BEBAUUNGSPLAN "NEUENACKER"

3. Erläuterung sonstiger Planzeichen

Straßenfläche, geplant (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fläche Wald (§ 5 Abs.2 Nr. 9 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Baum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Weg

vorgeschlagene Grundstücksteilung

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs 1 Nr. 11 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs 4 BauGB)

mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Erläuterung der Nutzungsschablone:

GE		Art der baulichen Nutzung
0,6	1,2	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
o	TH= 8,00	Bauweise / Traufhöhen max.

GRÜNORDNUNGSPLAN "NEUENACKER"

Zeichnungs-Nr.: L:\PROJEKTE\LP\LP61106\CAD\B-PLAN.DWG

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Gesetzliche Grundlagen

Mit Inkrafttreten dieses Vorhaben und Erschließungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschrieb wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom vom 27. 08.1997 (BGBl. IS. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d. B. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleicherungs- und Wohnbaulandesgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) v. 08.05.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert Art. 1 des Gesetzes vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) und der Planzeichenverordnung 1990 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58) festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 u. 2 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

GE **Gewerbegebiete § 8 BauNVO**
Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch als Ausnahme nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
Selbständige Lagerplätze im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 1 und 9 BauNVO).

Im Gewerbegebiet sind Tankstellen allgemein nicht zugelassen.
Im Gewerbegebiet ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
Pro Betriebsgrundstück wird dabei die höchstzulässige Geschossfläche für Wohnnutzung auf einen Wert von 150 m² begrenzt (§ 16 Abs. 2 und 6 BauNVO).
Für die Errichtung von Wohnungen ist ein Waldabstand von 30 m entsprechend des Planeinschriebes einzuhalten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

0,6 GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstwert (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie §§ 17 u. 19 BauNVO)

1,2 GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstwert (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie §§ 17 u. 21 BauNVO)

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)
Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach § 6 LBO für Baden-Württemberg.

Baugrenze

Die festgesetzten Baugrenzen können nach vorne und hinten um max. 1,00 m überschritten werden. Dies gilt jedoch nur in den Bereichen ohne Festlegung für Bepflanzung gemäß Punkt 1.11 sowie für untergeordnete Bauteile (Erker, Vordächer, Balkone etc.).
Die Länge des vorspringenden Gebäudeanteils darf max. 30 % der Länge der entsprechenden Gebäudeseite betragen.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist bei beidseitig geneigten Dächern gemäß Planeintrag anzuordnen.

1.5 Bauweise (§9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

o Für das Gewerbegebiet wird offene Bauweise festgelegt.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 Absatz 1 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. auch §§ 49 und 50 LBO).
Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind grundsätzlich zugelassen, auch an den Stellen, wo sie nicht ausdrücklich dargestellt sind.

1.7 Stellplätze und Garagen (§ 9 Absatz 1 Ziffer 4 u. 22 BauGB)
Die Herstellung von Stellplätzen erfolgt nach § 39 LBO für Baden-Württemberg.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Absatz 1 Nr. 10 BauGB)
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Bäume mit einer Stammhöhe > 3,00 m.

1.9 Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße hat eine Gesamtbreite bis zu 10,00 m. Sie besteht aus einer Fahrbahn mit einer Breite von 6,50 m und einem 1,50 m breiten, einseitigen Gehweg, sowie abschnittsweise einem 2,00 m breiten, einseitigen Parkstreifen.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fußwege:
Die Fuß- und Wirtschaftswege zur Anbindung der bestehenden Waldwege sind als grasbewachsene Flächen oder Schotterweg herzustellen.

1.10 Grünflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

In öffentlichen Grünflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.
Die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 Bau NVO werden zugelassen.

VG Verkehrsbegleitgrün

Durch Planeinzeichnung sind Straßenrandbepflanzungen als Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Sie werden als Grünflächen hergestellt und mit hochstämmigen Laubbäumen bepflanzt und sind dauerhaft zu unterhalten.

In privaten Grünflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.
Die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 Bau NVO werden zugelassen.

