

30/39

I

KREIS LUDWIGSBURG

Anlage 1

GEMEINDE HESSIGHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„Industriegebiet über dem Neckar 1.Änderung“

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster bescheinigt Bietigheim-Bissingen, den 03.01.1995

C. L.

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER
BERATENDE INGENIEURE FÜR
BAU- UND VERMESSUNGSWESEN
TANNENBERGSTRASSE 43
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN
TELEFON: 07142-9532-0

Bebauungsplanvorentwurf ausgearbeitet: Bietigheim-Bissingen, den 15.02.1996/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER
Q. L.

Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet: Bietigheim-Bissingen, den 10.10.1996/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER
Q. L.

Ergänzt aufgrund Anregungen und Bedenken Bietigheim-Bissingen, den 07.03.1997/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER
Q. L.

Anlagen

Anlage 1

Lageplan mit Textteil und Legende

Anlage 2

Begründung zum Bebauungsplanentwurf

I
I
I

KREIS LUDWIGSBURG

GEMEINDE HESSIGHEIM

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN „Industriegebiet über dem Neckar - 1.Änderung“

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl.I.S.1093), Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl.II.S.885,1122), Art.11 § 8 Zweites VermögensrechtsänderungsG vom 14.07.1992 (BGBl.I.S.1257), Artikel 12 des Gesetzes zur Entlastung der Rechtspflege vom 11.01.1993 (BGBl.I.S.50), Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466), Art.6 Abs.29 Eisenbahnneuordnungsg. vom 27.12.1993 (BGBl.I.S.2378), Art.2 Gesetz zur Änderung des BundeskleingartenG vom 08.04.1994 (BGBl.I.S.766), Art.2 MagnetschwebbahnplanungsG vom 23.11.1994 (BGBl.I.S.3486) und Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl.I.S.1189).
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl.II.S. 885, 1124) und zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466).
3. die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v.18.12.1990 (BGBl.1991 I.S.58)
4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.S. 617),
5. das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl.I S.889), geändert durch Gesetz vom 12.02.1990 (BGBl.I S.205), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466) und zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.08.1993 (BGBl.I S.1458),
6. das Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG) in der Fassung vom 29.03.1995 (GBl.S.385).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben. Dies gilt auch für die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Industriegebiet über dem Neckar“ genehmigt am 22.03.1961.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr.1 Wohngebäude,

Nr.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr.1-5 BauNVO:

Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr.3 Anlagen für Verwaltungen.

Nr.4 Gartenbaubetriebe,

Nr.5 Tankstellen.

1.1.2 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Zulässig sind die in § 6 Abs.2 Nr.1-6 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr.1 Wohngebäude,

Nr.2 Geschäfts- und Bürogebäude,

Nr.3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr.4 sonstige Gewerbebetriebe,

Nr.5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nr.6 Gartenbaubetriebe,

Gemäß § 1 Abs.5 und 6 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

Nr.7 Tankstellen,

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2.

1.1.3 Gewerbegebiet (GE/e) nach § 8 BauNVO

Zulässig sind die in § 8 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen, mit der Einschränkung nach § 1 Abs.5 BauNVO, daß sie das Wohnen nicht wesentlich stören :

Nr.1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

Nr.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nr.3 Tankstellen.

Die Nutzungen nach § 8 Abs.2 Nr.4 sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:

Nr.4 Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs.3 Nr.1-3 BauNVO, ebenfalls eingeschränkt nach § 1 Abs.5 BauNVO, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören:

Nr.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Nr.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke,

Nr.3 Vergnügungsstätten.

1.1.4 Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten, niederer, kann abgewichen werden.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze Die Traufhöhen (TH) und die Firsthöhen (FH) gelten von der bestehenden oder der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) oder, wenn diese nicht festgesetzt ist, von einer anderen, von der Baugenehmigungsbehörde festzulegenden EFH bis Oberkante Dachhaut. Die TH wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut gemessen. Bautechnisch bedingte Aufbauten, z.B. Fahrstuhlschächte, sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zusätzlich zulässig.

TH maximal 3,10 m, FH maximal 4,20 m

1.3 BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die Gebäudeachsen und Firstrichtung der Wohn- und Hauptgebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zulässig. Abweichungen bis zu 5° und untergeordnete Quergiebel sind zulässig.

1.6 NEBENANLAGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs.5 BauNVO

1.6.1 Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze

Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO nur auf der überbaubaren Fläche zulässig.

1.6.2 sonstige Nebengebäude

Gebäude für sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6.3 sonstige Nebengebäude

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 HÖCHST ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden darf maximal 2 betragen. In Doppelhäusern sind zwei mal zwei Wohnungen zulässig.

1.8 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (SICHTFLÄCHEN)

§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB

Die im Lageplan eingetragenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten. Sichtbehindernd sind Hindernisse jeder Art in einer Höhe ab 0,60 m über Straßenoberkante. Dies gilt auch für abgestellte Fahrzeuge.

1.9 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Die im Lageplan eingetragenen Maße der Verkehrsflächen können aus funktionalen und technischen Gründen um bis zu 15 % über- oder unterschritten werden. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

1.10 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

1.10.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

1.10.2 Straßenbeleuchtung

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

1.11 FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.12 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.12.1 Leitungsrecht zugunsten der Bundesrepublik Deutschland zur Führung einer Sickerwasserdohle.

1.12.2 Geh- und Fahrrecht zugunsten der hinterliegenden Grundstücke.

1.12.3 Leitungsrecht zugunsten der hinterliegenden Grundstücke zur Führung von Abwasser-, Wasser- und Elektrizitätsleitungen. Die Zufahrt zum Pumpbauwerk muß gewährleistet sein.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

4.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. LKW Standflächen sind flüssigkeitsdicht auszuführen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

4.2 BODENDENKMALE

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

4.3 BODENSCHUTZ

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

4.4 ABFALLBESEITIGUNG - ATTLASTEN -

Altlasten sind keine bekannt. Der Untergrund ist jedoch möglicherweise im Zuge der Neckarkanalisation verändert und aufgefüllt worden. Sollten bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Amt für Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.

4.5 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel oder Lärm, entstehen, die zu dulden sind.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|--|
| 1. Aufstellungsbeschluß | gem. § 2 Abs.1 BauGB durch Gemeinderat am15.02.1996..... |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | im Mitteilungsblatt am ...29.02.1996..... |
| 3. Bürgerbeteiligung | gem. § 3 BauGB erfolgte am10.06.1996..... |
| 4. Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange | gemäß § 4 BauGB durch Schreiben vom 23.02.96 |
| 5. Auslegungsbeschluß | gem. § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderat am ...28.11.1996..... |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung | gem § 3 Abs.2 BauGB im Mitteilungsblatt am ...12.12.1996..... Auslegung vom ..16.12.96...bis..16.01.1997 (02.06.97 02.07.1997) |
| 7. Satzungsbeschluß | gem. § 10 BauGB durch Gemeinderatsbeschluß am ...18.09.1997..... |
| 8. Genehmigung/Anzeige | gemäß § 11 BauGB durch das Landratsamt Ludwigsburg am ...03.11.1997..... |
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung nach abgeschlossenem Anzeige- verfahren | gem. § 12 BauGB im Mitteilungsblatt am ...13.11.1997..... |
| 10. In Kraft getreten | am ...13.11.1997..... |

Ausgefertigt

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluß vom ...18.09.1997..... zum Ausdruck kommt, überein.
Hessigheim, den ..13. November 1997.....

Bürgermeisteramt

Zur Beurkundung

Hessigheim, den ..13. November 1997.....

Bürgermeister

W. W. W.

