

Tabelle 1

Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche	A	B	C1	C2	C3
Geschoßzahl	IV	I-II	V	IV	III
maximale Traufhöhe (m)	16	8	18	15	12
Dachform		FD	FD	FD	FD
Dachneigung (Grad)	15-20				

Die Höhenangaben beziehen sich auf die im Mittel gemessene Straßenoberfläche der angrenzenden Straße (+ 105,95 U.N.N.)

- Planzeichenerklärung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
 - - - - - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
 - GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
 - 1, 2, 3, 4, 5 1. Baugbiet
2. Grundflächenzahl
3. Geschößzahl
4. Bauweise
5. Zahl der Vollgeschosse
 - o Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
 - H Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze § 17 (4) BauNVO
 - II Maximale Zahl der Vollgeschosse § 17 (4) BauNVO
 - Geneigtes Dach
 - FD Flachdach
 - Hauffirstrichung
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB
 - Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
 - Öffentliche Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB
 - Flächen für Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB
 - Flächen für Tiefgarage
 - Flächen für Erschließungsanlagen
 - Ein- und Ausfahrtbereich § 9 (1) 4 BauGB
§ 9 (1) 11 BauGB
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten § 9 (1) 4 BauGB
§ 9 (1) 11 BauGB
 - Unterirdische Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strauchern gemäß § 9 (1) 25a BauGB
 - Anpflanzen von Laubbäumen § 9 (1) 25a BauGB
 - Quercus robur - Sommer-Eiche
 - Liste A - Bäume:
 - Acer castaneus
 - Acer platanoides
 - Carpinus betulus
 - Fagus sylvatica
 - Prunus avium
 - Prunus padus
 - Quercus robur
 - Sorbus aria
 - Sorbus domestica
 - Sorbus domestica
 - Tilia cordata
 - Tilia platyphyllos
 - Liste B - Sträucher:
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Crataegus monogyna
 - Ligustrum vulgare
 - Lonicera xylosteum
 - Prunus spinosa
 - Salix caprea
 - Sambucus nigra
 - Sambucus racemosa
 - Viburnum lantana
 - Viburnum opulus
 - Liste C - Heckengehölze:
 - Buddleia l.s.
 - Cornus l.s.
 - Deutzia l.s.
 - Spiraea l.s.
 - Forstia l.s.
 - Kerria japonica
 - Kolkwitzia amabilis
 - Ligustrum l.s.
 - Lonicera l.s.
 - Philadelphus l.s.
 - Potentilla l.s.
 - Ribes l.s.
 - Rosa l.s.
 - Spiraea l.s.
 - Symphoricarpos l.s.
 - Viburnum l.s.
 - Weigelia l.s.
 - Liste D - Schling- und Kletterpflanzen:
 - Schling-/Kletterhilfe erforderlich: Clematis l.s., Conicera l.s., Polygonum adersii, Nystera sinensis
 - Selbstklimmer: Hedera helix, Parthenocissus l.s., Hydrangea petiolaris
 - Roter Hirtentropfen, Heidekraut, Weißdorn, Pfingstlilie, Gemeiner Liguster, Gemeine Heckenrose, Schiele, Salweide, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Weißer Schneeball, Gewänder Schneeball
 - Sommerflieder, Hirtentropfen, Deutzie, Spindelbaum, Forsythie, Kamelstrauch, Kolkwitzie, Liguster, Heckenrose, Falstich Jasmin, Kletterstrauch, Zierjohannisbeere, Lilie und Wildrosen, Spiree, Schneebere, Schneeball, Weigelia

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2231) in Verbindung mit den §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I, S. 429), in der Fassung vom 23. Januar 1990, bekanntgemacht am 26. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), der Planzeichenerordnung (PlanZVO) vom Juli 1981 (BGBl. I, S. 893) und gemäß § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 31), werden folgende bauleitungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften getroffen:

A) PLANLEITUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB**
GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Die gemäß § 8 (2) 1 zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlichen Betriebe sowie die gemäß § 8 (2) 3 zulässigen Tankstellen sind gemäß § 8 (2) 1 nicht zulässig.
Die gemäß § 8 (2) 2 ausnahmsweise zulässigen kirchlichen, kulturellen und sozialen Anlagen sind gemäß § 1 (6) 1 nicht zulässig.
Die Teilflächen C1, C2 und C3 der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich als Parkierungsflächen zu nutzen.
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB**
- Höhe der baulichen Anlagen:
Abhängig von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse dürfen die in Tabelle I angegebenen Traufhöhen nicht überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB
Bauweise: Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei ist eine offene Bauweise mit Gebäude (Baukörper) über 50 m Länge zugelassen.
Überbaubare Grundstücksfläche:
In der Teilfläche A ist das 4. Geschöß um mindestens 1,50 m, das Erdgeschoss um das 1. Obergeschoss um 0,50 m zurückzusetzen.
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) 25 a BauGB
Als Nebenanlage gemäß § 14 (1) BauNVO sind begrünte Pergolen sowie überdachte Verbindungsgänge zulässig.
Die gemäß § 14 (1) BauNVO sonstigen zulässigen Nebenanlagen sind gemäß § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.
- Stellplätze gemäß § 9 (1) 4 BauGB**
Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte für Stellplätze und Tiefgaragen sind verbindlich.
Werden notwendige Stellplätze unter Geländeoberfläche hergestellt, so wird die Fläche der Garagen nicht auf die zulässige Geschößfläche angerechnet (§ 21 a (5) BauNVO).
- Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 20 BauGB**
Mindestens das anfallende Dachflächenwasser der Gebäude A und B ist in Mulden der Grünflächen einzuleiten.
7. Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 25 a BauGB
Die im Bebauungsplan eingetragenen Baumstandorte für Quercus robur (Stieleiche) und Corylus colurna (Bauhassel) sind prinzipielle Standorte, die nach den örtlichen Gegebenheiten veränderbar sind. Die Bodenfläche ist mit Gehölzen der Liste C zu bepflanzen und zu unterhalten.
8. Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 25 a BauGB
Die rückwärtige private Grundstücksfläche ist als Streubehölzzone auszubilden. Pro 100 m² ist ein hochstämmiger Obst- oder Nußbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
Zur Aufnahme des anfallenden Regenwassers sind in den Grünflächen Mulden vorzusehen, die als extensive Wiesenflächen auszubilden und zu unterhalten sind.
Die die Stellplatzfläche gliedernden Pflanzstreifen sind mit Gehölzen der Liste C zu begrünen und im Bereich mit gewachsenem Boden mit hochstämmigen Bäumen der Sorte Quercus robur - Stieleiche zu überstellen.
Im Bereich der Tiefgarage sind die Pflanzstreifen mit Rankgerüsten zu überstellen. Die Rankgerüste sind mit Schling- und Kletterpflanzen der Liste D zu bepflanzen und die Pflanzen zu unterhalten.
- Nachbegrünung gemäß § 9 (1) 25 a BauGB**
Die Flächen der Teilflächen C1, C2 und C3 der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Rankgerüsten zu überstellen. Die Rankgerüste sind mit Schling- und Kletterpflanzen der Liste D zu bepflanzen und die Pflanzen zu unterhalten.
Die Fassaden der Teilflächen C1, C2 und C3 sind mit Rankgerüsten zu gliedern. Die Rankgerüste sind mit Schling- und Kletterpflanzen der Liste D zu bepflanzen und die Pflanzen zu unterhalten.

B) BAULEITUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
Dächer:
Die Dächer sind als geneigte Dächer bzw. durch Rankgerüste begrünte Flachdächer gemäß Tabelle I auszuführen.
Fassaden:
Zur Gestaltung der Fassaden sind Materialien, wie glänzender Putz, Verkleidungen mit großformatigen (über 100 m²) und/oder glänzenden, polierten oder glatten Fliesen, Platten oder Kunststoffverkleidungen, auch am Sockel, unzulässig. Die Baukörper sind, wenn länger als 50 m, in einzelne Abschnitte zu gliedern. Die Fassaden der Bauteile C1, C2 und C3 sind durch Rankgerüste zusätzlich zu gliedern.
Werbeanlagen:
Werbeanlagen jeglicher Art sind genehmigungspflichtig und nur ausnahmsweise zulässig.
Stellplätze:
Die Stellplätze auf gewachsenem Boden sind als unversiegelte Flächen, z. B. Rasengittersteine auszuführen.
Nicht überbaubare Grundstücksfläche:
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün- und Freiflächen anzulegen und zu unterhalten. Dabei darf die Stellplatzflächen und die Zufahrten eingeschlossen, maximal 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche undurchlässig für Oberflächenwasser befestigt werden.
Einfriedigungen:
Für die Einfriedigung des Grundstückes ist in Hecken geführter Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von max. 1,80 m Höhe zulässig. Im Sichtwinkelbereich ist die Höhe auf max. 0,80 m begrenzt.
Grundstücksfreiflächen:
Die Grundstücksfreifläche ist zu mindestens 30 % mit Gehölzen der Liste A und B zu bepflanzen.
- HINWEIS:**
Für die Grün- und Freiflächen sind Freiflächenpläne als Voraussetzung für die Realisierung, entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen, zu erstellen.
Im Plangebiet sind archaische Funde einer römischen Siedlung zu erwarten. Dies sind Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Das LRA ist rechtzeitig, 4 Wochen vor einer Bebauung, zu informieren.
- NACHRICHTLICHE OBERGRENZE:**
Die geplanten Hauptversorgungsleitungen werden in dem 4,00 m breiten öffentlichen Grundstreifen entlang der Neurottstraße verlegt.
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B, die Richtlinie für Trinkwasserschutz ist zu beachten.

STADT WALLDORF/BADEN

Bebauungsplanentwurf

- Westlich der Neurottstraße Teil III -

ANSCHLUSS: RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN "NEUROTTRASSE I"

BEBAUUNGSPLAN "NEUROTTRASSE II"

BEBAUUNGSPLAN IM VERFAHREN "NEUROTTRASSE III"

M 1:6000

Es wird bezeugt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Kataster des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Der Bebauungsplan ist auf vollständiger Darstellung in der Flurkarte erstellt worden.

Klein-Bauverordnungen gemäß § 11 Abs. 3 BauGB § 79 Abs. 5 und 6 LGO
Waldorf, den 29. Aug. 1991
Landratsamt
- - - - -

Genehmigt: *[Signature]*
(Stadtbauplan)

Der Bebauungsplan ist am 13.3.1990 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Die öffentliche Auslegung des Aufstellungsbeschlusses ist am 14.4.1990.
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist am 27.11.1990 erfolgt.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Einverständnis über die Dauer eines Monats vom 20.12.1990 bis 21.1.1991 öffentlich ausgelegt.
Die Zeit der öffentlichen Auslegung ist am 8.12.1990 örtlich bekanntgemacht worden.
Die Beratung der Bedenken und Anregungen und Stellungnahme nach § 10 BauGB hat stattgefunden am 30.04.1991.
Die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans wurde durch das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Heidelberg am 13.10.1991 bestätigt.
Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Plans sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen. Waldorf, den 9.7.1991
Die Anzeige dieses Bebauungsplans sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BauGB sind am örtlich bekanntgemacht worden.

