1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "RIO IIA"

vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung		§ 1 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
Mass der baulichen Nutzung		§ 16 BauNVO
0.8	Grundflächenzahl (hier z.B. 0,8)	§ 19 BauNVO
9.0	Baumassenzahl (hier z.B. 9,0)	§ 21 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 BauNVO
TH 10.0	Maximal zulässige Traufhöhe, gemessen in Metern über EFH	§ 18 BauNVO
FH 12.0	Maximal zulässige Firsthöhe, gemessen in Metern über EFH	§ 18 BauNVO
Bauweise		§ 9 (1) BauGB
a	abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen		§ 9 (1) 2 BauGB
	Baugrenze	*§ 23 (3) BauNVO*
Verkehrsflächen		§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsfläche	*§ 9 (1) 11 BauGB*
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	*§ 9 (1) 11 BauGB*
Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 (1) 25 BauGB
	Öffentliche Grünfläche	*§ 9 (1) 15 BauGB*
Pfg	*Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*	*§ 9 (1) 25a BauG*
	Standorte für die Pflanzung von Bäumen (Pflanzgebot)	*§ 9 (1) 25a BauGB*
Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen		
	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	*§ 9 (1) 16 BauGB*
Sonstige Planzeichen		
	Sichtfeld, von sichtbehindernder Bebauung und Bepflanzung freihalten	§ 9 (1) 10 BauGB
	Zugangs- und Zufahrtsverbot	§ 9 (1) 11 BauGB
	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Umformerstation	
	Versorgungsleitung unterirdisch	
	Versorgungsleitung oberirdisch	

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Gebäudehöhen	Bauweise

Rechtsgrundlage:

In Ergänzung der Planzeichnung werden aufgrund der Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I. S. 127), der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBl. I. S. 426) sowie der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58) nachstehende textliche Festsetzungen festgesetzt.

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans evtl. bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Änderungen und Ergänzungen sind kursiv dargestellt

A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 GE: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Das Gewerbegebiet ist nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.

1.1.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.3 Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

Vergnügungsstätten sind nicht zugelassen. Sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausgeschlossen werden im Gesamtgebiet innerortsrelevante Einzelhandelsbetriebe des Nahrungs- und Genussmittelbereiches, des Ernährungshandwerkes, Drogeriewaren und Kosmetikartikel

1.2 Gliederung des Gewerbegebietes (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- Das Gewerbegebiet wird nach Massgabe des § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach den zulässigen Lärmemissionen in ein Gewerbegebiet 1 und 2 gegliedert.
- Im Gewerbegebiet 1 dürfen keine höheren Lärmemissionen verursacht werden, als sich dies aus einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 db (A) tagsüber und 45 db (A) nachts ergibt
- Im Gewerbegebiet 2 wird der zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel gegenüber den Orientierungswerten der DIN 18005 nicht beschränkt.
- Im Falle der Unterbringung, Aufstellung oder Veränderung lärmerzeugender maschineller oder betrieblicher Anlagen ist grundsätzlich durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis zu erbringen, dass die sich aus den festgesetzten Flächenschallpegeln ergebenden Emissionsgrenzwerte eingehalten sind.

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl nach Einschrieb im Lageplan festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl beinhaltet die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

2.2 Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 21 BauNVO)

Es wird eine Baumassenzahl nach Einschrieb im Plan festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

- Die zulässige maximale Gebäudehöhe richtet sich nach dem Einschrieb im Lageplan.
- Sämtliche Gebäudehöhen beziehen sich auf die Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) und beinhalten auch die bauliche Höhe von Belichtungsbauwerken oder sonstigen untergeordneten Anlagen. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes. Die EFH darf maximal 2,0 m über dem ursprünglichen Gelände, im Mittel an der Gebäudeaussenwand gemessen, liegen. Für die Ermittlung der EFH ist die zu überbauende Fläche zugrundezulegen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO) Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Gebäudelängen über 50 m Länge sind jedoch allgemein zulässig. Gebäudelängen werden bis maximal 250 m zugelassen.

4. Garagen, Stellplätze und Vorgartenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Sie müssen von der Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,5 m gemessen, von der Strassenbegrenzungslinie, einhalten und sind zur Verkehrsfläche hin einzugrünen.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung Bepflanzung und Einfriedung in einer Höhe ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Soweit Bäume im Sichtfeld vorgesehen sind, müssen es Hochstämme mit einem Kronenansatz von mindestens 3,0 m über Fahrbahnoberkante sein.

6. Vekehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind in ihrer Aufteilung nur Richtlinien. Die notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken auszuweisen.

7. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, auch soweit für die im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

8. Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen unbelasteten Flächen ist den hierfür vorgesehenen Retentionsflächen oberflächennah zuzuführen. Schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser bedarf vor der Einleitung der Reinigung.

9. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Die im Plan mit Pflanzgebot 1 (Pfg 1) festgesetzten Flächen entlang der Grenze des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind als überwiegend geschlossene Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind Pflanzen gemäss Pflanzliste zu verwenden. Mindestens an den festgelegten Einzelstandorten sind grosskronige, hochstämmige Bäume zu pflanzen. Eine Nutzung dieser Flächen als Zugangs- oder Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken ist nicht zulässig. Abweichungen vom festgesetzten Standort der Bäume können ausnahmsweise zugelassen werden

9.2 Auf den im Plan mit Pflanzgebot 2 (Pfg 2) festgesetzten Flächen entlang der inneren Erschliessung zwischen Strassenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Bäume und Heister gemäss Pflanzliste auf den Baugrundstücken im Abstand von maximal 15 m zu pflanzen. Im Abstand von maximal 20 m sind mindestens 15 - 20 m lange Abschnitte als geschlossene Pflanzung anzulegen.

