

## Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen  
§ 9 (1) BBAUG und BauNVO
- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) 1 BBAUG
- 1.1.1 Mischgebiet 1  
Ausnahmen  
§ 6 (3) BauNVO
- Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- Der A-bewertete Schalleistungspegel der im Mittel je qm zulässigen Schalleistung wird im Mischgebiet 2 tagsüber auf max. 57 dB (A) und nachts auf max. 47 dB (A) festgelegt.
- 1.1.2 Mischgebiet 2  
eingeschränkt  
§ 1 (4) BauNVO
- 1.1.3 Gewerbegebiet 1  
Ausnahmen  
§ 8 BauNVO
- Im Gewerbegebiet sind "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" (§ 8 (3) 2 BauNVO) ausgeschlossen.
- 1.1.4 Gewerbegebiet 2 und 3  
eingeschränkt  
§ 1 (4) BauNVO
- In dem mit GE 2 und GE 3 bezeichneten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der A-bewertete Schalleistungspegel der im Mittel je qm Grundfläche zulässigen Schalleistung der betrieblichen Anlagen wird im GE 2 tagsüber auf max. 60 dB (A) und nachts auf max. 50 dB (A) und im GE 3 tagsüber auf max. 57 dB (A) und nachts auf max. 47 dB (A) festgelegt.
- 1.1.5 Gewerbegebiet 4  
"Seilbahn"  
§ 8 BauNVO
- In dem ausgewiesenen Gewerbegebiet 4 sind nur Anlagen, die unmittelbar zum Betrieb der Transportseilbahn erforderlich sind, gestattet (§ 1 (4) BauNVO).
- 1.1.6 Gewerbegebiet  
Ausnahmen Wohnungen
- Die nach § 8 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen werden auf die Höchstzahl von 2 je 10 a Baugrundstück beschränkt.
- 1.1.7 Zahl der Vollgeschosse  
Ausnahmen  
§ 17 (5) BauNVO
- Als Ausnahme kann eine Überschreitung der Geschobzahl um 1 Volle Geschob zugelassen werden, wenn Betriebseinrichtungen dies erfordern und die Grund- und Geschobflächenzahl nicht überschritten werden.
- 1.1.8 Emissionsschutz  
§ 9 (1) 23 BBAUG
- In dem mit GE 2 und GE 3 bezeichneten Gewerbegebiet und in den Mischgebieten sind Emissionen durch luftverunreinigende Stoffe, soweit sie nicht aus Verbrennung zur Gewinnung von Wärmeenergie entstehen, unzulässig.
- 1.1.9 Ausnahmen  
Geschobfläche
- Die zulässige Geschobfläche kann als Ausnahme bis 20 % um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, gemäß § 21 a (5) BauNVO erhöht werden.
- 1.1.10 Höhe der baulichen Anlagen  
( Schutzzone )  
§ 16 (3) BauNVO
- Innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung ist bei Gebäuden (harte Bedachung nach DIN 4102) mit einer Dachneigung größer als 15 Grad der lotrechte Mindestabstand nach VDE 0210 von 3,0 m, mit Flachdach oder Dachneigung kleiner oder gleich 15 Grad, der lotrechte Mindestabstand von 5,00 m zu den ruhenden und ausschwingenden Leitersellen einzuhalten.
- Hinweis:  
Von den Bauvorhaben, deren Baugrundstück vom Leitungsstreifen berührt wird, ist der Bauantrag der Badenwerk AG, Karlsruhe zur Stellungnahme vorzulegen.  
( § 55 LBO )
- 1.2 Bauweise der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen  
§ 9 (1) 2 BBAUG
- 1.2.1 Offene Bauweise
- 1.2.1.1 Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m.
- 1.2.2 Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser
- Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzel- und Doppelhäuser.

## 2.1.4 Dachaufbauten (Ausnahmen)

Dachaufbauten sind nur als Ausnahme unter der Voraussetzung zulässig, daß sie betriebstechnisch bedingt sind und eine Höhe von 1 m nicht übersteigen.

