GEMEINDE WOLFSCHLUGEN

Bebauungsplan Benzstraße Südwest

Planzeichnung (Anlage 1 zur Satzung)

DATUM:	PROJEKT:	BEARBEITET:	MAßSTAB:	FORMAT:
06.10.2008	2097	DH	1:500	A1

bubeck

bubeck architekten freie architekten stadtplaner srl landschaftsarchitekten
kauzenhecke 4 70597 stuttgart tel (0 711) 7 67 12 50 fax (0 711) 7 67 12 99

Bebauungsplan

Anlage 2
zur Satzung

„Benzstraße Südwest"

§ 10 BauGB

T E X T T E I L

I. P L A N U N G S R E C H T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Nicht zulässig sind:

Tankstellen, Vergnügungsstätten § 8 Abs.2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) § 19, §20 BauNVO

Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Werte.

2.2 Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs.2 BauGB, §16 Abs.2 Nr.4 und Abs. 3 Nr.2, § 18 BauNVO

Es gilt der Planeinschrieb für die maximale Gebäudehöhe. Die Bezugshöhe in Meter über N.N. ist in der Planzeichnung je Parzelle festgesetzt.

Ausnahmsweise können technische Aufbauten genehmigt werden, welche die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 5m überschreiten. Die Grundfläche dieser Aufbauten darf höchstens 10% der Gebäudegrundfläche betragen. §16 Abs.6 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

Es gilt der Planeinschrieb.

Abweichende Bauweise a:

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Stellplätze für PKW sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) auszuführen.

6. Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

6.1 Pflanzgebot 1: (Intensive Eingrünung am Ortsrand durch frei wachsende Hecke)

Die vorhandene Randeingrünung **(PFG 1)** ist von den jeweiligen Eigentümern zu unterhalten. Bei Abgang von Bäumen oder Sträuchern sind diese entsprechend dem Pflanzkonzept (Büro Becker, Nürtingen, 20.01.1988) zu ersetzen. Die entsprechenden Planunterlagen können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

II. H I N W E I S E

Geologie/ Grundwasser

Grundsätzlich wird vor Aufnahme konkreter Planungen eine geologische Untersuchung des Baugrunds empfohlen.

Der Anschluss von Ringdrainagen an den Mischwasserkanal ist grundsätzlich unzulässig.

Eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist grundsätzlich unbedenklich. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Pläne mit Beschreibung sind 4-fach bei der unteren Wasserrechtsbehörde des Landratsamts einzureichen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Auch für den Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten /Baulager /Baustelleneinrichtungen u. ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht. Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das mindestmögliche Maß beschränken. Der Bodenaushub sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück bzw. im Baugebiet verbleiben. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Anlage 3
zur Satzung

Örtliche Bauvorschriften

„Benzstraße Südwest"

§ 74 LBO BW

T E X T T E I L

I. G E S T A L T U N G S R E G E L U N G E N § 74 ABS.1 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1 Dachform und Dachneigung

Es gilt der Planeinschrieb.

1.2 Stellplätze für PKW

Stellplätze für PKW sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen, wassergebundene Decken) herzustellen.

2. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 74 Abs. 1 LBO

2.1 Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO

Werbeanlagen dürfen ausschließlich zur Benzstraße oder zu der im Geltungsbereich befindlichen Stichstraße orientiert werden.

Werbeanlagen mit Lauf- oder Wechselbeleuchtung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

2.2 Sonstige Freileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

II. O R D N U N G S W I D R I G K E I T E N **§ 75 ABS. 3 NR. 2, ABS. 4 LBO**

Ordnungswidrig nach § 75 Absatz 3 Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig

1. als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern auf dem Gewerbegrundstück (Pflanzgebot 1) nicht einhält,
2. als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen und vergleichbaren Anlagen aus wasserdurchlässigen Materialien (Nr. 2.2) nicht beachtet.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Absatz 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
am 26.05.2008

Auslegungsbeschluss
am 26.05.2008

Auslegung
vom 26.06.2008
für die Dauer eines Monats

Satzungsbeschluss
am 20.10.2008

Rechtskräftig
seit 05.11.2008

Ausgefertigt
Gemeinde Wolfschlugen,
den 21.10.2008

_____
Ottmar Emhardt, Bürgermeister

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Gewerbegebiet

Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche

Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

PFG 1 **Pflanzgebot 1 (PFG 1)**
Erhaltung der frei wachsenden Hecke

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs
(ca. 1,7 ha)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

von Bebauung freizuhaltende Sichtfelder

Bezugshöhe 375,0 m **Bezugshöhe über N.N. für die maximale Gebäudehöhe (je Parzelle festgelegt)**

381,09 x **Höhe der Straßenachse (nachrichtlich, ohne Gewähr)**

Standort Trafostation

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	-
GRZ	GFZ
Bauweise	maximale Gebäudehöhe
Dachform, Dachneigung FD = Flachdach PD = Pultdach	