

---

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

---

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung v. 8.12.1986

der Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.1.1990

dem Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993

der Planzeichenverordnung - 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990

und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)  
vom 8. August 1995

---

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

---


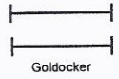
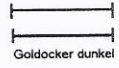
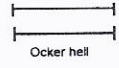

1.1  Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

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

---

2.1 Grundflächenzahl  
GRZ 0,5 Grundflächenzahl als Höchstwert  
(§§ 17 u. 19 BauNVO)

2.2 Geschoßflächenzahl  
GFZ 1,25 Geschoßflächenzahl als Höchstwert  
(§§ 17 u. 20 BauNVO)

- 
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse  
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 3 Nr. 2 sowie § 20 Abs. 1 BauNVO)
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen  
 FH max. 12 m Firsthöhe als Maximalwert  
 (Bezugsniveau: Straßenrand gemessen an der Straßenbegrenzungslinie)
- 3.0 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, Stellung der baul. Anlagen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)
- 
- 3.1 b besondere Bauweise  
 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- 3.2  Baugrenze  
 Blau (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 
- 4.1  Erschließungsstraße  
 Goldocker
- 4.2  Wirtschaftsweg (Breite 3,5 m)  
 Goldocker dunkel
- 4.3  Grasweg (Breite 5,0 m)  
 Ocker hell
- 4.4 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
 (nachrichtliche Übernahme)
- 4.4.1  öffentliche Parkfläche

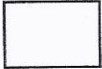
---

4.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

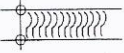
4.5.1  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.0 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB)

---

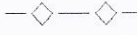
5.1  Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen  
Gelb hell

5.2  Elektrizität (hier: Trafostation)

5.3  Verdunstungs- und Versickerungsgraben

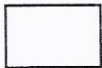
6.0 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

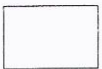
---

6.1  unterirdisch  
hier: Hauptwasserleitung (Veränderte Lage: jetzt unter der Erschließungsstraße)

7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

---


7.1  öffentliche Grünfläche  
Grün mittel

7.2  private Grünfläche  
Grün dunkel

---


8.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

---

- 8.1  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1  
Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

9.0 Sonstige Planzeichen

---

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

- 9.2  Sichtwinkel

---

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

---

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

---

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

Gewerbegebiete:

Anlagen im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) und Anlagen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sowie SB-Lebensmittelmärkte, Baumärkte, Möbelhäuser und Möbelmitnahmemärkte sind nicht zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Wenn es technische Anlagen und Einrichtungen erforderlich machen, dürfen 10 % der baulichen Anlagen der überbaubaren Fläche eine Firsthöhe von max. 18 m haben.

#### 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Tiefe der Abstandsfläche richtet sich nach § 5 LBO.

#### 1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die besondere Bauweise entspricht der offenen Bauweise. Dabei sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge bis maximal 60 m zulässig. Nach jeweils mind. 20 m sind Gebäudeversätze von mind. je 5 m Länge und einer Tiefe von mind. je 0,30 m vorzusehen.



Grenzbebauung ist nur möglich, wenn die beiden nebeneinanderliegenden Gebäude auf die Grenze bauen. Eigentümerwohnungen sind von einer Grenzbebauung ausgeschlossen. Auf rückwärtige Grundstücksgrenzen darf nicht gebaut werden.

#### 1.5 Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke müssen mindestens 1 400 m<sup>2</sup> groß sein und dürfen eine maximale Größe von 5 000 m<sup>2</sup> aufweisen.

#### 1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

##### 1.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße (außer Wendeschleifenbereich) wird beidseitig mit einer Gehwegfläche von 1,5 m und mit einem Parkstreifen von 2,5 m Breite auf einer Seite längs zur Fahrtrichtung hergestellt, wobei die Einzelparkplätze eine Länge von mind. 6,0 m nicht unterschreiten dürfen.

Im Wendeschleifenbereich ist die Erschließungsstraße mit einer Gehwegfläche von 1,5 m herzurichten. Der Parkstreifen ist für Schrägaufstellung (45°) vorgesehen und in einer Tiefe von 5,5 m, rechtwinklig zur Straße gemessen, herzurichten.

Die Gehwege sind mit Pflastersteinen in Ziegelformat mit der Größe 20 x 10 cm auszuführen.

Der Parkstreifen ist wassergebunden herzustellen. Durch die notwendigen Zufahrten zu den Grundstücken können Stellplätze im Straßenraum entfallen; die vorgesehenen Baumanpflanzungen (siehe Grünordnungsplan) bleiben jedoch unangetastet.

