STADT NECKARGEMÜND

RHEIN-NECKAR KREIS

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET AN DER ELSENZ

Aufgrund des § 2 (1) BauGB i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253) und der Verordnung über die baulliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S.1763) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 1.8.1988 (§ 2 (1) BauGB) den Bebauungsplan bestehend aus Zeichnung (Teil A) und Text (Teil B) in der Fassung vom 12.7.1988 (§ 3 (2) BauGB) gebilligt. Durch Beschluß vom 12.7.1988 (§ 10 (1) BauGB) wurde der Bebauungsplan nach Art. 2 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 17.05.1988 (BGBl. I S.603) als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde gem. § 2 (1) BauGB i.d.F. vom 8.12.1986 durch Aushang vom 9.9.1987 bis 9.10.1987 öffentlich bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB) wurde am 30.9.1987 durchgeführt.

Der Bebauungsplan hat gem. § 2 (6) BauGB i.d.F. vom 8.12.1986 vom 28.10 bis 28.11.1988 einschließlich öffentlich ausgelegen, worüber der Anhang der Tage ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Die Bebauungsplan wurde am 9.10.1989 von der Gemeinde gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 8.Mai 1990 durch das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Heidelberg, Az: 610.41-Neckargemünd-1 mit Verfügung vom 17.5.1990 gem. § 11 (3) BauGB i.d.F. vom 8.12.1986 mit folgenden Auflagen und Hinweisen versehen.

Genehmigt gem. § 11 (3) BauGB i.d.F. vom 8.12.1986 Heidelberg, den 17. Mai 1990 Rhein-Neckar-Kreis Landrat Im Auftrag

Der Bebauungsplan ist am 8.Juni 1990 in der Fassung vom 12.7.1988 mit den genehmigten Auflagen und Hinweisen gem. Beschluß vom 9.6.1988 durch Aushang vom 12.Juni 1990 bis 12.Juli 1990 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist seit dem Tage der Bekanntmachung zu jedermann's Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben worden. Die Bekanntmachung ist am Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Hinweis: Die Bebauungsplan wurde am 11.11.1993 gem. § 10 (3) BauGB i.d.F. vom 8.12.1986 durch Aushang vom 9.12.93 bis 10.1.94 öffentlich bekanntgemacht.

NECKARGEMÜND, 9.9.82

NECKARGEMÜND, 2.5.83

NECKARGEMÜND, 16.8.83

NECKARGEMÜND, 9.12.93

STADT NECKARGEMÜND

Planverfasser:
DIPLING. HANS JÖRG SCHRÖDER
FREIER ARCHITEKT BDA
6900 HEIDELBERG
HEMBERLANDSTR. 28 TEL.470828

ZEICHENERKLÄRUNG

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1, 2, 4, 5, 6, 9, 10 u. 11 BauGB)

1 GE Gewerbegebiet
2 SO Sondergebiet

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)

4 Baugrenze mit Höhenbeschränkung
5 Baugrenze

6 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

7 private Stellplätze über NN
8 Stellplatzzufahrt

9 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

10 Grenze des Geltungsbereichs
11 Nutzungsgrenze
12 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
13 Hauptfahrtrichtung
14 Lieferzufahrt
15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (zugunsten der Versorgungsträger)
16 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
17 Einfahrt
18 von der Bebauung freizuhaltende Fläche
19 GH Gebäudehöhe (Höchstgrenze)
20 Aufschüttung (Böschung)
21 Retentionsbecken
22 FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 (1) 16 b BauGB)
23 Überschwemmungsgebiet

24 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)
25 Private Grünfläche

26 ANPFLANZEN VON BÄUMEN U. STRAUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN U. FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRAUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
27 Baum
28 Strauch
29 Verlegung der Pflanzung innerhalb des eingezeichneten Bereiches möglich

