



ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
 - GE Gewerbegebiet
 - GI₁ Industriegebiet
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 0.8 Grundflächenzahl
 - 1.6 Geschöfflächenzahl
 - 9.0 Baumassenzahl
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - überbaubare Grundstücksflächen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Grenze unterschiedlicher Nutzung
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Seitenstreifen
 - Öffentliche Parkflächen
 - Stellung der baulichen Anlagen, wahlweise
 - Stellung der baulichen Anlagen, zwingend
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Öffentliche Grünflächen
 - Umgrenzung der von Behauung freizuhaltenden Schutzflächen
 - Abgrenzung der Flächen mit Gebot für Bepflanzung
 - Baugbiet
 - Grundflächenzahl
 - Baumassenzahl
 - Dachform, Dachneigung

GE max 9 m	Zahl der Vollgeschosse
0.8 1.6	Grundflächenzahl
9.0	Geschöfflächenzahl
FD 0° - 10° SHD 20° SD 25°	Bauweise
GE max 9 m	Dachform, Dachneigung

Anmerkung:
Zur Bestimmung der Geländehöhe bzw. Kanalhöhe an der Grenze zwischen öffentlichem und privatem Bereich ist vom Bauherrn der Planverfasser oder ein Sachverständiger nach LBO § 45 hinzuzuziehen.

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan "Bahrholz"

- RECHTSGRUNDLAGEN:**
 - Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253).
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. 23.01.90 (BGBl. I S. 132)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 S. 53)
 - Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.89 (GBl. S. 700), bes. GBl. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.85 (GBl. S. 51) und vom 17.12.90 (GBl. S. 426).
 - Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 22.12.75 (Ges.Bl. S. 1)
- AUFHEBUNGEN:**

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift (PlanzV) getroffenen Festsetzungen werden durch die nachfolgenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt.
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

den Einschrieben im Lageplan entsprechend:

GE - Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO i. Verb. m. § 1 (5-6) BauNVO)

Zulässig sind:

 - Handwerks- und gewerbebetriebe jeweils in geschlossenen Hallen ohne genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesemissionschutzgesetz.
 - Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude.

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleitersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI₁) nicht zugelassen (§ 1 Abs.6 Ziff.1 BauNVO.)

GI₁ - Industriegebiet (§ 9 BauNVO i. Verb. m. § 1 (5+6) BauNVO)

Nicht zulässig sind:

 - Errichtung und der Betrieb nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftiger Anlagen nachstehende Branchen entsprechend der 4. BImSchV:
 - Chemische Erzeugnisse, Arzneimittel
 - Mineralölraffinerie und -Weiterverarbeitung
 - Nahrungs-, Genuß- und Futtermittel
 - Landwirtschaftliche Erzeugnisse
 - Verwertung und Beseitigung von Reststoffen
 - Metallschmelzereien, Gießereien und Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten der Spalte 4. BImSchV, ausgenommen Schmelzanlagen nach Ziffer 1 der 4. BImSchV.
 - Anlagen zur Oberflächenbehandlung mit organischen Stoffen
 - Herstellung von bahnenförmigen Materialien aus Kunststoffen
 - Sonstige Verarbeitung von Harzen und Kunststoffen nach der Spalte 1 der 4. BImSchV

Im übrigen folgende Betriebsarten:

 - Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen sowie von Stahlbehältern im Freien
 - Schrotthandelsbetriebe sowie Autoverwertungsbetriebe mit Verschrottung und Shredderanlagen
 - Betriebshöfe für größere Speditionen oder Fuhrunternehmen im Freien

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleitersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI₁) nicht zugelassen (§ 1 Abs.6 Ziff.1 BauNVO.)
 - Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. Verb. m. § 22 (4) BauNVO)

a = abweichende Bauweise - d.h.: offene Bauweise, jedoch Gebäudehöhen mit über 50 m sind zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

als Höchstmaß den Einschrieben im Lageplan entsprechend:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Z	GRZ	GFZ	BMZ
Gewerbegebiet GE	m. HB max 9,0 m	0,8	1,6	-
Industriegebiet GI ₁	m. HB max 12,0 m	0,8	-	9,0
 - Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Ausgenommen sind die Anlagen, die der Versorgung des Baugbietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie der Ableitung von Abwasser dienen. Diese sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