## 2.2 Werbeanlagen § 73 (1) 1 LBO

### 2.2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

## 2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 73 (1) 5 LBO

### 2.3.1 Lagerflächen

Lagerflächen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Von den seitlichen Grundstücksgrenzen ist im Bauwuch ein Abstand von 3,0 m einzuhalten. Sie sind durch entsprechende Abschirmung (Anpflanzung oder bauliche Anlagen) der Sicht von der Straße zu entziehen.

Im Vorgartenbereich ist das Gelände auf Straßenniveau zu halten. Rampen sind unzulässig.

### 2.3.2 Vorgarten

Der Geländestreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist, soweit er nicht als Stellfläche oder Einfahrt genutzt werden kann, als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

## 2.4 Einfriedigungen § 73 (1) 5 LBO

### 2.4.1 Einfriedigung

Einfriedigungen, mit Ausnahme an den klassifizierten Straßen, sind entlang der Straßen, öffentlichen Plätze und Wege bis auf die Baugrenze zurückzusetzen. Gesamthöhe max. 2,0 m. Entlang der klassifizierten Straßen sind grüne, kunststoffbeschichtete Maschendrahteneinfriedigungen bis max. 2,0 m hoch mit mindestens ebenso hoher Heckenhinterpflanzung zulässig.

## 2.5 Ordnungswidrigkeiten § 74 LBO

### 2.5.1 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### 1.2.3 Besondere Bauweise

Besondere Bauweise, Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (gem. LBO), Gebäudelänge bis max. 70 m zulässig.

### 1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

§ 9 (1) 3 BBAUG

#### 1.3.1 Mindestgröße

In den Gewerbegebieten ist die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 10 ar festgelegt.

### 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken

§ 9 (1) 4 BBAUG

#### 1.4.1 Stellflächen

Der Geländestreifen zwischen der Straßenbegrenzungslinie u. Baugrenze darf flächenmäßig nur zur Hälfte für offene Stellflächen genutzt werden. Stellflächen im Vorgartenbereich sind mit Rasengittersteinen anzulegen.

### 1.5 Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

§ 9 (1) 10 BBAUG

#### 1.5.1 Sichtwinkel

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbar hindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

### 1.6 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

§ 9 (1) 21 BBAUG

#### 1.6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die im Plan mit Leitungsrecht bezeichnete Fläche ist zu belasten mit:

- Leitungsrecht zur Führung einer Hochspannungsfreileitung zugunsten der Badenwerk AG.
- Leitungsrecht für die Verlegung von Stromkabel zugunsten der Badenwerk AG.
- Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen zugunsten der Stadt.

### 1.7 Pflanzgebot

§ 9 (1) 25 BBAUG

#### 1.7.1 Bäume

In einem Abstand von 4 m zum Fahrbahnrand der Erschließungsstraße bzw. Gehwegvorderkante ist mindestens alle 10 m ein Hochstammbaum zu pflanzen. Außerdem sind je 2 ar nicht überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

### 1.8 Höhenlage der baulicher Anlagen

§ 9 (2) BBAUG

#### 1.8.1 Höhenlage, bezogen auf das Straßenniveau

Die Fußbodenoberkante-Erdgeschoß bei nicht gewerblich genutzten Gebäuden darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der Straßen oder Wege liegen. Als Bezugspunkt gilt die Hinterkante Gehweg in der Mitte des Gebäudes.

#### 1.8.2 Höhenlage baulicher Anlagen Firsthöhe

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch die Firsthöhe festgelegt. Als Bezugshöhe gilt die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses.

