

IV Gestaltungsvorschriften

§ 8 Gestaltung der Bauten und Gründung

1. Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag nachzuweisen. Bezugshöhe ist die Straßenmitte nach Grundwasser- und Straßenhöhenplan Anlage 2 zum Bebauungsplan.
2. Als unterste Gründungstiefe wird der ermittelte Grundwasserspiegel festgelegt, nach Grundwasserhöhenlinienplan. Anlage 1 und 2 zum Bebauungsplan. Es wird darauf

hingewiesen, daß es sich bei dem Gelände um aufgeschütteten Boden handelt mit unterschiedlicher Festigkeit und Schichtung und teilweise hohem Grundwasserstand. Auch sind die tieferliegenden Bodenschichten nicht einheitlich.

3. Die Traufhöhe wird wie folgt festgelegt:
Schnittpunkt Außenmauerwerk - Unterkante Sparren

	<u>gewerbl. Anlagen</u>	<u>Wohngebäude</u>
a) Bei eingeschossigen Gebäuden	4,50 m - 5,00 m	4,50 m
b) Bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m - 7,00 m	6,50 m
c) Bei dreigeschossigen Gebäuden		9,00 m

4. Die Firsthöhe, oberste Außenkante des Baukörpers, ist in allen Bereichen auf max. 11,00 m begrenzt.

5. Die Dachneigung ist wie folgt festgesetzt:

a) Hallen	8° - 20°
b) Wohn- und Bürogebäude	25° - 32°

6. Ausnahmen von der Festsetzung der Dachneigung und der Dachform (Satteldach) sind zulässig, wenn besondere Dachformen (z.B. Sheddächer, einhüftige Dächer) dies erfordern und dadurch die Gesamtsilhouette (Firsthöhe, Traufhöhe usw.) von den benachbarten Gebäuden nicht wesentlich abweicht. Die Hauptfirstrichtung ist im "Zeichnerischen Teil" angegeben (nur im Mischgebiet). Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachneigung einzuhalten.

7. Die Dächer sind mit dunklem nichtglänzendem Material zu decken.

8. Dachgauben sind nicht gestattet. Betriebstechnisch erforderliche Aufbauten bei Hallen sind zugelassen.

9. Die Außenflächen der Gebäude zum offenen Gelände sind in den Farben unauffällig der Natur angepasst zu gestalten (grün, braun).

§ 9 Einfriedigungen

1. Einfriedigungen an öffentlichen Straßen dürfen nicht höher als 1,50 m sein, im Bereich von Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen im Sichtdreieck darf die Einfriedung nicht mehr als 0,80 m betragen.

§ 10 Anpflanzungen

1. Im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes sind Pflanzgebote ausgewiesen nach BBauG § 9 Abs.25. Hier sollen alle 10 - 20 m eine Busch- bzw. Baumgruppe mit heimischen Arten angelegt werden. Für das übrige Grundstück ist je 250 qm ein Baum zu pflanzen.
2. Entlang des gemeindeeigenen Räumweges wird die vorhandene Böschung durch die Gemeinde bepflanzt und dem Eigentümer zur Pflege übergeben.

§ 11 Grundstücksgestaltung

1. Die gegebenen Geländebeziehungen dürfen durch Anfüllungen und Abtragungen nicht wesentlich verändert werden.
2. Nicht überbaute und befestigte Restflächen sind zu begrünen und mit heimischen Bepflanzungen anzulegen.
3. Bei der neuen Grundstücksaufteilung ist die kleinste Grundstückseinheit 1.000 qm. Evtl.verbleibende Restflächen unter 750 qm sind nicht zulässig und sind der angrenzenden Grundstückseinheit zuzuschlagen.

§ 12 Werbe- Nebenanlagen

1. Werbeschilder dürfen nicht höher als 3,00 m angebracht werden.
2. Leuchtwerbbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig.

§ 13 Entwässerung

1. Die anfallenden Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuleiten; entsprechend der Satzung über die öffentliche Entwässerung in der jeweils neuesten Fassung.

§ 14 Klassifizierung des Gewerbegebietes (siehe auch § 1)

Nach Abwägung des Gemeinderates ist das Gewerbegebiet in vier Bereiche gegliedert, in welchen verschiedene Anlagen ausgeschlossen sind.

- a) Im Bereich A des Gewerbegebietes sind grundsätzlich Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Unzulässig sind insbesondere Betriebe, die in der beigefügten Abstandsliste unter den Nummern 1 - 207 aufgeführt sind oder Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. Ausgenommen hiervon sind die bestehenden Betriebe Nr.178 KFZ-Reparaturwerkstätte und Nr.189 Zimmerei.
- b) Im Bereich B des Gewerbegebietes sind Gewerbe-Betriebe unzulässig, die in der beigefügten Abstandsliste unter den Nummern 1 - 193 aufgeführt sind oder Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. Ferner sind Bauhöfe (Nummer 188) unzulässig.
- c) Im Bereich C des Gewerbegebietes sind Gewerbe-Betriebe unzulässig, die in der beigefügten Abstandsliste unter den Nummern 1 - 175 aufgeführt sind oder Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. Ferner sind Bauhöfe (Nummer 188) unzulässig.
- d) Im Bereich D des Gewerbegebietes ist lediglich die Errichtung von Bauhöfen oder ähnlichen Anlagen zulässig. Sonstige Gewerbebetriebe sind in diesem Bereich unzulässig.

§ 14 Abs.2

Ausnahmsweise können in den Gebieten A, B und C Anlagen des jeweils nächst höheren Abstandes der Abstandsliste zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall durch Vorlage genauer Antragsunterlagen (insbesondere Sachverständigengutachten) nachgewiesen wird, daß durch die Anlage schädliche Umwelteinflüsse in deren Einwirkungsbereich sicher ausgeschlossen sind.

Schallstadt, den . . 8.11.1983



[Handwritten signature]

Der Bürgermeister

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Schallstadt

SIEGFRIED SEIBERLICH
FREIER ARCHITEKT
7801 SCHALLSTADT
ERLENWEG 6 TEL. 07664/8080
Der Planfertiger

Schallstadt, den .28.11.1983