Der Fußweg ist als Grasweg in einer Breite von 5,0 m herzustellen.

Der Wirtschaftsweg ist in einer Breite von 3,5 m bituminös auszubauen.

#### 1.6.2

##### Private Verkehrsflächen

Es können Zugangsmöglichkeiten über den Versickerungsgraben zu den Flurwegen von den angrenzenden Grundstücken aus geschaffen werden. Diese Zugänge sind als max. 1 m breite Holzstege auszubilden.

#### 1.7

##### Versorgungsanlagen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den Grundstücken, die an den Verdunstungs- und Versickerungsgraben angrenzen, müssen die Dachabwässer in diesen Verdunstungs- und Versickerungsgraben abgeleitet werden. Dieser "grüne" Versickerungsgraben ist naturnah als Teich mit einer Tiefe von 1 m in der Mitte anzulegen.

Der Verdunstungs- und Versickerungsgraben ist aus ökologischen Gründen als stehendes Gewässer auszubilden. Um Höhenunterschiede auszugleichen, ist er zu terrassieren.

Der Überlauf aus dem Verdunstungs- und Versickerungsgraben ist in die vorhandenen Landgräben, die sich im Osten und Westen außerhalb des Planungsgebietes befinden, einzuleiten.

Der Verdunstungs- und Versickerungsgraben ist im Abstand von 2 Jahren zu entschlammen. Dabei ist auf die Pflanzen- und Tierwelt soweit wie möglich Rücksicht zu nehmen.

Das Einleiten von Haushalts- und Produktionsabwässer in den Verdunstungs- und Versickerungsgraben ist verboten. Diese sind der Kanalisation zuzuführen.

Lagerplätze, auf denen wassergefährdende Stoffe abgelagert werden (z. B. Öle, Fette, Imprägnierungen u. ä.) sind so herzustellen, daß das dort anfallende Niederschlags-

wasser über die Kanalisation entsorgt werden kann. Solche Lagerflächen können nur auf Einzelantrag, nach Abstimmung mit der Wasserschutzbehörde, errichtet werden.

#### 1.8 Stellplätze/Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

Die Herstellung von Stellplätzen erfolgt nach § 37 LBO.

Stellplätze im vorderen Bereich der Grundstückspartellen dürfen nicht unmittelbar vom Straßenraum aus befahrbar sein. Die Begrünungsmaßnahmen lt. Grünordnungsplan sind zwingend.

Detaillierte Angaben zur Gestaltung und Begrünung der Stellplätze sind in der örtlichen Bauvorschrift 2.3 bzw. im Grünordnungsplan geregelt.

Nebenanlagen (vgl. auch §§ 49 und 50 LBO) werden nur innerhalb der durch Baugrenzen dargestellten bebaubaren Flächen zugelassen.

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 und § 75 LBO)

### 2.1 Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung sind ausschließlich nachfolgende Farbtöne zu verwenden:

RAL 1000 Grünbeige, RAL 1001 Beige, RAL 1002 Sandgelb, RAL 1013 Perlweiß, RAL 1014 Elfenbein, RAL 1015 Hellelfenbein, RAL 7035 Lichtgrau, RAL 7038 Achatgrau, RAL 9001 Cremeweiß, RAL 9002 Grauweiß, RAL 9010 Reinweiß, RAL 9018 Papyrusweiß, RAL 9016 Verkehrsweiß, RAL 9003 Signalweiß.



2.2 Zufahrtsbereiche

Die Zufahrtsbereiche zu den Grundstücken dürfen eine Länge von max. 10 m haben, um einen einigermaßen geschlossenen Gehölzstreifen zu erhalten.

2.3 Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken (Stellplätze, Hofflächen etc.) (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)


Bauliche Ausführung allgemein:  
Sämtliche Flächenbefestigungen sind mit Bodenbelägen auszuführen, die mind. 25 % wasserdurchlässig sind (erlaubt ist: Pflaster mit mineralischem Unterbau, Schotterrassen, Rasengittersteine sowie Kies und Splitt; nicht erlaubt ist: Beton, Asphalt).

2.4 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Begrünungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen sind im Grünordnungsplan gesondert festgesetzt. Der Grünordnungsplan wird zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.5 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne § 75 LBO handelt, wer die Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Keine Beanstandungen gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/ § 74 Abs. <del>5</del> 6 LBO Heidelberg, den 26. Mai 1997 Landratsamt - Baurechtsamt -	
---	---