

Textteil
zum Bebauungsplan
„ Gewerbegebiet an der Autobahn „ 3.Bauabschnitt
in Langenau

Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB und BauNVO)

1. Bauliche Nutzung

1.10 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

Gewerbegebiet (**GE**) gemäß § 8 BauNVO

1.11 Gemäß § 1 Abs.5 i.V.m. Abs.9 BauNVO sind Nutzungen nach § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO nicht zulässig, soweit es sich um Lagerplätze für Schrott oder Autowracks handelt. Zulässig sind zweiseitig geschlossene Lagerhallen für Schrott und Autowracks. Ausnahmen hiervon sind im Einvernehmen mit der Stadt Langenau möglich, wenn sie städtebaulich vertretbar sind.

1.12 Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO sind Nutzungen nach § 8 Abs.3 Nr.2 und 3 BauNVO nicht zulässig.

1.20 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

max. Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO: 0,7

max. Gebäudehöhe nach § 18 BauNVO: 9,0 m bzw. 11,0 m bei FD
12,0 m bzw. 14,0 m bei SD
höchster Dachpunkt max. 499,00 m über NN

1.30 Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
Die Gebäudelänge wird nicht begrenzt.

1.40 Die im zeichnerischen Teil dargestellten Sichtfelder sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die Anbauverbotszonen an der Landesstraße und an der Autobahn sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung für Einfriedungen zugelassen werden.(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB).

1.50 Entlang der Landesstraße 1079 sowie im Bereich des Einmündungs-Trichters der Erschließungsstraße in die Landesstraße sind Grundstückszufahrten nicht zulässig (Abgrenzung laut Bebauungsplan), (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB).

1.60 Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und 25a BauGB)

- 1.61** Die Ziffer 4.2 des Erläuterungsberichtes zum Grünordnungsplan i.d.F. vom 01.10.96 sowie Darstellungen des Grünordnungsplanes vom 04.06.97 (Plan Nr.1.2a) des Landschaftsarchitekten Schreiner sind Bestandteil des Bebauungsplanes und für Planung und Bauausführung bindend. Im Bereich an der A7 ist die Bepflanzung von Westen nach Osten abzustufen.
- 1.62 Fassadenbegrünung**
Insgesamt sind Wandflächen von über 10 m Länge zu begrünen. Dazu ist im Abstand von höchstens 5 m entlang der Fassade eine geeignete Pflanzfläche von mindestens 1 m Breite mit selbstklimmenden Pflanzen oder als Rankgerüst mit einem maximalen Abstand vom Gebäude von 1 m anzuordnen. Ausnahmsweise kann auf die Begrünung ganz verzichtet werden, wenn im Rahmen der architektonischen Gliederung geschlossene Wandflächen von über 10 m Länge nur untergeordnete Bedeutung haben.
- 1.70** Außenbauteile sind gemäß DIN 4109 zu erstellen, da das Plangebiet im Schalleinwirkungsbereich von überörtlichen Straßen liegt.
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- 1.80 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) (§ 9 Abs.2 BauGB)**
Die EFH ermittelt sich aus dem arithmetischen Mittel der natürlichen Geländehöhe an den Eckpunkten der Gebäude. Abweichungen sind bis zu +/- 0,50 m zulässig.
Ausnahmen sind zulässig, wenn aus topographischen und städtebaulichen Gründen eine EFH erforderlich ist.

Planordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB und § 73 LBO)

- 2. Gebäudehöhe**
Als Gebäudehöhe gilt bei Flachdachbauten die Höhe von festgelegter EFH bis Oberkante Dach, bei Satteldachbauten die Höhe von festgelegter EFH bis zum First. Zusätzlich sind bei Flachdachbauten Dachoberlichter bis 2 m Höhe zulässig. Der Abstand zum Dachrand beträgt mindestens 10 m. (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 2.20 Dachform (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**
Flachdach oder Satteldach, Dachneigung siehe Planeintrag.
- 2.30 Dachgestaltung**
Für die Dacheindeckung sind Materialien mit reflektierenden, spiegelnden oder fluoreszierenden Elementen und mit glänzenden Farben nicht zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können diese Materialien bei Aufbauten für Energiegewinnung.
- 4. Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)**
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
Trauf- oder Attikaoberkante dürfen nicht überschritten werden.
Werbeanlagen mit einer Höhe über 2 m sind nur in fester Verbindung mit den Gebäuden zugelassen.

Länge der Werbeanlagen:

max. 10% der Gebäudelänge, höchstens jedoch 15 m Gesamtlänge.

Höhe der Werbeanlagen:

max. 1,50 m für Gebäude bis zu 4 m Höhe,

max. 2,00 m für Gebäude bis zu 6 m Höhe,

max. 2,50 m für Gebäude über 6 m Höhe.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis 4 m² Gesamtgröße zulässig. Der Mindestabstand von befestigter Straßen- bzw. Rad- Gehwegkante beträgt 1,50 m.

Nicht zulässig sind:

Werbeanlagen in Anbauverbotsflächen und Sichtdreiecken, drehbare Anlagen, Lauf und Kletterschriften, Reklameaufschriften auf Dachflächen, fluoreszierende Farben bei Leuchtreklamen.

5. Außenwandgestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Fassadenfluchten sind je 25 m Fluchtlänge durch Fensterbänder (Größe der Einzelfenster mind. 4 m²), Bepflanzung, Fluchtversätze über 1 m oder ähnliches zu gliedern.

Nicht zugelassen sind:

reflektierende und spiegelnde Fassaden, Fassaden mit fluoreszierenden oder glänzenden Farben, glatte, farblich unbehandelte Sichtbetonfassaden.

5.10 Fassaden mit überwiegenden Glasflächen und metallbedampfte Gläser sind zulässig. (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Hinweise:

6. Denkmalschutz

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen. Der Baubeginn ist mindestens 3 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde auftreten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Dem Landesdenkmalamt ist die, für die Fundbergung und die Dokumentation erforderliche Zeit einzuräumen. (§ 20 DSchG)

7. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone eines Wasserschutzgebietes. (Zone III) lt.Auskunft vom Landratsamt

8. Die Gasversorgung ist bis zu einer Abgabemenge von 300 m³ pro Stunde möglich.

9. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Punkt- oder linienförmige Versickerungen sind nicht zulässig. Die Abführung von unbelastetem Dach- und Dränwasser ist im Entwässerungsplan nachzuweisen.