1.11 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Der GRÜNORDNUNGSPLAN ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Aussagen dieses Planes sind als Pflanzgebot im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bei der Herstellung und Nutzung der Freiflächen zu beachten.
Die folgende Pflanzenliste besitzt für alle grünordnerischen Festsetzungen Gültigkeit.
Sie ist als maximaler Rahmen zu verstehen, der im wesentlichen Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation Mitteleuropas sowie historische Kulturpflanzen (z.B: Walnussbaum) beinhaltet. Die Auswahl aus dieser Liste hat entsprechend den standortspezifischen Anforderungen zu erfolgen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB).
Spezielle Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind im Plan zeichnerisch festgelegt.
Der Grünordnungsplan regelt Art und Maß der Bepflanzung.

Laubbäume, anzupflanzen

Gräben gemäß Festsetzung 1.13 B, C

Pflanzenliste:

A ce	Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2
A pl	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1
B pe	Betula pendula	Hänge-Birke	B 1
C av	Corylus avellana	Hasel	G S
C be	Carpinus betulus	Hainbuche	B 2
C mo	Crataegus monogyna	Weißdorn	G S
C sa	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	G S
E eu	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G S
F si	Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1
J re	Juglans regia	Walnuß	B 2
L vu	Ligustrum vulgare	Liguster	G S
L xy	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N S
M do	Malus domestica	Haus-Apfel	B 3
M si	Malus silvestris	Holz-Apfel	B 3
P av	Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 3
P co	Pyrus communis	Hausbirne	B 2
P py	Pyrus pyraster	Wildbirne	B 2
P sp	Prunus spinosa	Schlehe	N S
P tr	Populus tremula	Zitter-Pappel	B 2
Q pe	Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1
Q ro	Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1
R ac	Rosa canina	Hunds-Rose	N S
R al	Ribes alpinum	Johannisbeere	K S
R ar	Rosa arvensis	Acker-Rose	K S
R ca	Rhamnus catharica	Kreuzdorn	G S
R ca	Rubus caesius	Kratzbeere	K S
R co	Rosa corifolia	Leder-Rose	K S
R fr	Rhamnus frangula	Faulbaum	G S
R id	Rubus idaeus	Himbeere	K S
R ni	Ribes nigrum	Johannisbeere	K S
R uv	Ribes uva-crispa	Stachelbeere	K S
S au	Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3
S ca	Salix caprea	Sal-Weide	G S
S ni	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G S
T co	Tilia cordata	Winter-Linde	B 1
T pl	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1
U ca	Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	B 1
U gl	Ulmus glabra	Berg-Ulme	B 1
V la	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G S

B1 - B3 = Baum 1. - 3. Ordnung
G S = Großstrauch
N S = Normalstrauch
K S = Kleinstrauch

1.12 Waldabstandfläche
Der Mindestabstand von 20 m zwischen Wald und baulichen Anlagen ist entsprechend der Planeinträge einzuhalten (LWaldG Baden-Württemberg)
Für Wohngebäude / Wohnungen wird ein Waldabstand von 30 m festgesetzt.

1.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Absatz 6 BauGB)

Folgende Maßnahmen sind zum Ausgleich der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt gleichzeitig bzw. beginnend mit der Erschließung der Gewerbeflächen durchzuführen.

A Neuanlage, Pflege und Entwicklung des Waldsaums. Zur Stärkung des Laubbaumanteils wird folgendes Vegetationsprofil entwickelt:

A1 (bis) 30 m - Zone: Lärche (werden übernommen), Douglasie, Eiche, Buche

A2 (bis) 15 m - Zone: Feldahorn (Anpflanzung), Hainbuche, Kirsche, evtl. Elsbeere, Aspe, Birke

A3 Strauchzone: heimische Sträucher (gemäß Pflanzenliste 1.11)

B Neuanlage, Pflege und Entwicklung einer standortgerechten Hecke als Maßnahme zur Eingrünung des GE in einer Breite von mindestens 3,00 m. Hierzu sind ausschließlich Pflanzen der unter Punkt 1.11 genannten Pflanzenliste zu verwenden.
Im Bereich von 100 qm anzulegender Gehölzfläche sind dabei mindestens 10 Großsträucher sowie 20 Normal- oder Kleinsträucher zu pflanzen.
In der gekennzeichneten Fläche ist ein Graben zur Ableitung des nicht verschmutzten Oberflächenwassers anzulegen.

C Neuanlage, Pflege und Entwicklung von Wiesenflächen zur Ableitung nicht verschutzten Oberflächenwassers.
Dabei ist im Bereich von 100 qm Grünfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (1. - 3. Ordnung) zu pflanzen.

D Bereiche zur Anlage von Versickerungsflächen (gemäß 1.15)

E Die extensive Begrünung der Dachflächen entsprechend der Vorgaben der Festsetzung 2.1.

