GEMEINDE NECKARTENZLINGEN

GEWERBE -/ INDUSTRIEGEBIET STEINACHER WASEN

BEBAUUNGSPLAN M: 1:500

Gemeinde Neckartenzlingen

Bebauungsplan "Steinacher Wasen"

Rechtliche Bestandteile: a) Planzeichnung
b) Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG und BauNVO)

1.1. Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BBauG und BauNVO)

- Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
- eingeschränktes Gewerbegebiet GE_1 : wesentlich störende Betriebsanlagen sind unzulässig
- Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO)

1.1.2 Ausnahmen

im Sinne § 8 Abs. 3 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauNVO sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und BauNVO)

- die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze entsprechend dem Einschrieb im Plan festgesetzt (§ 18 BauNVO und § 2 LBO)
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan
- Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan
- Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan
- § 21 a BauNVO ist im Industriegebiet allgemein zulässig

1.2 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

- geschlossen gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO
- besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, d.h., die Gebäude sind wie bei der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) als Einzelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

1.3 Nebenanlagen

im Sinne des § 14 BauNVo sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

[illegible] sind im Gewerbegebiet nur

1.3 Nebenanlagen
im Sinne des § 14 BauNVo sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)
Stellplätze und Garagen sind im Gewerbegebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an der im Plan bezeichneten Stelle der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Industriegebiet sind Stellplätze und Garagen an der im Plan bezeichneten Stelle und auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zufahrten (Aus- und Einfahrten) zu den Stellplätzen und Garagen sind nur an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig.

1.5 Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25BBauG)
Entlang der B 297 innerhalb eines 3 m breiten Streifens sowie entlang des Höllbachs. Die im Beb.-Plan festgelegten Flächen sind sowohl mit Hieder- als auch mit hochstämmigen Gewächsen zu bepflanzen.(Sträucher und Bäume) und dauernd zu unterhalten.

1.6 Pflanzbindung (§9 Abs.1 Nr. 25bBBauG)
Auf eine Breite von 2 m ist entlang des gesamten Höllbachbereichs innerhalb des Beb.-Planes das Ufergehölz dauernd unversehrt zu erhalten.und der natürliche Nachwuchs zu belassen oder gegebenenfalls nachzupflanzen.

1.7 Pflanzzwang (§9 Abs.1 Nr. 25a BBauG)
Im Abstand von 5 m ist entlang des Höllbachs innerhalb eines 15 m breiten Streifens eine Schutzpflanzung anzulegen und dauernd zu unterhalten. Vorgeschlagen werden:
ca 10 - 15 % Heister (Mindestgröße 200/2507 oder Hochstämme (mindestens 12/14) der Arten Esche, Baumweide, Ulme, Bergahorn, Linde und Eiche, max. 15 % Pioniergehölze,(z.B. Roterle) Gehölze wie Weide, Schlehe, Wildrose, Feldahorn, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball, Hartriegel, Liguster, Traubenkirsche, Hainbuche. Mindestgröße der Gehölze: 80/125
Abstand der Pflanzen: 1m x 1m

1.8 Innerhalb des Betriebsgeländes sind mind. 10 % der Fläche zu bepflanzen. Grundlage ist ein Grün ordnungsplan der Fa. Hirschmann

2 <u>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§9 Abs.4 BBauG und § 111 LBO)</u>

2.1 Gebäudehöhen (§ 111 Abs.1 Nr.8 LBO) siehe Planeinschrieb
Die zulässigen Gebäudehöhen verstehen sich in ihrer Abmessung von der Oberkante der bestehenden Hallenböden bis zum Schnitt der Dachhaut mit der Außenwand.

2.2 Dach- und Fassadengestaltung (§ 111 Abs.1 Nr. 1 LBO)
Für Fassaden und Dächer sind stumpfe, nichtleuchtende Materialien zu verwenden, abgestufte Brauntöne sind zu bevorzugen.
An der Nordostfassade in Richtung Neckartailfingen sind aufgeständerte Werbeanlagen nicht zugelassen.

2.3 Nicht überbaute Flächen
sind im Sinne des § 13 Abs.1 LBO als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen.

2.4 Einfriedigungen sind im Bereich des Höllbachs im Abstand von 8 m auszuführen. Entlang der B 297 ist der Zaun auf der Innenseite der Bepflanzung zu errichten.

Zufahrten (Aus- und Einfahrten) zu den Stellplätzen und Garagen sind nur an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig.

1.5 Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25BBauG)
Entlang der B 297 innerhalb eines 3 m breiten Streifens sowie entlang des Höllbachs. Die im Beb.-Plan festgelegten Flächen sind sowohl mit Hieder- als auch mit hochstämmigen Gewächsen zu bepflanzen.(Sträucher und Bäume) und dauernd zu unterhalten.

1.6 Pflanzbindung (§9 Abs.1 Nr. 25bBBauG)
Auf eine Breite von 2 m ist entlang des gesamten Höllbachbereichs innerhalb des Beb.-Planes das Ufergehölz dauernd unversehrt zu erhalten.und der natürliche Nachwuchs zu belassen oder gegebenenfalls nachzupflanzen.

