

## **Bebauungsplan "Mössinger Straße"**

Auf diesen Bebauungsplan findet die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I, S. 132) Anwendung.

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe)

Zulässig sind:

- Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gewerbegebiet (GE)  
gemäß § 8 BauNVO

Als Ausnahme kann im gesamten Plangebiet eine Wohnung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO je Grundstück dann zugelassen werden, wenn diese als bauliche Einheit mit dem Betriebsgebäude erstellt wird und gegenüber der gewerblichen Nutzung untergeordnete Bedeutung hat.

Einzelhandelsbetriebe aller Art sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Ausnahmen für den Fabrikverkauf von im Gebiet

ansässigen Produktionsbetrieben können zugelassen werden.

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

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Festsetzungen im Lageplan.

#### **3.0 Überbaubare Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen entsprechend der Festsetzung im Lageplan.

#### **4.0 Größe der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 10 ar zulässig.

#### **5.0 Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Offene Stellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden. Dies gilt aus Gründen des Gewässerschutzes nicht für Stellplätze, bei denen mit einem häufigen Umsatz von Kraftfahrzeugen zu rechnen ist, auf denen regelmäßig be- und entladen wird oder die höhen- und gefällsmäßig eine Einheit mit Hof- und Verkehrsflächen bilden, auf denen auch Schwerverkehr abgewickelt wird.

#### **6.0 Höhenlage der Gebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Die

EFH wird entsprechend der Höhe der Oberkante des Fahrbahnbelages der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Von dieser Höhe kann nach oben und nach unten bis 0,30 m abgewichen werden.

## **7.0 Sichtflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Die im Lageplan festgesetzten Sichtflächen sind zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

7.2 Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliche Anlagen sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartenden Fahrzeugen, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

## **8.0 Pflanzgebot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die Pflanzgebote sind im Lageplan zum Bebauungsplan mit P1 und P2 bezeichnet.

In dem mit P1 bezeichneten Bereich sind großkronige, heimische Laubbäume (Stammumfang zur Pflanzzeit mindestens 20 cm in 1 m Höhe) als Baumreihe zu pflanzen und so zu erhalten. Der Pflanzabstand soll im Mittel gemessen, nicht mehr als 10 m betragen.

Die mit P2 bezeichneten Flächen sind als Streuobstwiesen unter

Verwendung von hochstämmigen Obstbäumen anzulegen und zu erhalten. Vorhandene Obstbäume (im Lageplan gekennzeichnet) sind zu erhalten.

Innerhalb der Pflanzgebote sind abgehende Bäume nachzupflanzen.

## **9.0 Verwendungsverbot von Brennstoffen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozeßwärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).

Ausnahmsweise ist die Verwendung von leichtem Heizöl (HEL) zulässig, wenn der Jahresmassenstrom der einzelnen Schadstoffe nach Abs. 1 nicht überschritten wird.

Ausnahmsweise ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zulässig zur Überbrückung von Unterbrechungen der Energielieferung durch den Energielieferanten.

Ausnahmsweise ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zulässig, wenn fertigungstechnische Vorgänge nur unter Einsatz dieser Brennstoffe möglich sind.

Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.0 Dachform** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Hauptgebäude:

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis zu 20° Neigung.

### **2.0 Grenzgaragen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind Grenzgaragen im Rahmen der Landesbauordnung zulässig. Benachbarte Grenzgaragen sind in der Gestaltung einander anzugleichen.

### **3.0 Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Es sind nur offene (keine Mauern oder ähnliches) und lebende Einfriedigungen zulässig. Zäune dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen höchstens 1,20 m und entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen höchstens 1,50 m (jeweils einschließlich eines Sockels von max. 0,25 m Höhe) über Gelände hoch sein. Maschen- und Spanndrähte sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur dann zulässig, wenn sie von einer Hecke eingewachsen werden. Stacheldraht ist nicht zulässig.

Auf die Abstandsregelungen des Nachbar-rechtsgesetzes für Baden-Württemberg wird hingewiesen.

3.2 Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen müssen die Grundstücke, soweit sie nicht entsprechend befestigt sind, mit Beton- oder Natursteinsockeln bis maximal 0,25 m Höhe oder mit in Beton versetzten Rabattplatten abgegrenzt werden.

## **III. Hinweise**

### **Schutz des Mutterbodens** (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen wieder einzubauen.

Bodelshausen, den 20. Juli 1999

gez. Esslinger  
(Bürgermeister)

Vorstehender Bebauungsplan  
textliche Festsetzungen werden  
hiermit ausgefertigt.

Bodelshausen, den 20.11.1999

gez. Esslinger  
(Bürgermeister)