bei Geschobzahl II max. 10,5 m  
bei Geschobzahl IVa max. 15,0 m

### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 73 und 74 LBO

#### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 73 (1) 1 LBO

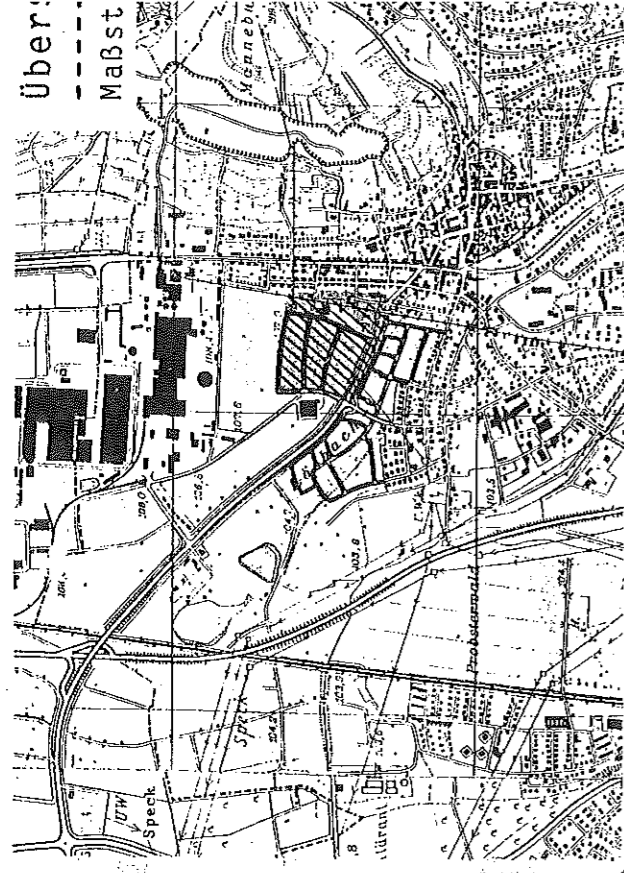
##### 2.1.1 Dachform

Flachdach, Satteldach oder Pultdach  
max. 30 Grad

##### 2.1.2 Dachneigung

##### 2.1.3 Dachgestaltung

Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut darf nicht höher als 3,40 m über der Oberkante des Fußbodens des letzten Vollgeschosses liegen. Für die zurück-springenden Gebäudefluchten, deren Länge nicht mehr als 2/5 der Gesamtbauhöhe beträgt, erhöht sich dieses Maß auf 4,10 m.



RHEIN-NECKAR-KREIS



# LEI Bebauungs- Gewerbegebiet Teil I, 1. Änderung

Maßstab

1:500

Rechtsgrundlage

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a, 8 und folgende des Bundesbaugesetzes (BBAUG) vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2256, berichtigt S. 3617), geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I. S. 949), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO - des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I. S. 1763) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 3.10.1983 (GBl. 1983 S. 577) in Verbindung mit den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. 1983 S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBl. 1985 S. 51).

Planzeichen gemäß  
§§ 1-3 PlZVO v. 30.7.81  
86Bl. I S. 833

Verfahrensvermerke

am 15.09.83

Aufstellung  
Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

am 25.11.83

Bekanntmachung  
Der Ausleitungsbescheid für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBAUG öffentlich bekanntgemacht.

am 19.12.83

Bürgerbeteiligung  
Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2a BBAUG öffentlich dargelegt.

am 12.09.84

Bebauungsplanentwurf  
Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt.

am  
vom 08.10.84  
bis 08.11.84

Öffentliche Auslegung  
Der Entwurf dieses Bebauungsplans mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 2a (6) BBAUG ausgelegen.

am

Eingeschränkte Beteiligung  
Fristablauf

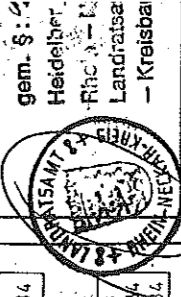
am 28.02.85

Satzung  
Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAUG in der Fassung der vorgeschriebenen Beschlüsse und Anmerkungen zur Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.

Der Bürgermeister

Für die Erarbeitung des Planes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes



gem. § 2a  
Heidelberg  
Rhein-Neckar-Kreis  
Landratsamt  
- Kreisbauamt

Durch ortsübliche Bekanntmachung der Bebauungspläne am Tag der Bekanntmachung im Tagblatt des Landes Baden-Württemberg § 12 BBAUG