BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLANGewann " Grund I + II - Röte - Schwäblesgraben "I. Begründung (§9 BBauG)

In dem Gebiet Grund I + II - Röte - Schwäblesgraben sind bereits einige Gewerbebetriebe erstellt worden. Im Zuge der Bestrebungen, weitere Betriebe dieser Art anzusiedeln, wird es erforderlich, einen Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet aufzustellen.

Die Zufahrt erfolgt von der B 295 und der oberen Jahnstraße aus. Über die Einmündung aus dem Plangebiet in die B 295 liegt bereits eine gesonderte Planung vor.

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung geschieht über das öffentliche Netz.

Die Versorgung mit Strom wird durch die EVS durchgeführt.

Die Erschließungskosten für die innere Erschließung betragen bei einer Straßenlänge von rd. 750 lfm (750 x 1000) = 750 000.- DM

II. TextteilA. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BBauG und BauNVO)1. Art der baulichen Nutzung (§1 Abs. 2 - 5 BauNVO)1.1 MI-Gebiet (Mischgebiet) gem. §6 BauNVO

Die in §6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein zulässig.

1.2 GE-Gebiet (Gewerbegebiet) gem. §8 BauNVO. Absatz 1-3.

Die in § 8 Abs. 3 Ziff. 1 und 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein zulässig.

1.2.1 Eingeschränktes GE-Gebiet nach § 8 Abs.4 BauNVO

Zugelassen sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone). Staffeldachgeschosse i.S. des § 2 Abs.5 i.V. mit Abs.8 Ziff.1 LBO sind nicht zulässig.

3.) Bauweise (§22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. §22 Abs.2 BauNVO.

4. Stellung (Firstrichtung) der Gebäude (§9 Abs.1 Ziff. 1 b BBauG).

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.

6. Höhenlage der Gebäude (§9 Abs.1 Ziff. 1 d BBauG)

Die Höhenlage wird im einzelnen in der Baugenehmigungsurkunde festgelegt.

7. Anpflanzungen (§9 Abs.1 Ziff.15 BBauG)

Als Abgrenzung des Gewerbegebiets in westlicher Richtung sind Anpflanzungen entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan auszuführen.

Für Einzelbäume und Baumgruppen sind einheimische Laubbäume zu bevorzugen.

8. Geltungsbereich (§9 Abs.5 BBauG)

Entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§111 LBO i.d.F. vom 20.6.1972)1. Hauptgebäude - MI- Gebiete -

1.1 Dachform- und- neigung : entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone)

1.2 Dachaufbauten : nicht zulässig

1.3 Dachdeckung : engobierte Ziegel, engobierte Asbestzementplatten, Schiefer

2. Betriebsgebäude und Anlagen nach § 8 Abs.3 Ziff.2 BauNVO

- GE-Gebiete (§ 8 Abs.(2) Ziff.1) und Mischgebiet südlich der Rötestraße -

2.1 Dachform: jede Form zulässig.

2.2 Dachdeckung: bei geneigten Dächern dunkles oder dunkel eingefärbtes Material, ansonsten blendungsfreies Material

2.3 Gebäudehöhe: maximal 10,50 m.

2.4 Material- und Farbgebung der Gebäude:

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material und Farbgebung so auszuführen, daß das Natur-, Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird; ausschließlich Sichtbeton (zumal ohne Farbbehandlung) oder Waschbeton sind nicht zulässig; äußere Farbgebung in gedeckten, der näheren Umgebung angepaßten mittleren bis dunklen Farbtönen, die im Einvernehmen mit dem Landratsamt Calw und im Benehmen mit der Gde. Simmozheim und dem Kreisbeauftragten für Naturschutz und Landschaftspflege zu wählen sind.

3. Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude

- GE-Gebiete (§ 8 Abs.(2) Ziff.2) und Mischgebiet südlich der Rötestraße -

3.1 Dachform: Flachdach oder Satteldach

3.2 Dachneigung: bei Satteldach 20° - 25°

3.3 Dachdeckung: bei Satteldach engobierte Ziegel, engobierte Asbestzementplatten, Schiefer.

3.4 Material und Farbgebung der Gebäude:

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material und Farbgebung so auszuführen, daß das Natur-, Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird; ausschließlich Sichtbeton (zumal ohne Farbbehandlung) oder Waschbeton sind nicht zulässig; äußere Farbgebung in gedeckten, der näheren Umgebung angepaßten mittleren bis dunklen Farbtönen, die im Einvernehmen mit dem Landratsamt Calw und im Benehmen mit der Gde. Simmozheim und dem Kreisbeauftragten für Naturschutz und Landschaftspflege zu wählen sind.

4. Garagen u. Gebäude als Nebenanlagen i.S. des §14 Abs.1 BauNVO

4.1 Dachform: Flachdach, flachgeneigtes Pultdach oder unter gemeinsames Dach mit dem Hauptgebäude.

4.2 Dachdeckung: bei geneigten Dächern engobierte Ziegel, engobierte Asbestzementplatten, Schiefer.

Zusammenhängende und nebeneinanderstehende Garagen sind in Form und äußerer Farbgebung stets einheitlich zu gestalten.

5. Einfriedigungen

Entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedigungen bis max. 1.0 m Höhe (einschl. Sockel bis 0,30 m) zulässig, geschlossene (jedoch nur in Form lebender) Einfriedigungen sind laufend zu unterhalten und zurückzuschneiden.

6. Sichtfelder

An der Einmündung der Rötestraße (QW. 28 in die B 295 sind die Sichtfelder von jeglicher Benutzung, Anpflanzung und Einfriedigung über 70 cm Höhe bezogen auf die Fahrbahnen der B 295 und der Rötestraße freizuhalten.

Die Zufahrt von der B 295 ist als Linksabbieger ausgebildet. Sie entspricht aus Richtung Calw gem. RAL 5.10.2 einer Anfahrtsichtweite für LKW v e /ü 70 km/h L = 230 m + 20 % = 276 m und aus Richtung Simmozheim gem. RAL 5.10.2 einer Anfahrtsichtweite f. LKW v e/ü 50 km/h L140 m + 20% = 168 m und gem. RAL 5.10.3 Annäherungssichtweite 135 m v e/ü 50 km/h

Dieser Bebauungsplan- Entwurf ist gemäß § 2(1) des BBauG vom 23.6.1960 durch Beschluß des Gemeinderates vom aufgestellt worden.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des BBauG vom 23.6.1960 am durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen worden.

Dieser Bebauungsplan- Entwurf hat gemäß § 2(6) des BBauG vom 23.6.1960 in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 12 des BBauG vom 23.6.1960 durch ortsübliche Bekanntmachung am rechtsverbindlich geworden.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBauG vom 23.6.1960 am genehmigt worden.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft. Dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.