1.7 Pflanzzwang (§9 Abs.1 Nr. 25a BBauG)
Im Abstand von 5 m ist entlang des Höllbachs innerhalb eines 15 m breiten Streifens eine Schutzpflanzung anzulegen und dauernd zu unterhalten. Vorgeschlagen werden:
ca 10 - 15 % Heister (Mindestgröße 200/2507 oder Hochstämme (mindestens 12/14) der Arten Esche, Baumweide, Ulme, Bergahorn, Linde und Eiche, max. 15 % Pioniergehölze,(z.B. Roterle) Gehölze wie Weide, Schlehe, Wildrose, Feldahorn, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball, Hartriegel, Liguster, Traubenkirsche, Hainbuche. Mindestgröße der Gehölze: 80/125
Abstand der Pflanzen: 1m x 1m

1.8 Innerhalb des Betriebsgeländes sind mind. 10 % der Fläche zu bepflanzen. Grundlage ist ein Grün ordnungsplan der Fa. Hirschmann

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§9 Abs.4 BBauG und § 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen (§ 111 Abs.1 Nr.8 LBO) siehe Planeinschrieb
Die zulässigen Gebäudehöhen verstehen sich in ihrer Abmessung von der Oberkante der bestehenden Hallenböden bis zum Schnitt der Dachhaut mit der Außenwand.

2.2 Dach- und Fassadengestaltung (§ 111 Abs.1 Nr. 1 LBO)
Für Fassaden und Dächer sind stumpfe, nichtleuchtende Materialien zu verwenden, abgestufte Brauntöne sind zu bevorzugen.
An der Nordostfassade in Richtung Neckartailfingen sind aufgeständerte Werbeanlagen nicht zugelassen.

2.3 Nicht überbaute Flächen
sind im Sinne des § 13 Abs.1 LBO als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen.

2.4 Einfriedigungen sind im Bereich des Höllbachs im Abstand von 8 m auszuführen. Entlang der B 297 ist der Zaun auf der Innenseite der Bepflanzung zu errichten.

3 Sonstige Festsetzungen

3.1 Waldabstand
Von dem im Norden des Industrie- und Gewerbegebiets gelegenen Wald ist ein Abstand von 20 m einzuhalten (Baugrenze).
Dabei dürfen nur Gebäude ohne eigene Feuerstellen bis an die Baugrenze bebaut werden, bei Gebäude mit eigenen Feuerstellen ist ein Waldabstand von 30 m einzuhalten.

3.2 Abwasserbeseitigung
Zur Beseitigung der anfallenden Abwässer soll an das bereits bestehende Kanalisationsnetz angeschlossen werden. Dabei ist entsprechend dem bestehenden Trennsystem das Niederschlagswasser vom Schmutzwasser getrennt abzuleiten.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gefertigt durch:

VERMESSUNGSBÜRO
AMBROSCH + JAVORSKY
vereid. u. öffentl.
best. Ing. (grad.) f.V.T. Dipl. Ing
Kimbernstr. 47, Tel. 07031/52120
7036 SCHÖNAICH/Krs. Böblingen
Landhausstr. 263, Tel. 0711/467116
7000 STUTTGART 1

ING. (GRAD.) WERNER AMBROSCH STUTTGART
Von der Industrie- u. Handelskammer Mittlerer Neckar öffentlich bestellter u. vereidigter Sachverständiger f. Vermessungstechn. Ing.-Arbeiten

Stuttgart, den 28.6.1977
20.3.1978

Bauverfasser

Die Aufstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.4.77 beschlossen; der Beschluß wurde am 8.7.77 im Amtsblatt d. Gemeindeverwaltungsverbandes Neckartenzlingen gemäß § 2 Abs. 1 BBauG bekanntgemacht.

Neckartenzlingen, den 3.7.78

stellv. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG nach Bekanntmachung am 16.6.78 im Amtsblatt d. Gemeindeverwaltungsverbandes Neckartenzlingen vom 4.7.78 bis 7.8.78 öffentlich ausgelegt.

Neckartenzlingen, den 4.7.78

stellv. Bürgermeister

Die Gemeinde Neckartenzlingen hat den Bebauungsplan gemäß § 2a Abs. 6 BBauG geprüft, über Bedenken und Anregungen mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.9.78 entschieden und den Bebauungsplan mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.9.78 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Neckartenzlingen, den 17.10.78

Bürgermeister

Das Regierungspräsidium Nordwürttemberg hat den Bebauungsplan mit Entschließung vom ..... Nr. ..... gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Stuttgart, den .....

Die Gemeinde Neckartenzlingen hat den genehmigten Bebauungsplan mit der Begründung gemäß § 12 BBauG nach Bekanntmachung am 25. 9. 81 im AMTSBLATT des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckartenzlingen ab 25. 9. 81 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

gilt mit Datum 28.7.79 als genehmigt!

Neckartenzlingen, den 25. 9. 81

Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE GEWERBEGEBIET

GE_1 EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET

GI INDUSTRIEGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)

GBH GEBÄUDEHÖHE

0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL

1,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

5,5 BAUMASSENZAHL

BAUWEISE

b BESONDERE (ABWEICHENDE) BAUWEISE: OFFEN, JEDOCH GEBÄUDELÄNGEN ÜBER 50m ZULÄSSIG

g GESCHLOSSENE BAUWEISE

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENFLÄCHE

ZF ZUFAHRT (EIN- UND AUSFAHRT)

GRÜNFLÄCHEN

V VERKEHRSGRÜN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Ga GARAGEN MIT ZUFAHRT

St STELLPLÄTZE

SHED DACHFORM SHEDDACH 30°/60°

FLACH DACHFORM FLACHDACH

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

pfg PFLANZGEBOT pfb PFLANZBINDUNG pfz PFLANZZWANG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE bzw. GEBÄUDEHÖHEN
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL bzw. BAUMASSENZAHL
DACHFORM	BAUWEISE

VERMASSUNG IN METERN