

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 **GE** Gewerbegebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB)

- 2.1 **0,6** maximal zulässige Grundflächenzahl
- 2.2 **GH_{max} = 11m** maximale Gebäudehöhe ab Geländeoberkante (siehe textliche Festsetzungen)
- 2.3 **EFH = 151m** Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) u. NN (siehe textliche Festsetzungen)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 3.1 **o** offene Bauweise
- 3.2 **---** Baugrenze

4. FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) 24 BauGB)

- 4.1 **□** Fläche zur Emissionskontingentierung
- 4.2 z.B. **A** Richtungssektoren A-E (siehe schriftliche Festsetzungen)

5. BINDUNGEN FÜR DIE ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 5.1 **□** Fläche für die Anpflanzung von Sträuchern

6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

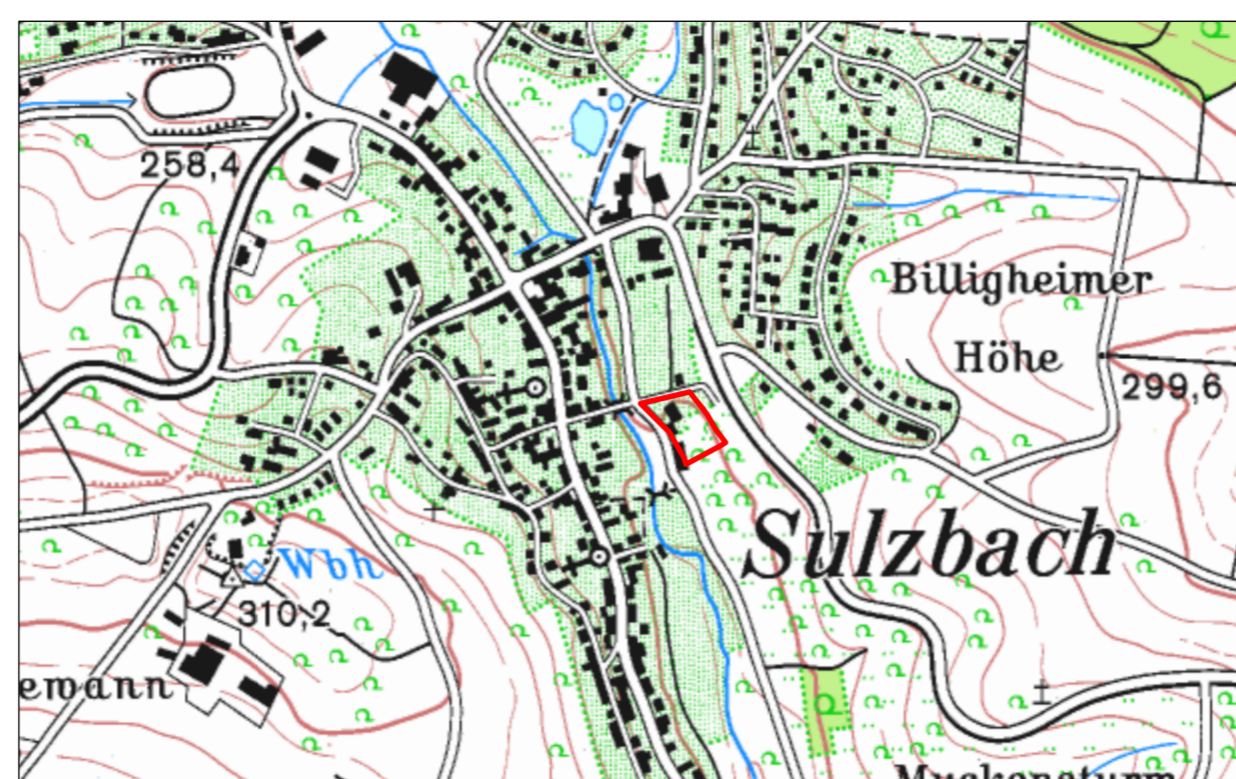
6.1 **---** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

7. SONSTIGE PLANZEICHEN UND -DARSTELLUNGEN

- 7.1 bestehende Gebäude
- 7.2 geplante Neubebauung
- 7.3 bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnr. und Grenzpunkten
- 7.4 erfolgter Gebäudeabbruch
- 7.5 **HQ₁₀₀**-Linie gem. vortauflager Hochwassergefahrenkarte
- 7.6 maßgeblicher Immissionsort zur festgesetzten Emissionskontingentierung
- 7.7 Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Erdgeschossfußbodenhöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	maximale Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform und Dachneigung

ÜBERSICHTSPLAN (Grundlage TK 1 : 25.000, unmaßstäblich)



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB; § 8 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung:
Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsanlagen werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des GE-Gebietes.

1.2 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,nachts}$ nach DIN45691 nachts (22.00Uhr bis 6.00Uhr) nicht überschreiten.

Fläche	Emissionskontingent tags	Emissionskontingent nachts
$L_{EK,tags}$ in dB(A)/m ²	-	$L_{EK,nachts}$ in dB(A)/m ²
GE-Fläche	-	53

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B, C, D, E erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,nachts}$ um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
	$L_{EK,zus,tags}$ in dB(A)/m ²	$L_{EK,zus,nachts}$ in dB(A)/m ²
A	-	5
B	-	6
C	-	8
D	-	10
E	-	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691-206-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsort je im Richtungssektor k $L_{EK,k} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen sind.

Der Bezugspunkt des Richtungssektors A hat im Plangebiet folgende Koordinaten:

x-Koordinate: 3516290,05

y-Koordinate: 5468113,28

Entsprechend der Winkelangabe für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen) ergeben sich für die Sektoren folgende Winkelangaben:

- Richtungssektor A: 29° bis 66°
- Richtungssektor B: 66° bis 250°
- Richtungssektor C: 250° bis 281°
- Richtungssektor D: 281° bis 333°
- Richtungssektor E: 333° bis 29°

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung.

