



Bebauungsplan "Löhlen-West"

- Textliche Festsetzungen -

Stand: 17.11.1992

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 1 bis 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit den §§ 1 bis 25c der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 127) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet (GE)

1.2 Maß der baulichen Nutzung
höchstens: (Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl) wie im Plan eingezeichnet und begrenzt durch die Baugrenzen. Die Bereiche, die außerhalb der "normalen" Baugrenzen mit "einschränkenden" Baugrenzen umgeben sind (s. Plan), müssen bei einer baulichen Nutzung verbindlich die Schutzstreifenbestimmung der EVS (110-kV und 20-kV-Freileitungen) berücksichtigen.

1.3 Zahl der Vollgeschosse
entsprechend den Einschrieben im Plan als Höchstmaße

2. **Bauweise**
o = offene Bauweise

3. **Stellung der Gebäude**
parallel oder rechtwinklig zu den die Straßen begleitenden Baugrenzen.

4. **Höhenlage der baulichen Anlagen**
Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), gemessen über N.N. Die EFH wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren für jedes Gebäude festgesetzt.

5. **Gebäudehöhe**
maximale Traufhöhe bei geneigten Dächern 7,50 m über EFH, Oberkante bei Flachdächern 7,50 m über EFH.

6. **Schutzflächen**
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausnahmsweise sind kleinere bauliche Anlagen (bspw. PKW-Garagen) innerhalb der Schutzstreifen mit Zustimmung der Energieversorgung Schwaben zulässig.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplans:

1. Dachneigung, Dachform

Entsprechend der Eintragung im Plan (Nutzungsschablone), wobei durch Produktionsabläufe bedingte Sonderformen zulässig sind (vorherige Rücksprache mit Genehmigungsbehörde).

2. Dacheindeckung

Bei geneigten Dächern sind spiegelnde Materialien unzulässig. Bei Flachdächern ist Kiesschüttung zu verwenden.

3. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen

gelten als bauliche Anlage nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 LBO. Die Baurechtsbehörde kann verlangen, daß das Gelände auf eine bestimmte Höhe abgegraben oder aufgefüllt wird, oder daß Abgrabungen und Auffüllungen ganz unterbleiben.

4. Vorgärten, Vorplätze, Anpflanzungen

Die nicht überbauten oder nicht als Hof- und Lagerraum dienenden Flächen sind als Rasenflächen oder als Gärten anzulegen und zu unterhalten.

Ebenso sind auch die Pflanzgebotsflächen mit Busch- oder Baumpflanzungen einheimischer Sorten mit dem Naturschutzbeauftragten abzustimmen und entsprechend verbindlich anzulegen und laufend zu unterhalten.

Anpflanzungen an Straßeneinmündungen dürfen die Verkehrsübersicht nicht behindern. Anpflanzungen sind in diesem Bereich deshalb nur bis zu 0,70 m über Straßenhöhe zugelassen.

5. Einfriedigungen

Den Erfordernissen des Betriebes entsprechend bis maximal 1,50 m Höhe über Straße, Gehweg oder Gelände. Bei Einfriedigungen, die höher als 0,80 m sind, müssen zusätzlich Vorpflanzungen vorgenommen werden.

6. Stellplätze

Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind wasserdurchlässig, mittels Rasengitter, Schotterrasen, Rasenpflaster oder begrenzten Fahrspuren o.ä. herzustellen und zu begrünen. Dies gilt auch für die Freiflächen im Bauhofbereich, soweit keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden oder eine andere Befestigung aus Stabilitätsgründen notwendig ist.



III. Hinweise

- (a) Es wird empfohlen, soweit Sozial-, Büroräume und Wohnungen mehr als 10 % der Produktionsfläche in Anspruch nehmen, diese im 1. Obergeschoß oder im Untergeschoß einzurichten.
- (b) Bei Betrieben, die mit bodengefährdeten Stoffen umgehen, sind Vorkehrungen zum Schutz des Bodens zu treffen.
- (c) Es wird empfohlen, soweit bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen unbelasteter Erdaushub anfällt, diesen an Ort und Stelle wieder zu verwenden.

Gefertigt:

Kusterdingen, den 17.11.1992

Müller
Bürgermeister