I. Schriftliche Festsetzungen § 9 BauGB

1.0	Art der baulichen Nutzung	siehe Planeintrag
1.1	Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO	Betriebe nach § 4 des Gesetzes vom 15.3.74 werden nicht zugelassen. Ausnahmsweise sind zugelassen, Wohnungen für Aufsichter und Betriebshandwerkerpersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die innerhalb der gewerblich genutzten Gebäude angeordnet sind, jeweils Flurstück Nr. 344/1 nur eine Wohnung.
1.2	Sondergebiet SO/1 nach § 11 BauNVO	Zulässig sind zweckgebundene bauliche und sonstige Anlagen, die für die Unterbringung des Rettungsdienstes und Katastrophenschutzes erforderlich sind, wie z.B. Schulungs-, Versammlungs- und Lagerräume für technische Geräte, Infrastrukturpavillon für Unwetterfrühwarnsys. - außerdem "Haus der Jugend".
1.3	Sondergebiet SO/2 nach § 11 BauNVO	Nur für Übungszwecke der in SO/1 vorgesehenen Rettungs- und Katastrophenschutzeinrichtungen bestimmt (Übungsgelände).
1.4	Nebenanlagen nach § 14 BauNVO	Trafostation siehe Planeintrag - sonstige Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschränke sind bis zu 0,5 qm je Einheit außerhalb der Baugrenzen zulässig.
2.0	Maß der baulichen Nutzung	siehe Planeintrag
3.0	Bauweise	siehe Planeintrag
3.1	hier besonders (abweichende) Bauweise b 1	offen, zwischen den Gebäuden sind Verbindungsglieder bis max. 4 m zulässig.
3.2	Flurstück Nr. 344/1, b 2	Grenzbebauung an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze zulässig.
4.0	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	siehe Planeintrag
4.1	Überschwemmungsgebiet	Als Überschwemmungsgebiet (Ü) Nr. 23 gekennzeichnete Flächen sind von jeglicher Bebauung sowie Lagerung von fest- bzw. flüssigen Stoffen freizuhalten.
4.2	Vorbehaltsflächen an der B 45 und für eine Umgehungstrasse	desgl. die mit Planzeichen Nr. 18 gekennzeichnete Flächen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 111 LBO

1.0	Gebäudehöhe	siehe Planeintrag
1.1	Gebäudestellung	parallel zur B 45 bzw. bis 45° drehbar. Gebäude die höher als 8 m sind, nur bis 35 m Gebäudetiefe zulässig.
1.2	Dachform	siehe Planeintrag
1.3	Dachneigung	bei Satteldach 35 - 3o Grad (Altgrad)
1.4	Dachdeckung	dunkler Farbton
1.5	Dachaufbauten	bis 2o qm Grundfläche je Gebäude und einer Höhe bis 2,5o m über fertiggestellter Gebäudehöhe, sofern aus betriebstechnischen Gründen erforderlich (z.B. Aufzugsmaschinen/Kamin, Lüftungsanlagen).
2.0	Stellplätze und Garagen	Anzahl entsprechend § 69 LBO Absatz 2
		Anordnung innerhalb der Baugrenzen, bis 1/3 der erforderlichen Anzahl auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3.0	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	siehe Planeintrag
		Sofern nicht als Fahrweg, KFZ-Stellplätze, Lagerflächen oder Übungsgelände genutzt, sind diese landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hochstaudgärten sind mit Rasengittersteinen anzulegen und begrünt zu unterhalten.
4.0	Einfriedungen	Nur entlang der Baugrenzen in nicht geschlossenen Formen zulässig (Höhe max. 2,0o m über fertiggestellter Geländehöhe).
5.0	Stützmauern	Anlage des Überschwemmungsgebietes bis max. 3 m Höhe zulässig, Bezugspunkt ist der Mittelwasserstand der Elsenz.
6.0	Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	siehe Planeintrag
6.1	Böschungen	Die zur Herstellung erforderlichen Böschungen sind auf den jeweils angrenzenden Grundstücken zu dulden.
6.2	Stützmauern	desgl., Gründungsbauköper für erforderliche Stützmauern bis 3 m Breite.