F Mindestbegrünung der privaten Freiflächen mit standortgerechten Laubgehölzen entsprechend der Vorgaben aus Festsetzung 2.5.
Extensive Begrünung aller Flachdächer der Nebengebäude entsprechend der Vorgaben aus Festsetzung 2.1.
Fassadenbegrünung entsprechend der Vorgaben aus Festsetzung 2.5.

G Vorgaben zur Beschränkung der Flächenversiegelung im Bereich der Erschließungsflächen (wasserdurchlässig und begrünt) - entsprechend der Vorgaben aus Festsetzung 2.3 und 2.5.
Die Stellplätze, Zufahrten und Grundstückszugänge sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen, um zu gewährleisten, dass das anfallende Oberflächenwasser nicht dem Abwasserentsorgungssystem zugeführt wird. Die Unterbauten sind auf den Belag abzustimmen. Die Versickerungsrate dieser Beläge sollte einen Wert von 200l/s/ha überschreiten. Beispiele für diese Beläge sind Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster.

Hinweis
Die Versickerungsrate einschließlich eines Dauerhaftigkeitsnachweises ist durch Nennen des Befestigungsmaterials bzw. Vorlage eines Prüfzeugnisses im Baugenehmigungsverfahren zu belegen.

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

L Landschaftsschutzgebiet

1.14 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde Heiligkreuzsteinach zu belastende Fläche für die Ableitung nicht verschmutzten Oberflächenwassers, verschiebbar entsprechend Grundstücksteilung.

G/FR/LR Mit Geh-/ und Fahrrechten zu Gunsten des landwirtschaftlichen Verkehrs, sowie mit Leitungsrecht zu Gunsten der Trinkwasserversorgung zu belastende Fläche.

1.15 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (Versickerungsmulden) sowie die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser. (§ 9 Absatz 1 Nr. 13 und 14 BauGB)

Umspannstation

V Versickerungsfläche

Nicht verschmutztes Oberflächenwasser sowie Dachabwässer sind auf den Grundstücken über bewachsene Bodenfilter flächig zur Versickerung zu bringen oder den Versickerungseinrichtungen in den Grün- und Ausgleichsflächen zuzuleiten.
Anfallende Quellwässer sind durch Versickerungsanlagen getrennt von den Abwässern abzuleiten und sollen entsprechend der technischen Regelwerke nicht dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

Bei der Ausbildung der Versickerungsmulden sind die Vorgaben des geotechnischen Gutachtens zu beachten. Dabei ist eine geeignete Mutterbodenschicht mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von mindestens 2,0 x 10-5 m/s einzubauen.
Die Mulden sind mit einer maximalen Einstauhöhe von 10 cm anzulegen.
Die Versickerungsmulden sind mit geeigneten Spezialrasen bzw. Extensivrasen zu versehen.
Im Randbereich sind tiefwurzelnde, wasserziehende Gehölze wie Strauchweiden, Erle, Hainbuche, Baumweiden, Ahorn, Vogelkirsche zu pflanzen.
Die Sohlen der Mulden sollen nur schwach geneigt sein bzw. horizontal angelegt werden.
Die Mulden sind mit einem Notüberlauf zu versehen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist dabei je nach Bereich bzw. Oberfläche auf folgende Weise vorzunehmen:

Dachflächen:
in beide Versickerungsmulden bzw. in Versickerungsanlagen auf den Grundstücken

befestigte Hofflächen in den einzelnen Gewerbegrundstücken (einschl. LKW-Stellplätze:
in die öffentliche Mischwasserkanalisation

PKW-Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken:
wasserdurchlässig (und / oder Anschluss an die Versickerungsflächen)

öffentliche Straße:
in die öffentliche Kanalisation

PKW-Stellplätze im öffentlichen Bereich:
in die öffentliche Kanalisation

ggf. LKW-Stellplätze im öffentlichen Bereich:
in die öffentliche Kanalisation

ggf. austretendes Schichten-/Grundwasser:
in beide Versickerungsmulden bzw. in Versickerungsanlagen auf den Grundstücken

Oberflächenwasser auf öffentlichen Grünflächen:
Versickerung, ggf. Ableitung in die beiden Versickerungsmulden

Grünflächen auf den einzelnen Grundstücken:
direkte Versickerung

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

2.1 Bebauungsform und Dachgestaltung (§ 11 Absatz 1 Nr. 1 und § 74 Abs. 1 LBO)

Bei einer Ausbildung von Flachdächern oder flachgeneigten Pultdächern (Neigung ≤ 5° Grad) sind mindestens 50 % der Dachflächen je Grundstück, einschließlich der Dachflächen von Nebengebäuden, Carports, Garagen und sonstigen überdachten Stellplätze zumindest extensiv, d.h. mit einer Mindestsubstratstärke von 5 cm zu begrünen. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind die zur Belichtung und Energiegewinnung genutzten Dachflächen.

