



1. Rechtsgrundlagen

1.1 §§ 1 bis 4, 8 bis 9 des Baugesetzbuches – BauGB vom 8.12.1967 (BGBl. I S. 2253)

1.2 §§ 1 - 23 der BauNutzungsverordnung i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) – BauNVO) in der zuletzt geänderten Fassung

1.3 §§ 1 - 3 und Anlage der Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833)

1.4 §§ 3, 6, 7, 13 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) in der zuletzt geänderten Fassung

2. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet

3. Bebauung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
Jeweils nach Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

3.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO:
Außer den in Abs. 2 zulässigen Einrichtungen werden zugelassen:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter.
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

3.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (Geb):
Innerhalb dieses vom Waldbestand berührten Bereichs sind nur Stell- und Lagerplätze sowie Gebäude mit einer Firsthöhe von max. 10 m zulässig.
Nach dem Planungsrichtpegel darf der äquivalente Dauerschallpegel in beiden Gebieten tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht überschreiten.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Geschöbzahl: siehe Einschrieb im Plan

4.2 Grundflächenzahl (GRZ): siehe Einschrieb im Plan

4.3 Geschöbflächenzahl (GFZ): siehe Einschrieb im Plan

5. Bauweise

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

6. Pflanzgebot

Die im Plan ausgewiesenen Flächen für Pflanzgebote sind zu begrünen und mit niedrigen bis halbhohen, standortgerechten Sträuchern, Gehölzen und Bäumen in Abstimmung mit dem Landschaftspfleger des Landkreises zu bepflanzen und zu unterhalten.
Unbebaute Flächen innerhalb der Baugrundstücke, soweit sie nicht aus betrieblichen Gründen befestigt werden, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

7. Äußere Gestaltung

7.1 Dachform: siehe Einschrieb im Plan (FD=Flachdach;DW=geneigtes Dach)

7.2 Dachneigung: Innerhalb der zulässigen Firsthöhe beliebig

7.3 Firsthöhe: siehe Einschrieb im Plan (maximal zulässige Höhe)
Ausnahme gem. § 21 Abs. 1 BauGB: Silbentauern zwischen Straße A u. C Nutzungsschablone GE bis max. 17 m

7.4 Dachdeckung: Flachdächer sind mit Kiesschüttung, schräg geneigte Dächer mit Ziegeln oder rot-braunem Material einzudecken. Senkrechten in Verbindung mit dem Dach verkleidete Wänden sind einheitlich zu gestalten. Metallisch glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

7.5 Erdgeschöb-Fußbodenhöhe sind in den Bauabgleichplänen vorzuschlagen und in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde dann verbindlich festzulegen. Die höhenmäßige Angleichung der geplanten Neubauten an die umgebende Bebauung und an das vorhandene Gelände ist in Schnitten nachzuweisen.

7.6 Gebäude- und Fassadengestaltung: Aus dem Erdreich ragende Sockelgeschosse sind deutlich vom darüberliegenden Geschöb abzusetzen. Dies gilt nicht für Grenzwinden.

7.7 Werbeanlagen: Werbeanlagen und Automaten, soweit sie nach § 2 Abs. 8 LBO überhaupt zulässig sind, dürfen nur an Gebäuden angebracht werden. Sie sind genehmigungspflichtig.

7.8 Ausweisung von PKW-Stellplätzen gem. § 39 LBO, je Wohnung ein Stellplatz, jedoch mindestens 2 Stellplätze pro Wohngebäude

8. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

8.1 Die Stromversorgungs- und Fernsprecheinrichtungen sind vorbehaltlich anderer, übergordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

8.2 Zugunsten der Wasserleitung vom Pumpwerk Eichelsteig nach Schenkenhofen wird ein 4 m breites Leitungsrecht planerisch ausgewiesen der Verlauf der Leitung ist im Plan einzutragen. Die Grabarbeiten und Bodenbewegungen in diesem Bereich sollten besonders vorsichtig erfolgen. Entlang der Straßen A und C wird ein 5 m breites Leitungsrecht auf Privatgrund für evtl. spätere weitere Kanalleitung ausgewiesen.

9. Gestaltung der befestigten Flächen sowie der Einfriedigungen und der Gemeinschaftsanlagen

9.1 Grundstückszufahren und sonstige befestigte Flächen sind mit Hartbelägen zu versehen. Kies- und Schotterwege sind möglich.

9.2 Grundstückeinfriedigungen

a) Zäune und Hecken
Spann- oder Drahtzäune, in die eine freie Bepflanzung einzuwachsen kann, sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig; dichtgepflanzte Hecken sind ebenfalls bis zu dieser Höhe erlaubt.

b) Mit allen Einfriedigungen und Bepflanzungen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten. Die Abstände nach dem Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

9.3 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch):
Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind von sichtbehindernder Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung über 0,70 m Höhe, gemessen ab OK Fahrbahn, freizuhalten.

9.4 Aufschüttungen und Abgrabungen sind genehmigungspflichtig. Die vorgesehenen Höhen- und Geländeverhältnisse sind in den Bauvorlagen mit Höhenangaben - bezogen auf NN - in Schnitt und in den Ansichten mit Anschließ des Nachbargrundstücks darzustellen.

Rechtsverbindlich
gemäß § 12 i.V. mit § 44 c (5) BauGB durch öffentliche Auslegung des
genehmigten Planes in der Zeit
vom bis
Die Auslegung ist am 15.09.1988 ortsüblich bekannt
gegeben worden.

DIPL. ING. EUGEN FUNK
Büro für Bauwesen
Manopstr. 25 - Tel. (073 71) 86 19
7940 RIEDLINGEN