III. Ausnahmen

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können gemäß § 31, Absatz 1 BauGB und § 94, Absatz 1 LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:

1.0	von den zeichnerischen Festsetzungen		
1.1	Vorlagen des als GE 3 bezeichneten Grundstücksteils sowohl nach Norden als auch nach Süden um 5o m zulässig.		
1.2	Abweichung von dem zur Straßenherstellung eingetragenen Höhenprofil-Lauf in einer Breite bis 5 m zulässig.		
2.0	von den schriftlichen Festsetzungen		
2.1	zu Ziffer I	1.1	Wohnungen innerhalb der GE-Gebieten auch getrennt von gewerblich genutzten Gebäuden zulässig.
2.2	zu Ziffer I	2.0	Überschreitung der festgelegten Höhe in SO/1 um 5 m mit Gebäudeteilen, sofern aus technischen Gründen erforderlich (z.B. Schlauchturm).
2.3	zu Ziffer II	1.4	heller Farbton bei geneigten Dächern und anderer Ausführung der Flachdachflächen zulässig.
2.4	zu Ziffer II	1.5	bis 5o qm Grundfläche und Höhe 3,5 m zulässig.
2.5	zu Ziffer II	4.0	auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

IV. Hinweise

1.0	Flachdächer können nach Vorgabe der Anlage 6 zum Grünordnungsplan ganz oder teilweise begrünt werden.
2.0	Überflutungen sind auch außerhalb des Überschwemmungsgebietes möglich.

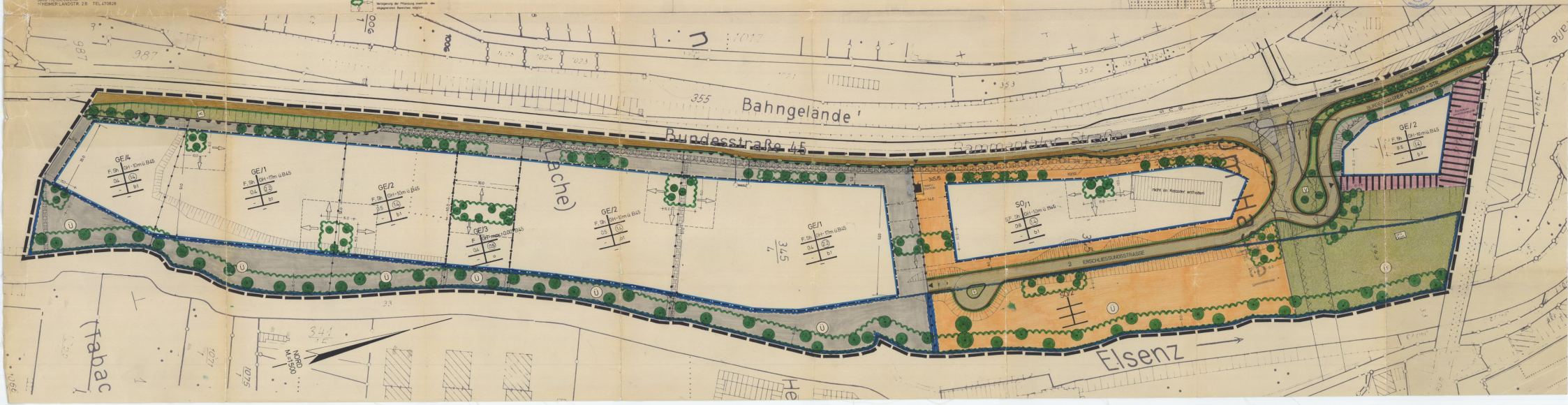
BÄUME UND HECKEN

- FRAXINUS EXCELSIOR - ESCHE
- POPULUS TREMULA - ZITTERPAPPEL
- ACER PLATANOIDES - SPITZAHORN
- ALNUS INCANA - ERLE
- QUERCUS PETRAEA - TRAUBENEICHE
- SORBUS AUCUPARIA - EBEBERESCHE

BÜSCHE

- SALIX CAPREA - SALWEIDE
- ALNUS INCANA - ERLE
- PRUNUS SPINOSA - SCHLEHE
- SAMBUCUS NIGRA - HOLLUNDER
- CORYLUS AVELLANA - HASELNUSS
- CORNUS MAS - HARTRIEGEL
- LIGUSTRUM VULFFOLUM - RAINWEIDE

Amtliche Begläubigung:
Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen inhaltlich des Gestungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster überein.

Heidelberg den 14.NOV.1993

Staatl. Vermessungsamt