

**Gemeinde Ötisheim
Enzkreis**

Bebauungsplan für das "Gewerbegebiet Enzberger Straße"

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(1) BauGB u. BauNVO)

A.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1)1 BauGB, §§ 1-21a BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Ausnahmen nach § 8(3) BauNVO sind zulässig.

Im Gewerbegebiet sind nach § 1(4) BauNVO Einzelhandelsgeschäfte nur im Zusammenhang mit entsprechenden Gewerbebetrieben zulässig, wobei die Nutzfläche des Gewerbebetriebes überwiegen muß.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend der Plandarstellung und dem Planeinschrieb zulässig. (§§ 19 u. 20 BauNVO)

1.3 Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO).

Die angegebene Höhe setzt die maximal zulässige Gebäudehöhe über der angrenzenden Straßenhöhe der Enzberger Straße in der Achse des Gebäudes fest.

2. Bauweise (§ 9 (1)2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Es gilt offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

3.1 Allgemeine Festsetzung gemäß Plandarstellung (Baugrenzen)

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) u. BauGB)

Auf den Verkehrsgrünflächen ist die Anlage von Stellplätzen in dauerhaft wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

B. Örtliche Planvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. Verb. mit § 74 (1-3) LBO aufgrund § 74 Abs. 6 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74(1) 1+2 LBO)

1.1 Dächer

Es sind nur begrünte Dächer zulässig (extensive u. intensive Begrünung).

C. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a+b BauGB)

1. Pflanzbindung bestehender Wassergraben entlang der Enzberger Straße

Der Wassergraben und seine Bepflanzung ist zu erhalten. Großgehölze sind bei Ausfall nachzupflanzen.

2. Stellplätze entlang der Enzberger Straße

Entlang der Enzberger Straße können Stellplätze angelegt werden unter Beachtung der Ziff. C 1. Sie sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

3. Pflanzgebot Baugrundstücke

Es ist eine vielstrukturierte, freistehende Hecke zu entwickeln unter Verwendung von standortgerechten einheimischen Gehölzen. Der Anteil der Nadelbäume an den Großgehölzen darf höchstens 10 % betragen. Der Anteil von Hainbuche muß mindestens 25 % betragen. Ziel der Pflanzung ist es, einen

ausreichenden Sichtschutz zu gewährleisten um die Belastung für das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

4. Stellplätze und Lagerflächen

In Betrieben, die keinen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen haben, sind Stellplätze und Lagerflächen mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen, damit Niederschlagswasser versickern kann.

D. Hinweis Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften festgestellt werden, ist unverzüglich das Landratsamt Enzkreis - Umweltschutzamt - zu informieren.