Hinweis
Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen sollte als Material zur Dacheindeckung, möglichst auch für Regenrinnen und Regenfallrohre, kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

2.2 Fassadengestaltung (§ 11 Absatz 1 LBO)
Im Gewerbegebiet sind die sichtbaren Hauptfassadenflächen mindestens zu 80 % in gedeckten Farbtönen zu gestalten.
Als Ausnahme sind bei Fenstern, Türen, Teilen von Rankkonstruktionen, Fallrohren und Geländern alle Farbtöne zulässig.

2.3 Gestaltung der Garagen u. Stellplätze (§ 74 Absatz 1 Nr. 1 und 3 LBO)
Bauliche Ausführung: Die Gestaltung von überdachten Stellplätzen, Stellplätzen und Garagen im Gewerbegebiet wird entsprechend § 37 LBO festgesetzt.
PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen, um zu gewährleisten, dass das anfallende Oberflächenwasser nicht dem Abwasserentsorgungssystem zugeführt wird.

2.4 Werbeanlagen (§ 11 Absatz 3 und § 74 Absatz 1 u. 2 LBO)

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften darf bei bandartigen Werbeanlagen 0,50 m, bei Einzelschildern 0,80 m nicht überschreiten. Freistehende Werbetürme mit einer Höhe über 4,0 m und Werbetürme sind unzulässig.

2.5 Gestaltung der Freiflächen (§ 9 und § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Mindestbegrünung
Mind. 50 % der nicht überbaubaren Fläche darf nicht befestigt werden.
Für das gesamte Planungsgebiet gilt:
Zur Mindestbegrünung der Freiflächen und zur weitgehenden Eingriffsminderung im Bereich der privaten Freiflächen sind folgende Pflanzbindungen zu beachten.
Je 150 m² privater Grundstücksfläche sind
1 mittel- bis großkroniger Laubbaum (Baum 1. oder 2. Ordnung) oder
2 kleinkronige Laubbäume (Baum 3. Ordnung) oder
20 Sträucher oder
20 lfd m begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50 m)
100 m² dicht bodendeckende Dauerpflanzung oder
eine anteilige Kombination der genannten Alternativen entsprechend der Pflanzenlisten zu pflanzen.
Die entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze können hierbei mit eingerechnet werden.

Vorgärten:
Die Flächen zwischen Erschließungsflächen und der vorderen Gebäudeflucht sind mindestens zu 50 % als Vorgärten / Grünfläche anzulegen d.h. zu begrünen und zu unterhalten.
Die Vorgartenfläche darf nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.
Hier ist mindestens ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 12/14 cm) pro Grundstück gemäß Pflanzenliste im GOP, in einem Abstand von 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Die zeichnerisch vorgeschlagenen Baumstandorte sind zu berücksichtigen. Diese Pflanzung kann auf die Mindestbegrünung angerechnet werden.

Begrünung von Fassaden und Mauern
Alle Mauern und nicht durch Fenster gegliederte Fassadenflächen mit einer Höhe über 3,00 m, die nicht an eine Grünfläche angrenzen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Als Grünfläche gilt eine Fläche ab einer Mindestbreite von 0,5 m und einer Mindestgröße von 0,50 m².
Für eine Länge von 5,00 m Mauer bzw. Fassade ist eine Kletterplanze in der Wuchsgröße 100/125 cm gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Für die nicht selbstklimmenden Kletterpflanzen ist eine Rankkonstruktion anzubringen. Pro Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 0,50 m² herzustellen.