2.1.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von baulichen Anlagen gemäß § 19 (4) 1 BauNVO ist bis zu einem Wert von 0,9 zulässig.

2.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

2.2.1 Die Höhenlage der Gebäude wird durch eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Von der festgesetzten EFH sind Abweichungen bis zu 1 m nach oben zulässig. Die EFH ist an der Oberkante Rohfußböden zu messen.

2.2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß Planeintrag festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die festgesetzte EFH, als oberer Bezugspunkt gilt der First als Scheitelpunkt der größten Dachhöhe mit der Dachhaut.

3. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB; §§ 22 BauNVO)

3.1 Entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (2) BauNVO)

4.1 Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

5.1 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
Bei der Verwendung von metallischen Dachdeckungen oder Fassadenverkleidungen (Blei, Kupfer, Zink) ist eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

Unbeschichtete metallische Dachdeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

5.2 Oberflächenbefestigung
Stellplatz-, Lager- und Hofflächen sind - wenn durch eine bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist - so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers gewährleistet ist.

Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

5.3 Außenbeleuchtung
Die Außenbeleuchtung ist mit insektenchonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

5.4 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser
Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen ist getrennt vom Schmutzwasser in den Sulzbach zu entwässern. Es ist eine Rückhaltung (z.B. teilentleerende Zisternen mit grossem Ablauf) vorzusehen und im Abgabungsverfahren nachzuweisen.

5.5 Baufeldräumung und Gehölzrodung
Die Gehölze sowie die sonstige Vegetation sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar zu roden und zu räumen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

6.1 Es ist eine geschlossene heckartige Bepflanzung mit gebietsheimischen Sträuchern anzulegen. Die Sträucher sind in zwei Reihen mit einem Abstand von 1 m zu pflanzen. Dabei ist je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen.

Pflanzabstände: 1,5 m
Reihenabstand: 1,0 m
Pflanzgröße: 2 x v. 60 - 100 cm

Ein Formschneit sollte nur aus Gründen des Nachbarrechts vorgenommen werden und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden.

Die folgende Artenliste ist zu beachten. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu vollziehen.

Artenliste:

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung
Acer campestre (Feldahorn)	●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●
Crataegus laevigata (Zweigr. Weidm.)	●
Crataegus monogyna (Eingr. Weidm.)	●
Euonymus europaeus (Pfläffenbüchchen)	●
Frangula alnus (Faulbaum)	●
Prunus spinosa (Schlehe)	●
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●
Salix caprea (Salweide)	●
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●
Ulmus minor (Feldulme)	●
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●

Herkunftsgebiet für Pflanzung soll in der Regel das süddeutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung
Zulässig sind gemäß Planzeichnung Satteldächer mit einer Dachneigung ab 15°.

1.2 Dachdeckung
Zur Dachdeckung sind nur die Farbtope ziegelrot, rotbraun, beige, dunkelbraun, dunkelgrau und anthrazit zulässig. Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig.

1.3 Fassaden- und Wandgestaltung
Zulässig sind Fassaden in gedeckten Farbtope. Die Verwendung leuchtender und stark reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren, Glasflächen und Werbeanlagen.

2. GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN; EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 (1) 3 LBO)

2.1 Einfriedigungen
Einfriedigungen einschließlich Stützmauern dürfen entlang von Straßenverkehrsflächen eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, Feldwegen und landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Mindestbestand von 0,50 m einzuzhalten.

Als Einfriedigung sind nur Hecken oder offene Einfriedigungen in Form von Zäunen oder Eisengittern zugelassen.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

3. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN (§ 74 (1) 5 LBO)

3.1 Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet sind unzulässig.

5. Baugrunduntersuchung
Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

6. Trinkwasserschutz
Es ist nicht auszuschließen, dass die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet artesisch sind. Bei tiefen Erdwässern (z.B. Erdwärmesonden) ist vorab eine ungünstige Überlagerung mit den Anforderungen an den quantitativen Trinkwasserschutz zu prüfen.

7. Hochwassergefährdung
Teile des Plangebietes liegen gemäß der vorläufigen Hochwassergefahrenkarte im hundertjährigen Überschwemmungsbereich. Auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes, insbesondere § 78 WHG sowie das Wassergesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

8. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013 bzw. 20.09.2013

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389) m.W.v. 01.01.2014

BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

PlanzV in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 14.05.2013

2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB am 21.05.2013

3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom 31.05. bis 01.07.2013

4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom 31.05. bis 01.07.2013

5. Auslegung des Beschlusses am 27.05.2014

6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB am 05.06.2014

6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung vom 16.06. bis 16.07.2014

7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am 23.09.2014

8. Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB am

9. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am

Ausfertigung:
Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 23.09.2014 überein.

Billigheim, den _____ Der Bürgermeister

(Siegel) _____

KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak Dipl.-Ing. Jürgen Glaser
Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. Stefan Leitwein
Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach • Fon 062619200-0 • Fax 062619200-44 • info@fk-mosbach.de • www.fk-mosbach.de

Datum	Zeichen	Gefertigt	Anlage	2
bearbeitet	29.04.2014	Adl		
gezeichnet	29.04.2014	Adl	Projekt Nr.	2706

Gemeinde **Billigheim**
Ortsteil **Sulzbach**
Projekt **BEBAUUNGSPLAN Raiffeisenstraße**

Maßstab **1 : 500**

Die Gemeinde: _____
Billigheim, den _____
Der Bürgermeister

