



Table with 2 columns: Item and Date. Contains dates for Auslage, Satzungsbeschluss, Ausfertigung, and In-Kraft-Treten.

- Sonstige Festsetzungen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen, Sonstige Planzeichen, Nachrichtliche Übernahmen.

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Baumassenzahl, Verkehrsflächen, Fußweg, Offener Rad- und Gehweg, Verkehrsfläche als Begleitfläche für Straßenbegleitgrün, Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Uferbegleitgrün, Private Grünfläche, Zweckbestimmung Uferbegleitgrün, Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, Flächen für Wasser, Wasseroberflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Mit Leitungsrecht zugewiesene Flächen, Vorkkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen, Pflanzgebiete und Pflanzbindungen, Pflanzgebiet für Einzelbäume, Pflanzbindung für Einzelbäume, Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Flachdach.



FD

Textteil

zum Bebauungsplan Fritz-Müller-Straße/Sirnauer Brücke  
Planbereich 30 "Neckarwiesen"  
vom 03.02.2021

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für sportliche Zwecke sowie gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO
- Einzelhandel aller Art mit Ausnahme von Betrieben für den Handel mit Kraftfahrzeugen...

Table with 3 columns: Raumart, Mittelwertpegel, mittlere Maximalpegel. Lists various room types and their noise level specifications.

- 1.2 Im Gewerbegebiet (GE) kann ausnahmsweise Einzelhandel als untergeordnete Nutzung zugelassen werden...
1.3 Im Gewerbegebiet (GE) werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke...
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
2.2 Die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe...
3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

6.5 Pflanzgebot für Tiefgaragendecken

Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdüberdeckung zu versehen...

6.6 Pflanzgebot für Dachbegrünung

Die Dachflächen sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung auszuführen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Ausgenommen sind Dachflächen bis zu einer Größe von 10 m²...

B Hinweis

- 1. Fund von Kulturdenkmälern
2. Geotechnik/Baugrunduntersuchungen
3. Grundwasser
4. Hochwasser

4. Hochwasser

Teile des Planbereichs sind als potenziell hochwassergefährdetes Gebiet einzustufen, da die Gefahr besteht, dass sie bei Versagen der Hochwasserschutz-Einrichtungen oder bei einem extremen Hochwasserereignis überschwemmt werden...

5. Bodenschutz, Altlasten

Auf den Grundstücken 'Sirnauer Brücke 10' (Objekt 3429) sowie dem ehemaligen Noka/Panasonic-Areal (Objekte 4075-001 bis 4075-004) befinden sich insgesamt sechs „B-Fälle ohne Gefahrenbezug“...

D Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796).

Örtliche Bauvorschriften

- zum Bebauungsplan Fritz-Müller-Straße/Sirnauer Brücke Planbereich 30 "Neckarwiesen" vom 03.02.2021
A. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
1.1 Für die Dachform und -neigung gilt: FD = Flachdach bis 5° Neigung
1.2 Fassaden und Dächer sind in blindfreien Materialien in gedeckten Farbönen auszuführen
2. Werbemaßnahmen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur innerhalb der Dachoberkante zulässig
2.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben sind unzulässig.

2.3 Die Summe der Werbeflächen an Fassaden je Gebäude darf 60 m² nicht überschreiten.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedenungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
3.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze und soweit sie nicht als Arbeits- und Lagerflächen erforderlich sind, als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
3.3 Pkw-Stellplätze sind mit einem wasserundurchlässigen Belag (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenlugen von mindestens 3 cm Breite, Schotterterrassen) zu befestigen, einzusäen und so dauerhaft zu erhalten; dies gilt nicht für nachweislich mit Altlasten belastete Bereiche.
3.4 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen in Form von Hecken oder von Metallzäunen in Verbindung mit Hecken bis zu 1,8 m Höhe zulässig.
3.5 Stützmauern von mehr als 1,0 m Höhe sowie Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhe sind unzulässig.

4. Außenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

5. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 4.1 Mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig.
5.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
B. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Bei Zuwiderrhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.
C. Rechtsgrundlage
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).