Befestigte Flächen:
Von den gesamten zulässigen Flächenbefestigungen, die entsprechend Festsetzung 1.15 nicht verschmutztes Oberflächenwasser ableiten, sind mindestens die Hälfte wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Schotterbelag, etc.) zu gestalten, sofern die Nutzung eine von Schadstoffen unbelastete Versickerung zulässt. Dafür kommen in Frage: PKW-Stellplätze, Fußwege u. ä. .
Von der Versickerung ausgenommen sind LKW-Stellplätze, Lagerflächen, Zufahrten, Zulieferbereiche und sonstige gefährdete Bereiche.

2.6 Einfriedigungen (§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO)
Grundsätzlich können Zäune an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Ausgenommen davon sind Grundstücksgrenzen, die an Straßen und Fußwege anschließen. Diese Zäune müssen einen Abstand von mind. 1,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
Der Abstandsstreifen ist mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Eine Befestigung dieses Streifens ist unzulässig. Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, sind alle Zäune so zu errichten, dass sie einen Abstand von 10 cm zum Boden aufweisen.

Einfriedigungen sind in durchbrochener Form als Laubgehölzhecke oder transparente Holz-, Drahtgeflecht- oder Metallgitterzäune mit einer Hinterpflanzung aus Hecken auzuführen.

Als maximale Höhe der Einfriedigungen sind festgesetzt:

Zur öffentlichen Straßenfläche hin	max. 2,00 m
Zur rückwärtigen Grundstücksgrenze und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hin	max. 2,00 m
Zur Einhaltung notwendiger Sichtbeziehungen	max. 0,80 m

Im Bereich der ebenerdigen Stellplätze sind keine umlaufenden Einfriedungen mit Mauerwerk, Holz, Metall- oder Kunststoffzäunen zugelassen. Als Abgrenzungselement sind ausschließlich Pflanzhecken möglich.

Sichtschutzelemente
Als Sichtschutzanlagen sind Wandflächen aus Holz oder verputztem Mauerwerk oder Gehölzhecken aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen entsprechen der Pflanzenliste zulässig.
Bei Grundstücken der offenen Bauweise darf die Gesamtlänge der Sichtschutzanlagen 20,0 m nicht überschreiten. Als Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen sind 2,50 m einzuhalten (außer bei Hecken).

Stützmauern
Stützmauern sind auf den privaten Grundstücken im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,8 m zulässig. In den übrigen Grundstücksteilen sind Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von 3,50 m und einer maximalen Länge von insgesamt 20,00 m zulässig.
Sie sind aus Natursteinen, verblendeten Betonmauern oder Betonmauerscheiben mit gegliederten Sichtbetonoberflächen herzustellen.

2.7 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die jeweils der Erschließungsstraße zugewandten, sichtbaren Außenwandhöhe der Gebäude wird eine Höchstgrenze im GE I von 8,00 m und im GE II von 6,50 m festgesetzt.
Bezugsniveau ist der Straßenrand der anbaufähigen Erschließungsflächen, jeweils gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstücks bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur waagrechten Grundlinie des Giebels (bei giebelständigen Gebäuden). Als max. Höhe aller baulichen Anlagen wird im GE I auf 12 ,0 m und im GE II auf 10,50 m festgesetzt.

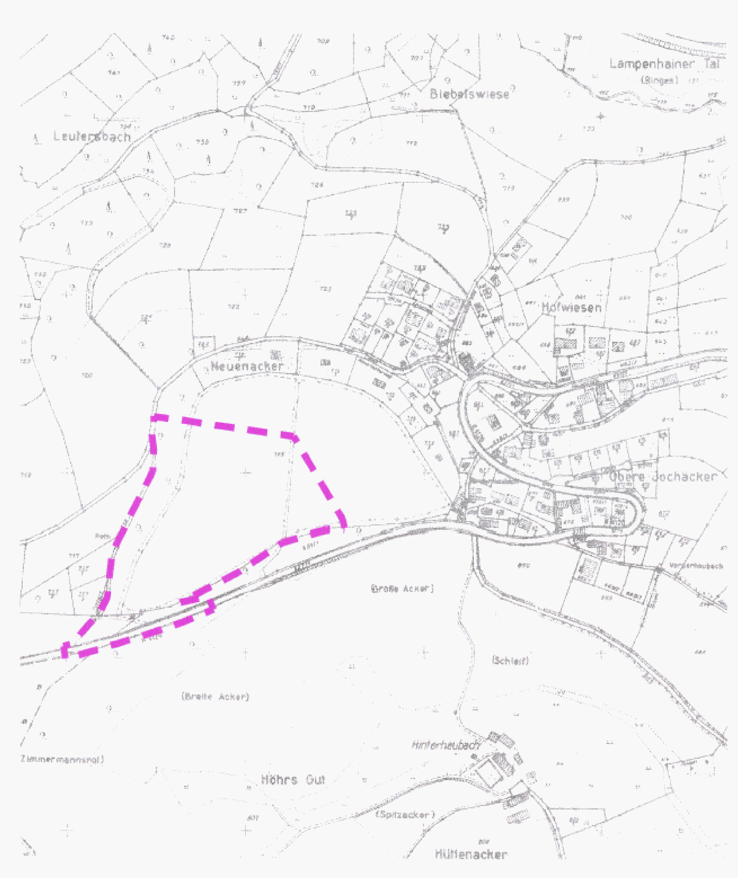
2.8 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)
Ordnungswidrig im Sinne § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zuwiderhandelt.