Westl. d. Neurottstraße Teil 3

M 1:500

0 5 10 20 30 50

StadtBauplan
Darmstadt

STAND : 19.4.1991

**STADT WALLDORF
BEBAUUNGSPLAN "WESTLICH DER NEUROTTSTRASSE
TEIL III, 1. ÄNDERUNG "**

Stand: 24.11.2010

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzonenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter Ziffer 1. werden wie folgt ergänzt:

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen kirchlichen, kulturellen und sozialen Anlagen und die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungssstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat § 1 Abs. 8 BauGB 07.12.2010

Benachrichtigung über die Offenlage und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB 23.12.2010

Öffentliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss, Billigung des Bebauungsplanentwurfes und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB 24.12.2010

Offenlage in der Zeit vom 03.01.2011 bis 01.02.2011

Gemeinderatsbeschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs.2 BauGB 22.02.2011

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Offenlage 11.03.2011

Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB 12.03.2011

Offenlage in der Zeit vom 21.03.2011 bis 21.04.2011

Behandlung der eingegangenen Anregung aus der Offenlage im Gemeinderat und Satzungsbeschluss, § 10 BauGB 28.06.2011

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Waldorf, den 04.07.2011 Christiane Staab
Bürgermeisterin

Inkrafttreten
Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB 27.08.2011

Ausfertigung
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 28.06.2011 überein. Die Satzung tritt durch öffentliche Bekanntmachung in der Waldorfer Rundschau in Kraft.

Waldorf, den 04.07.2011 Christiane Staab
Bürgermeisterin

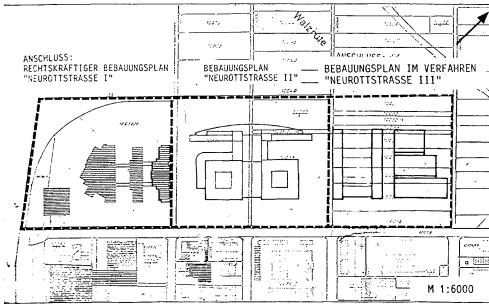


Bebauungsplan „Westlich der Neurottstraße Teil 3“ Status: rechtskräftig seit

STADT WALLDORF/BADEN

Bebauungsplanentwurf

– Westlich der Neurottstrasse Teil III –



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachtrags des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Der Bebauungsplan ist auf vollständige Darstellung in der Flurkarte geprüft worden.

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB
§ 79 Abs. 5 und 6 LBO
Heidelberg, den 29. Aug. 1991
Landratsamt
-Planbauamt-

Bearbeitet: Bebauungsplan GmbH, Darmstadt

[Signature]
(StadtBauPlan)

Der Bebauungsplan vom 13.3.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Aufstellungsbeschlusses hat stattgefunden am 14.4.1990

Die Zustimmung der Bürger hat stattgefunden am 13.10.1990

Die Gemeinde hat den Bebauungsplan am 27.11.1990 genehmigt

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Änderungen hat über die Dauer eines Monats vom 20.12.1990 bis 21.1.1991 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 8.12.1990 örtlich bekanntgemacht worden.

Die Berichtigung der Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB hat stattgefunden am 30.04.1991

[Signature]
(Bürgermeister)

Die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes wurde durch das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Heidelberg, am bestätigt

[Signature]
(Bürgermeister)

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Plans sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen, Waldorf, den 9.7.1991

Die Anzeige dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BauGB sind am örtlich bekanntgemacht worden

Westl. d. Neurottstraße Teil 3

M 1:500



0 5 10 20 30 50

StadtBauPlan
Darmstadt

STAND : 19.4.1991

TECHNISCHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1985 (BGBl. I, S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I, S. 429), in der Fassung vom 23. Januar 1990, bekanntgemacht am 26. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom Juli 1981 (BGBl. I, S. 883) und gemäß § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1985 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften getroffen:

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Die gemäß § 8 (2) 1 zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlichen Betriebe sowie die gemäß § 8 (2) 3 zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 (5) nicht zulässig.

Die gemäß § 8 (3) 2 ausnahmsweise zulässigen kirchlichen, kulturellen und sozialen Anlagen sind gemäß § 1 (6) 1 nicht zulässig. Die Teilflächen C1, C2 und C3 der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich als Parkierungsflächen zu nutzen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB

- Höhe der baulichen Anlagen:
Abhängig von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse dürfen die in Tabelle I angegebenen Traufhöhen nicht überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise:
Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei ist eine offene Bauweise mit Gebäude (Baukörper) über 50 m Länge zugelassen.