9.3 Auf den im Plan mit Pflanzgebot 3 (Pfg 3) festgesetzten Flächen entlang der Alten Römerstrasse und entlang der Feldwege sind hochstämmige Obstbäume mit starkwüchsigen Unterlagen mit Pflanzabständen von maximal 12 m auf den Baugrundstücken zu pflanzen.

9.4 Auf der im Plan mit Pflanzgebot 4 (Pfg 4) festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind hochstämmige Obstbäume mit Pflanzabständen von maximal 12 m zu pflanzen.

9.5 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Lagerplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Alle festgesetzten Pflanzgebote sind bis zur Bauabnahme oder, jahreszeitlich bedingt, spätestens 6 Monate nach der Bauabnahme anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

10. Böschungen, Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen sind im Lageplan nicht dargestellt. Es gilt eine Baugrundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 2,0 m von der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen als Böschungen (gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) festgesetzt. Die Fläche kann bis zu einem Höhenunterschied von 0,50 m zur Strassenhöhe für Aufschüttungen und Abgrabungen in Anspruch genommen werden.

Zur Herstellung des Strassenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von maximal 0,30 m und einer Tiefe von maximal 0,50 m zu dulden.

11. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich nicht zulässig.

B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

1. Dachform, Dachgestaltung und Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Als Dachform wird das geneigte Dach gewünscht. es sind Sheddächer und Satteldächer zulässig.

- Bei Satteldächern wird für Hallen, Werkstätten, Produktions- und Lagergebäude die Dachneigung auf 12 - 20° begrenzt.

  Für Verwaltungs-, Büro- und Wohngebäude darf die Dachneigung 12 - 30° betragen. Es sind für die Dachdeckung rote bis rotbraune Materialien zu verwenden.

- Untergeordnete Dachaufbauten sind zulässig.

2. Fassadengestaltung (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Geschlossene Gebäudefassaden (ohne Öffnungen) sind in farblich gedeckten Farbtönen zu gestalten. Zur Wahrung des Massstabes sind Gebäudefassaden bei einer Gebäudeausdehnung über 50 m durch Vor- oder Rücksprünge deutlich zu gliedern.

Spiegelnde oder grelle Oberflächen sind nur zulässig, sofern sie das umliegende Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die keine Verkehrssignalfarben aufweisen. Werbeflächen sind nur am Ort der Leistung zugelassen.

3. Einfriedungen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Entlang den Grenzen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind tote Einfriedungen unzulässig. Tote Einfriedungen sind nur zulässig, wenn sie mindestens 10,0 m hinter der Grenze errichtet werden und zur Grenze hin durch Bepflanzungen eingebunden werden. Grundstücksabschrankungen in offener Form sind zugelassen. Sie müssen von der Haupterschliessungsstrasse einen Mindestabstand von 1,5 m, gemessen vom Fahrbahnrand, einhalten.

Zum öffentlichen Verkehrsraum sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,00 m und einem Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Strassenfläche, gemessen vom Fahrbahnrand, zulässig.

4. Stellplatzflächen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Die nicht überdachten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien z.B. Rasengittersteinen, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster - herzustellen

5. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind als Sammelanlagen auszuführen. Je Grundstück sind zwei Zufahrten zulässig. Stellplätze auf den Betriebsgrundstücken sind nur über die Grundstückszufahrten anzubinden, nicht direkt von den öffentlichen Verkehrsflächen.

Führen Grundstückszufahrten über Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, sind diese so auszuführen, dass ein ungehinderter Wasserabfluss möglich ist.

C: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Beim Verdacht auf bisher offiziell unbekannte Ablagerungen im Bebauungsplangebiet, ist dies der Stadtverwaltung Osterburken sofort mitzuteilen.
2. Beim Bau anfallender Mutterboden ist zu schützen und einer Wiederverwendung zuzuführen. Der Abtransport von Erdmaterial ist zu vermeiden, das Aushubmaterial soll einer Wiederverwendung im Plangebiet zugeführt werden.

Aufgestellt:

GRUNER + MOHN GmbH
Kriegsstrasse 37 , 76133 Karlsruhe

Karlsruhe, den ....

....
Mohn

Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

Verfahrensvermerke RIO II A

Änderungsbeschluss gefasst am ....

Öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses am ....durch Mitteilungsblatt

Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ....

Beteiligung der berührten Bürger mit Schreiben vom ....

Satzungsbeschluss gemäss § 10 BauGB und § 73 LBO von der Verbandsversammlung gefasst am ....

Anzeigeverfahren gemäss § 11 BauGB und § 73 LBO durchgeführt:

Öffentliche Bekanntmachung des abgeschlossenen Anzeigeverfahrens am ....

Der Babauungsplan wurde am .... rechtsverbindlich.

Aufgestellt
Osterburken.

...

...
Burger,
Verbandsvorsitzender

Erstellung 1. Änderung des Bebauungsplanes: GRUNER + MOHN Ingenieurgesellschaft mbH, Kriegsstrasse 37, 76133 Karlsruhe, Telefon (07 21) 9 31 89-0, Telefax (07 21) 9 31 89 89	Bearbeitet: 03.2000	Name: Ke.	
	Gezeichnet: 03.2000	Name: Di.	
	Geprüft:	Name:	
Erstellung des Bebauungsplanes 1994 Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH			
Zweckverband Regionaler Industriepark Osterburken	Blatt Nr.		
		Datum	Zeichen
BEBAUUNGSPLAN "RIO IIA" REGIONALER INDUSTRIEPARK OSTERBURKEN ABSCHNITT IIA	bearbeitet		
	gezeichnet		
	geprüft		
	Maßstab : 1 : 1000		
Aufgestellt ______ ,den ______ 20 ___			

$1.14 m^2$ - 60100 / 2