2.9 Sonstige Auflage
Jedem Bauantrag ist ein Begrünungsplan beizulegen, aus dem ablesbar ist, dass auch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Dieser Begrünungsplan, der auch Aussagen zur Flächenbefestigung machen muss, wird Bestandteil der Baugenehmigung.

2.10 Bodenschutzbestimmungen

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max 2m, Schutz vor Vernässung etc.).
Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.
Als Aufschüttungsmaterial darf kein verdichtetes oder belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu verständigen.

Übersichtslageplan, M 1:5000



Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss am: 18.12.1998
Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Bekanntmachung am: 15.01.1999
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgegeben (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 25.01.1999 bis 01.03.1999
Die Gemeinde hat die Bürger, die von der Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich unterrichtet und Möglichkeiten zur Erörterung gegeben (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beginnend am: 03.01.1999
Gemeinde hat die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, beteiligt und für deren Stellungnahme eine Frist von 1 Monat gesetzt (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Erste öffentliche Auslegung zur förmlichen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von: 03.01.2000 bis: 07.02.2000
Der vom Gemeinderat beschlossene Bebauungsplan wurde inklusive der schriftlichen Begründung für einen Monat ausgelegt. Die Auslegung wurde fristgerecht ortsüblich bekanntgegeben (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Zweite öffentliche Auslegung zur förmlichen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von: 03.04.2000 bis: 08.05.2000
Der vom Gemeinderat beschlossenen Änderungen des Bebauungsplanes bzw. der schriftlichen Begründung ausgelegt. Die Auslegung wurde fristgerecht ortsüblich bekanntgegeben (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Dritte öffentliche Auslegung zur förmlichen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von: 13.06.2000 bis: 19.07.2000
Der vom Gemeinderat beschlossenen Änderungen des Bebauungsplanes bzw. der schriftlichen Begründung ausgelegt. Die Auslegung wurde fristgerecht ortsüblich bekanntgegeben (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Satzung am: 27. Juli 2000
Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB)

Inkrafttreten am: 04. Aug. 2000
Der Bebauungsplan wurde ortsüblich bekanntgemacht und ist rechtsverbindlich in Kraft getreten. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Planverfasser:
gez. Dr. Kuhn
(Kuhn)

Der Bürgermeister der Gemeinde Heiligkreuzsteinach
i.V. [Unterschrift] (Brand)

Plangrundlage:
Vermessungsbuero Juergen Gebauer und Walter Best
Oeffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Rischerstrasse 6, 69123 Heidelberg-Wieblingen
Telefon 06221/8493-0 Telefax 06221/836407

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Baurechtsamt - 40.5

Index	Änderungen	Datum	Bearbeiter

GEMEINDE HEILIGKREUZSTEINACH
Rhein-Neckar-Kreis

Gewerbegebiet "Neuenacker"
Vorderheubach

Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1 : 1000

Projekt-Nr.: BP98LP-611/06 Plan Nr. B-Plan

Datum: 23. Mai 2000
Geändert: einschl. Ergänzungen vom 27. Juli 2000
Projektbearbeiter: Dr.-Ing. Alexander Kuhn, Dipl.Ing. Christian Schwarzer
Projektzeichner: Horst Schulzki

REGIOPLAN INGENIEURE GmbH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 -0
Fax. 06 21 / 8 76 75 -99

REGIOPLAN INGENIEURE GmbH
Hauptstraße 71
01465 Liegau-A. (Dresden)
Tel. 03 52 8 / 44 59 35 -36
Fax. 03 52 8 / 44 59 37

REGIOPLAN