TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den Teilbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Breite Seite – 4. Änderung“

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im „Teilbereich 5. Änderung“ des Geltungsbereichs außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungserrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

" Industriegebiet (GI 3) " (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5,6 und 9 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 Ziff. 1. + 2. BauNVO mit der Einschränkung, dass die Summe aller Verkaufsfächen von Einzelhandelsbetrieben in GI 3 auf 800 m² Verkaufsfäche begrenzt ist.

Nicht zulässig sind alle zentrenrelevanten Einzelhandelsortimente gemäß Sortimentliste des Verbandes Region Rhein-Neckar (3. Teilfortschreibung des Regionalplans - Plankapitel 2.2.5 "Einzelhandel" v. 22.06.2005 gen. WI-MI Ba-WV 24.04.2006). Dies sind im Einzelnen: Bücher, Zeitungen, Zeitschriften / Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Bürozubehör (ohne Büromöbel) / Bekleidung, Lederwaren, Schuhe / Baby- und Kinderartikel / Kunstgewerbe und Geschenkartikel / Kunst und Antiquitäten / Unterhaltungselektronik, Computer, HiFi, Elektorartikel und Leuchten / Fotoartikel und Optik / Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien / Musikalien und Musikinstrumente / Uhren und Schmuck / Spielwaren und Sportartikel / Zoartikel und Tiermahrung.

Nicht zulässig sind zudem die nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente: Lebensmittel und Getränke / Drogerie und Kosmetika / Haushaltswaren.

Die Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch Planelntrag von: Grundflächenzahl, Größe der Geschossfläche sowie der Höhe der baulichen Anlagen.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.3 gem. § 16 (2) 3 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO ist die maximale Höhe der baulichen Anlagen gemäß Planelnschrieb festgesetzt. Bezugspunkt ist die Straßenbegrenzungslinie der Carl-Benz-Straße an der südöstlichen Flurstücksecke von Flurstück 11227.

2.4 In GI 3 darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) höchstens 1,0 m über der Höhe der Erschließungsstraße (Carl-Benz-Straße) liegen. Bezugspunkt ist die Straßenbegrenzungslinie der Carl-Benz-Straße an der südöstlichen Flurstücksecke von Flurstück 11227.

3 Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB und § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist: abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In GI 3 dürfen bauliche Anlagen bei offener Bauweise die Länge von 50 m überschreiten.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO) festgesetzt. Zu den Fahrbahnrandern der B 292 und der L 533 (Döhrener Straße) sind mit jedweder Bebauung die Abstände der Baugrenzen gemäß Vermaßung im Planelntrag einzuhalten.

5 Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)

Der Anschluß des Flurstücks 11230 an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über Flurstück 11185/1 (Weg)

6 Erhalt von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b. BauGB)

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen Teils sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten und im Abgangsfall mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen nachzupflanzen. Aus technischen Gründen kann von den Standorten geringfügig abgewichen werden.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB, § 74 LBO)**1 Baukörpergestaltung**

Für die Gestaltung der Baukörper sind Materialien und Farben in gedeckten Tönen zu verwenden.

Dachbegrünungen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

2 Gestaltung der Stellplätze

Die Aufstellflächen für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

Zur Begrünung der Stellplatzflächen sind 10 v.H. der Stellplatzflächen mit Zufahrten als Pflanzbeete anzulegen. Es sind einzelne Pflanzbeete mit einer Mindestgröße von 10 m² vorzusehen.

Im Pflanzbeet ist ein Baum aus der Pflanzliste (s. Textteil 4. Änderung) mit einem Mindeststammumfang von 0,25 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. die Pflanzbeete sind so anzulegen, dass innerhalb von 100 m² Stellplatzfläche mindestens ein (1) Baum gepflanzt wird. Die Bäume sind spätestens bis zur Schlußabnahme der baulichen Anlagen zu pflanzen. .

3 Einfriedigungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

In GI 3 ist auf den der B 282 bzw. der L 533 zugewandten Grundstücksseiten eine tür- und torlose Einfriedigung von 2,0 m Höhe anzubringen. Zur L 533 hin ist die Einfriedigung im Abstand von 5,0 m nördlich der Grundstücksgrenze anzubringen. Im Bereich zwischen Grundstücksgrenze und Einfriedigung sind entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten (s. Ziff. 1, 6).

Nicht zulässig ist die Verwendung von Stachekraht.

Türen und Tore dürfen nicht in die öffentlichen Flächen (Straßenraum, Wege, ...) aufschwingen.

4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Zugänge und Einfahrten zu den Grundstücken sind zu befestigen. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und Instandzuhalten.

III. Hinweise• **Änderungsverfahren**

Diese 5. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt das 1. bis 4. Änderungsverfahren.

• **Geländehöhe**

Die künftige Geländehöhe wird im Baugenehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.

• **Bauunterlagen**

Dem Bauantrag sind beizufügen :

- Freiflächengestaltungsplan unter Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorgesehenen Anpflanzungen bzw. Erhaltungen,
- Berechnung der Flächen und Pflanzbeete nach II.2 und für Ausnahmen
- zwei Geländeschnitte über das Baugrundstück, in denen das vorhandene und geplante Gelände, die EFH, die Höhe der Gebäude und die Höhe der Erschließungsstraße in Straßenmitte dargestellt ist.

• **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgungsleitungen werden verkabelt. Die Abwässer sind der Kanalisation zuzuführen. Der Entwässerungsgraben zur Ableitung des Zuflusses aus dem Gebiet "Sandbuckel" ist an die Grabenverdolung anzuschließen.