Überbaubare Grundstücksfläche:
In der Teilfläche A ist das 4. Geschöß um mindestens 1,50 m, das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss um 0,50 m zurückzusetzen.

4. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) 2 a BauGB

Als Nebenanlage gemäß § 14 (1) BauNVO sind begrünte Pergolen sowie überdachte Verbindungsgänge zulässig.

Die gemäß § 14 (1) BauNVO sonstigen zulässigen Nebenanlagen sind gemäß § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.

5. Stellplätze gemäß § 9 (1) 4 BauGB

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte für Stellplätze und Tiefgaragen sind verbindlich.

Werden notwendige Stellplätze unter Geländeoberfläche hergestellt, so wird die Fläche der Garagen nicht auf die zulässige Geschosfläche angerechnet (§ 21 a (5) BauNVO).

6. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Mindestens das anfallende Dachflächenwasser der Gebäudeteile A und B ist in Mulden der Grünflächen einzuleiten.

7. Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 25 a BauGB

Die im Bebauungsplan eingetragenen Baumstandorte für Quercus robur (Stieleiche) und Corylus colurna (Bauhahn) sind prinzipielle Standorte, die nach den örtlichen Gegebenheiten veränderbar sind. Die Bodenfläche ist mit Gehölzen der Liste C zu bepflanzen und zu unterhalten.

8. Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 25 a BauGB

Die rückwärtige private Grundstücksfläche ist als Streubstreuwe auszubilden. Pro 100 m² ist ein hochstämmiger Obst- oder Nußbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Zur Aufnahme des anfallenden Regenwassers sind in den Grünflächen Mulden vorzusehen, die als extensive Wiesenflächen auszubilden und zu unterhalten sind.

Die die Stellplatzfläche gliedernden Pflanzstreifen sind mit Gehölzen der Liste C zu begrünen und im Bereich mit gewachsenen Boden mit hochstämmigen Bäumen der Sorte Quercus robur - Stieleiche zu überstellen.

Im Bereich der Tiefgarage sind die Pflanzstreifen mit Rankgerüsten zu überstellen. Die Rankgerüste sind mit Schling- und Kletterpflanzen der Liste D zu bepflanzen und die Pflanzen zu unterhalten.

9. Rankbegrünung gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Die Fassaden der Teilflächen C1, C2 und C3 der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Rankgerüsten zu überstellen. Die Rankgerüste sind mit Schling- und Kletterpflanzen der Liste D zu bepflanzen und die Pflanzen zu unterhalten.

Die Fassaden der Teilflächen C1, C2 und C3 sind mit Rankgerüsten zu gliedern. Die Rankgerüste sind mit Schling- und Kletterpflanzen der Liste D zu bepflanzen und die Pflanzen zu unterhalten.

B) BAUKUNSTRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dächer:
Die Dächer sind als geneigte Dächer bzw. durch Rankgerüste begrünte Flachdächer gemäß Tabelle I auszuführen.

Fassaden:
Zur Gestaltung der Fassaden sind Materialien, wie glänzender Putz, Verkleidungen mit großformatigen (über 100 m²) und/oder glänzenden, polierten oder glatten Fliesen, Platten oder Kunststoffverkleidungen, auch ein Sockel, unzulässig. Die Baukörper sind, wenn länger als 50 m, in einzelne Abschnitte zu gliedern. Die Fassaden der Bauteile C1, C2 und C3 sind durch Rankgerüste zusätzlich zu gliedern.

Werbeanlagen:
Werbeanlagen jeglicher Art sind genehmigungspflichtig und nur ausnahmsweise zulässig.

Stellplätze:
Die Stellplätze auf gewachsenen Boden sind als unversiegelte Flächen, z. B. Rasengittersteine auszuführen.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche:
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün- und Freiflächen anzulegen und zu unterhalten. Dabei darf, die Pkw-Stellplatzflächen und die Zufahrten eingeschlossen, maximal 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche undurchlässig für Oberflächenwasser befestigt werden.

