kräuterreichen Wiesenmischungen einzusäen oder alternativ mit heimischen Wildstauden zu bepflanzen.

Hierzu siehe die Pflanzenliste des Grünordnungsplanes.

9.3 BIOTOPE

9.3.1 BIOTOP Nr. 237 — Schlehen-Feldhecke als besonders geschütztes Biotop § 24 a NatSchG Ba-Wü (Biotopnummer: 6422-225-0237)

9.3.1.1 — zeichnerische Darstellung des Biotops Nr. 237

9.3.2 BIOTOP Nr. 238 — Rohrglanzgras-Röhricht als besonders geschütztes Biotop § 24 a NatSchG Ba-Wü (Biotopnummer: 6422-225-0238)

Bemerkung zur Lage des Biotops Nr. 238:
Das Rohrglanzgras-Röhricht verläuft entlang des vorhandenen Entwässerungsgrabens im Südosten des Baugebietes.

9.3.2.1 BIOTOP 1 — Beginn des Biotops

9.3.2.2 BIOTOP 2 — Ende des Biotops

9.3.2.3 — zeichnerische Darstellung des Biotops Nr. 238

9.3.3 BIOTOPENTWICKLUNG — Bepflanzung des Grabens mit Rohrglanzgras als Ausgleich nach § 1 a BauGB (weitere Ausführungen siehe Grünordnungsplan).

9.3.4 — zeichnerische Darstellung des neu zu entwickelnden Biotops

Hinweis: Alle Handlungen sind hier verboten, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung der oben genannten Biotope führen können. Pflegearbeiten und Maßnahmen, die zum Erhalt oder Schutz der Biotope notwendig sind, sind zulässig.

9.4 Durchgrünung des Baugebietes. (siehe Pflanzenliste)
Die Gestaltung von Freiflächen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung arteneich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden. Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

10. TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Die Straßenbeleuchtung im Baugebiet ist insektenschonend mit Natriumdampf-Hochdrucklampen auszuführen. Dies ist auch im privaten Bereich zu empfehlen.

11. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.1 — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.1.1 — Anpflanzen von Bäumen

11.1.2 — Anpflanzen von Sträuchern

11.1.3 — Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen

11.2 — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern

11.2.1 — Erhaltung von Bäumen

11.2.2 — Erhaltung von Sträuchern

11.2.3 — Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen

11.3 — STANDORT für das Anpflanzen von Bäumen im Verkehrsbereich

11.4 — ALLEENARTIGE BAUMPFLANZUNGEN entlang der Hauptverschließungsstraße (Pflanzabstände u. Baumarten siehe Grünordnungsplan)

11.5 Zur Bepflanzung gemäß den Festsetzungen Pkt. 9.4 und Pkt 11.1-11.4 werden nur bodenständige, heimische Laubgehölze bzw. Obstbäume gemäß Pflanzenliste (Grünordnungsplan) zugelassen.

11.6 Um eine zeitnahe Bepflanzung zu erhalten, ist spätestens innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens die Pflanzung vorzunehmen.

12. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. 24 BauGB)

12.1 — SICHTWINKELFLÄCHEN

12.2 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe ab 0,70 m von Fahrbahnoberkante freizuhalten.

12.3 — STRASSENABSTANDSGRENZE min. 20,00 m. Gemäß § 9 FstrG ist innerhalb dieser Fläche die Bebauung mit Hochbauten unzulässig.

13. VERBRENNUNGSVERBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

13.1 Im Geltungsbereich dürfen in neu einzurichtenden Verbrennungsanlagen und deren spätere Erweiterungen nicht ausschließlich Kohle zu Feuerungszwecken verwendet werden.

14. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

14.1 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO vom August 95

15. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

15.1 Die Verwendung leuchtender sowie reflektierender Farben und Materialien an Gebäuden sind unzulässig.
Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.

16. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

16.1 Werbeanlagen auf Fassadenflächen dürfen max. 5 % der Fläche der Gebäudeseite betragen. Es dürfen keine leuchtenden sowie reflektierenden Farben und Materialien verwendet werden. Beleuchtete Werbeanlagen, die über die maximale zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind nicht zulässig.

17. DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHGESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

17.1 SD, SHD, FD — Als Dachform werden Flachdächer und geneigte Dächer zugelassen.
SATTELDACH, SHEDDACH, FLACHDACH

17.2 DN 0°-30° — Die DACHNEIGUNG wird auf 0°-30° begrenzt.

17.3 Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern darf nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert, eingeleitet) werden.

17.4 Zur Dachdeckung sind auch NATURFARBIGE und HELLE DACHEINDECKUNGSMATERIALIEN zulässig.

17.5 Dachgauben sind grundsätzlich zulässig, dürfen aber 30% der gesamten Dachfläche nicht überschreiten.

18. ANTENNEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

18.1 Mehr als eine Antennenanlage und Satellitenanlage je Gebäude ist unzulässig.

19. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

19.1 Grundstücksflächen, die nicht als Arbeits-, Lager-, Abstell-, Park- und Verkehrsflächen dienen, sind als Grünflächen oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

19.2 Arbeits-, Lager-, Abstell-, Park- und Verkehrsflächen dürfen nicht weiter als 2,00 m an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen heranreichen.

20. EINFRIEDUNGEN UND STELLPLATZGESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

20.1 Einfriedungen dürfen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Allerdings sind eventuelle Einschränkungen im Bereich der Sichtwinkelflächen nach Ziffer 12.1 und 12.2 der Festsetzungen zu beachten. Einfriedungen zwischen den Nachbargrundstücken, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, werden durch das Nachbarrecht geregelt.

20.2 Stellplätze für KFZ und Grundstückszufahrten, -zugänge, Parkplätze und Gehwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen, z.B. Rasenpflaster (Fugenbreite 2,00 cm), Rasengittersteine, Schotterrasen usw., wenn dies aus immissionsschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
Hiervon ausgenommen sind Flächen, bei denen infolge der Nutzung die Besorgnis besteht, dass der Boden bzw. das Gewässer verunreinigt wird.
Im Bereich der Grundstückszufahrten sind Entwässerungsrinnen mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung vorzusehen, da das Ableiten von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen unzulässig ist.

20.3 Für die Betriebsparkplätze wird nach jedem sechsten Stellplatz die Anpflanzung eines großkronigen, heimischen Laubbaumes auf mindestens 5,00 m² Pflanzfläche zur Auflockerung der Parkflächen vorgeschrieben. Zur Pflanzzeit hat der Baum in 1,00 m einen Umfang von mindestens 0,20 m aufzuweisen.

21. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

21.1 ALTLASTEN
werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, sind das Umweltschutzamt beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis und die Gemeinde unverzüglich zu verständigen.

21.2 Bei Erdarbeiten anfallender unbelasteter Bodenaushub sollte innerhalb der Maßnahme verwertet werden (Massenausgleich).

21.3 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

21.4 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) vom Unterboden getrennt auszubauen und vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen. Der Mutterboden ist bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten. (Schutz vor Vernässung)

21.5 BODENFUNDE
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim – Walldürn oder dem Landesdenkmalamt 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 sind (§ 20 D SchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

22. DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

— Bestehende Grundstücksgrenzen

— — — — Geplante Grundstücksgrenzen

10039/1 — Flurstücksnummern

101 — Höhenlinie mit Höhenangaben in m üNN

— bestehende Gebäude

AUSFERTIGUNGSVERMERK :

Der Inhalt dieser Anlage zum Bebauungsplan „Katzenwiesen / VIP II" des Gemeindeverwaltungsverbandes "Hardheim-Walldürn" auf der Gemarkung Walldürn, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes "Hardheim-Walldürn" vom 18.07.2001 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planaufstellungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den 24.07.2001

Joseph
-Verbandsvorsitzender-

GEMEINDE-VERWALTUNGS-VERBAND HARDHEIM WALLDÜRN

Bebauungsplan

Katzenwiesen / VIP II

Lageplan M. 1:1000

GVV Hardheim-Walldürn	PLANFERTIGER:	Anlage: 4
(Joseph) Verbandsvorsitzender	(Wittmann) VERBANDSBAUAMT Walldürn	Datum: 18.07.2001 Fertigung: 4