TEXTTEIL

- Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (1) BauNVO)

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein Stauraum von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist einzuhalten. Sämtliche notwendige Stellplätze sind auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.
- Baugrenzen** (§ 23 BauNVO)

den Eintragungen im Lageplan entsprechend.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern** (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, auf den Privatgrundstücken zu dulden.
- Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

den Eintragungen im Lageplan entsprechend.
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan, sind auf den Flächen mit Pflanzgebot standort-heimische Laubsträucher bzw. Laubbäume anzupflanzen. Gerade Begrenzungslinien (Straßen, Grenzen) sind durch Versatz der Gehlstrassen aufzulockern, ein einheitlich breit ausgeführter Pflanzstreifen ist zu vermeiden.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Gebäudehöhen** (§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

Als Höchstmaß, bei Satteldächern und Sheddächern gemessen vom First, bei Flachdächern vom Schnittpunkt der Dachhaut mit der Wand, bis zur festgelegten Geländeoberfläche im Bereich des jeweiligen Baugrundstückes

im GE - Gebiet max. 9,00 m
im GI₁ - Gebiet max. 12,00 m
 - Dachformen** (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Flachdach (FD) : gefällelos oder bis zu 10° geneigtes Dach
Sheddach (SHD) : Dachneigung bis zu 20°
Satteldach (SD) : Dachneigung bis zu 25°
 - Äußere Gestaltung** (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Die Oberflächen der Außenwände sind in gedeckten Farbtönen zu halten. Für die Eindeckung der Satteldächer ist rot-braunes, ziegelartiges Material zu verwenden.
 - Einfriedigungen der Grundstücke** (§ 6 (9), § 13 (3), § 19 (3) LBO)

Es sind Maschen- oder Knüpfdrahtzäune bis maximal 2,00 m zulässig.
 - Bepflanzung der Grundstücke** (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Verkehr oder Lagerzwecke genutzt werden, sind mit landschaftstypischen, standort-heimischen Laubsträuchern bzw. Laubbäumen zu bepflanzen. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein großkröniger Laubbaum zu pflanzen. Mit dem Bauantrag ist ein entsprechender Gestaltungs- und Pflanzplan vorzulegen. Rasenflächen sind mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten. Die planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich Pflanzgebot werden hiervon nicht berührt.
 - Werbeanlagen** (§ 2 (8) LBO)

Innerhalb eines 40 m breiten Streifens längs der Landstraße L 1045, gemessen vom äusseren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen keine von der Straße aus sichtbaren Leuchtreklamen, in einer Entfernung bis zu 20 m auch keine unbelichteten Werbeanlagen errichtet werden.
- HINWEISE**
 - Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Erdgeschoß- Fußbodenhöhen werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
 - Bemerkung**

Besonders hingewiesen wird auf die Einhaltung der DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke".

ZEICHENERKLÄRUNG

- 1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÄNDERUNG (§ 9 (7) BauGB)**
 - 1.1 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung "Inneres Bahrholz 2. Änderung"
- 2. INHALTE DER PLANÄNDERUNG**
 - 2.1 wegfallende Festsetzungen
 - 2.2 eingeschränktes Industriegebiet
- 3. SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - 3.1 aktuelles Liegenschaftskataster (Stand: 2004)

KOMMUNALPLANUNG - TIEFBAU - STADTEBAU
 Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak Dipl.-Ing. Jürgen Glaser
 Beratende Ingenieure und Freier Stadtplaner
 Eisenwälderstraße 26, 74611 Maulden Fax 07141 9209-44 Fax 07141 9209-44 info@ik-engineire.de www.ik-engineire.de

Datum	Zustand	Geprüft	Anlage	Zr
01.01.2020	Gla			
01.01.2020	Ste		Projekt Nr.	

Gemeinde: Schöntal
 Ortsteil: Oberkessach
 Projekt: Bebauungsplan Inneres Bahrholz - 2. Änderung
 Planstand: Entwurf
 Maßstab: 1 : 500

Die Gemeinde:

Schöntal, den _____

Die Bürgermeisterin: _____