Einfriedigungen:
Für die Einfriedigung des Grundstückes ist in Hecken geführter Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von max. 1,80 m Höhe zulässig. Im Sichtwindbereich ist die Höhe auf max. 0,80 m begrenzt.

Grundstücksfreiflächen:
Die Grundstücksfreifläche ist zu mindestens 30 % mit Gehölzen der Liste A und B zu bepflanzen.

C) HINWEIS:

Für die Grün- und Freiflächen sind Freiflächenpläne als Voraussetzung für die Realisierung, entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen, zu erstellen.


























Im Plangebiet sind archäologische Funde einer römischen Siedlung zu erwarten. Dies sind Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Das LIA ist rechtzeitig, 4 Wochen vor einer Bebauung, zu informieren.

D) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

Die geplanten Hauptversorgungsleitungen werden in dem 4,00 m breiten öffentlichen Grünstreifen entlang der Neurruttstraße verlegt.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B, die Richtlinie für Trinkwasserschutz ist zu beachten.

Planzeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7)	BauGB
	Baugrenze	§ 23 (3)	BauNVO
	Gewerbegebiet	§ 8	BauNVO
	1. Baugebiet		
	2. Grundflächenzahl	§ 19	BauNVO
	3. Geschöflächenzahl	§ 20	BauNVO
	4. Bauweise		
	5. Zahl der Vollgeschosse		
	Abweichende Bauweise	§ 22 (4)	BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	§ 17 (4)	BauNVO
	Maximale Zahl der Vollgeschosse	§ 17 (4)	BauNVO
	Geneigtes Dach		
	Flechdach		
	Hauptfächrichtung		
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 (1) 2	BauGB
	Öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) 15	BauGB
	Öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 (1) 11	BauGB
	Flächen für Stellplätze	§ 9 (1) 4	BauGB
	Flächen für Tiefgarage		
	Flächen für Erschließungsanlagen		
	Ein- und Ausfahrtbereich	§ 9 (1) 4 § 9 (1) 11	BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	§ 9 (1) 4 § 9 (1) 11	BauGB
	Unterirdische Hauptversorgungsleitungen	§ 9 (1) 13	BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß	§ 9 (1) 25a	BauGB
	Anpflanzen von hochstämmigen Bäumen	§ 9 (1) 25a	BauGB

Quercus robur - Sommer-Eiche

Liste A - Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aria	- Mehlbaum
Sorbus aucuparia	- Gemeine Haselnuss
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Liste B - Sträucher:

Cornus sanguinea	- Roter Hartrieel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Elaeagnus europaeus	- Pfaffenhutchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Viburnum lantana	- Klobiger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

Liste C - Heckengehölze

Buddleia l.s.	- Sommerflieder
Cornus l.s.	- Hartrieel
Deutzia l.s.	- Deutzie
Euonymus l.s.	- Spindelbaum
Forsythia l.s.	- Forsythie
Kerria japonica	- Japanveilchen
Kolkwitzia amabilis	- Kolkwitzie
Ligustrum l.s.	- Liguster
Lonicera l.s.	- Heckenkirsche
Philadelphus l.s.	- Falscher Jasmin
Potentilla l.s.	- Fünffingerstrauch
Ribes l.s.	- Zier- und Wildrosen
Rosa l.s.	- Zier- und Wildrosen
Spiraea l.s.	- Spiere
Symphoricarpos l.s.	- Schneebere
Viburnum l.s.	- Schneeball
Weigela l.s.	- Weigelia

Liste D - Schling- und Kletterpflanzen

Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich):

Clematis l.s.	- Waldrebe
Lonicera l.s.	- Heckenkirsche
Polygonum aubertii	- Knäuelröhrl
Wisteria sinensis	- Glyzinie

Selbstklimmer:

Hedera helix	- Efeu
Parthenocissus l.s.	- Wilder Wein
Woroniaea setiolaris	- Klettermohn