

# Bebauungsplan Nr. 12 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet "HAMMERSTATT" in Wörnitz, Gemeinde Wörnitz

## Festsetzungen (Textteil)

### 1. Art der baulichen Nutzung

GE Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung im mit "GE" bezeichneten Planbereich gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO festgesetzt als "Gewerbegebiet" i.S.d. § 8 BauNVO.

Unzulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO im Gebiet Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease und Filmvorführung, SexKinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, nicht medizinische Sauna und Massageeinrichtungen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Terminwohnungen, Eros-Center und vergleichbare Dirnenunterkünfte, Einzelhandelsgeschäfte mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment, Swingerclubs sowie sonstige sexbezogene Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Höchstgrenze:

- 0,8 Grundflächenzahl = 0,8 (§ 19 BauNVO)
- 2,4 Geschossflächenzahl = 2,4 (§ 20 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen:

max. Traufhöhe 12,0m bei Gewerbebauweise. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe des natürlichen Geländes am Gebäudestandort. Die Firsthöhe ist auf max. 15,0m begrenzt.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind jedoch Gebäudelängen über 50,0m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO), die Abstände der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen sind gemäß den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung zu bemessen.



Die überbaubare Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen gemäß § 23, Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenzen nicht überschreiten.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Stellplätze, Garagenzufahrten und Garagenhöfe sind mit versickerfähigen Belägen zu versehen (z.B. Pflaster mit Rasen- oder Drainfugen).

### 4. Gestaltung der Gebäude

Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der ST 2419 und der Kr AN 5 nicht geblendet werden. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der ST 2419 und der Kr AN 5 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird hingewiesen.

### 5. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind Zäune bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig. Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 30cm zulässig. Entlang der ST 2419 und der Kr AN 5 eine lückenlose Einfriedung ohne Türen und Tore herzustellen.

### 6. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Wirtschaftsweg



Gehweg



Sichtdreieck

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben.

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich.

### 7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

—◇— Unterirdische Hauptversorgungsleitung - Strom

—◇— Unterirdische Hauptversorgungsleitung - FWF (Schutzstreifen 3m)

—◇— Unterirdische Hauptversorgungsleitung (Wasser)

△△△ Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, Schutzstreifen der Versorgungsleitungen

— Abwasserkanal