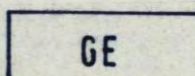
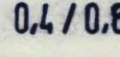


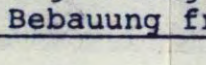
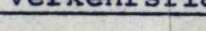
Anlage 1.

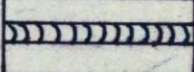
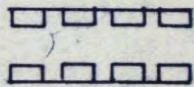
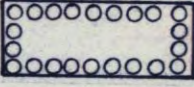
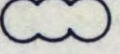
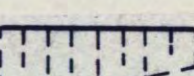
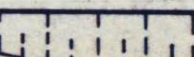
[illegible]

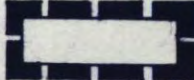
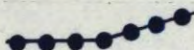
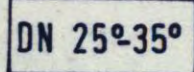
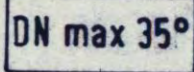
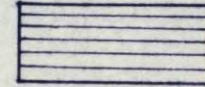
hierzu ergänzen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1. BauGB)

- | | | |
|--------|---|--|
| 1.1.1. |  | Gemischte Baufächern
(\$ 1 (1) 2. BauVO) |
| 1.2. | | Mischgebiet (\$ 6 BauVO) |
| 1.2.1. |  | Gewerbliche Baufächern
(\$ 1 (1) 3. BauVO) |
| 2. | | Gewerbegebiet (\$ 6 BauVO) |
| 2. | | Maß der baulichen Nutzung
(\$ 9 (1) 1. BauVO & 6 BauVO) |
| 2.1. | | Grundflächenzahl, zulässige
Grundfläche (\$ 19 BauVO) |
| 2.1.1. |  | Grundflächenzahl |
| 2.2. |   | Geschossflächenzahl (\$ 20 BauVO) |
| 2.3. |  | Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze (\$ 16 (4) und \$ 20 (1) BauVO) |
| 3. | | Bauweise (\$ 9 (1) 2. BauGB) |
| 3.1. |  | Offene Bauweise (\$ 22 (2) BauVO) |
| 3.2. |  | Abweichende Bauweise
(\$ 22 (4) BauVO) |

1. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2. BauGB)
- 4.1.  Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
5. Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 (1) 2. BauGB)
- 5.1.  Hauptfächtrichtung
6. Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizulassen sind (§ 9 (1) 10. BauGB)
- 6.1.  Sichtfelder - Anfahrtsichtweite
3 m/10 s bzw. 10 m/70 m nach
RAS-E
7. Verkefrahfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)
- 7.1.  Straßenverkefrahflächen
- 7.2.  Straßenbegrenzungslinien
8. Fächen- bzw. Ausfahrten und Anschlüsse anderer
Fächen an die Verkefrahfläche
- 8.1.  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

2. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)
- Öffentlich
- Feuchtbiotop
10. Wasserflächen (§ 9 (1) 16. BauGB)
- 10.1.  Graben, Biotop
11.  Geh-, Fahr- und Leitungsweg
(§ 9 (1) 21. BauGB)
12. Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25. BauGB)
- 12.1.  Umgrenzung von Flächen zum
Anpflanzen von Sträuchern
(§ 9 (1) 25. a. BauGB)
- 12.2.  Bäume
- 12.3.  Sträucher
13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen
und Stützmauern (§ 9 (1) 26. BauGB)
- 13.1.  Aufschüttungen
- 13.2.  Abgrabungen

14. 
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 3, 7) BauVO
15. 
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) und § 16 (4) BauVO
16. Dachneigung
- 16.1.  Dachneigung (Mindest- und Höchstgrenze)
- 16.2.  Dachneigung als Höchstgrenze
17. Flächen für Versorgungslinien (§ 9 (1) 2) BauBauB 
- 17.1.  Umpannstation
18. Höhe baulicher Anlagen § 16 (2) 1 BauNO, § 18 BauNO
- 18.1. TH max. maximal zulässige Traufhöhe siehe Ziffer
- 18.2. GH max. maximal zulässige Gebäudehöhe 8.1 der Festsetz.
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------------|--------------------------|
| Grundrisszahl | Geschäftszahl |
| Baumassenzahl | Bauweise |
| max. Zahl der Wohnungen je Geb. | Dachform und Nachnutzung |

Das Gewerbegebiet wird in ein GE 1 und GE 2 gegliedert.

- 1.1.1 GE 1
In GE 1-Gebiet sind alle in § 8 (2) BauVO genannten Nutzungen zulässig.
Ausnahme: kleine Köpfe in § 8 (3) genannten Nutzungen zugelassen werden
- 1.1.2 GE 2
In GE 2-Gebiet sind die in § 8 (2) Ziffern 2, 3 und 4 der BauVO genannten Nutzungen unzulässig.
Ebenfalls nicht Inhalt des Bebauungsplanes sind die Nutzungen des § 8 (3) BauVO.
- Die Dachkonstruktion von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (Räume nur nicht zur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen) sind so auszubilden und mit der Gemeinschaft zu versorgen, daß bei einem Aufsturz ausströmender Räume Menschen nicht zu Schaden kommen können.
Auch bei ist davon auszugehen, daß die Räume auf dem angrenzenden Waldgrundstück eine maximale Höhe von 30,00 m erreichen.
- Mit dem Begehren ist der entsprechende statische Nachweis zu erbringen.

1. Werden bei den Bodenabnahmen Hinweise oder Strichen entfernt, so sind diese möglichst außerhalb der Vegetationsperiode zu entfernen.
2. In dem sich zur Behandlung vorgeschriebenen Bereich sind Bodenverdrichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
3. Bei allen Bodenabnahmen ist hauseigenes Überboden (Unterboden) und Unterboden getrennt auszuheben, um einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
4. Alle Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion gewährleisten (Schüttung maximal 2,00 m, Schutz vor Veranlassung usw.).
5. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, ist das Bodenmanagement hinzuziehen, das auch Umweltproben und Landnutzungen des Bezirks-Bereichs-Kreises unverzüglich zu verständigen.

Architektur- und Städtebaubüro
Hugo Sternemann
Freier Architekt und Städteplaner
Zwingergasse 10
6920 Sinheim

6913 Mühlhausen
Rhein-Neckar-Kreis

5. Feb. 1993

Bürgermeister

VERBANDSGEMEINSCHAFT
MÜHLHAUSEN

Tel. 07261/63423-25, Fax 07261/62858

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

- | | |
|-------|---|
| | Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauG) |
| 1.1. | Gewerbegebiet (18 BauNutz) |
| | In eingeschränkten Gewerbegebiet sind genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz unzulässig. |
| | Die nach § 8 (3) 1. BauVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind in die gewerblich genutzten baulichen Anlagen zu integrieren. |
| | Freistehende bauliche Anlagen, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, sind in Gewerbegebiet unzulässig. |
| | Südlich der betrieblichen Straße sind bauliche Anlagen jeglicher Art außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. |
| | Übersicht: |
| 2. | Bauweise (§ 9 (1) 2. BauG) |
| 2.1. | Abweichende Bauweise (22 (2) 4a BauVO) |
| 2.1.1 | Im Mischgebiet westlich der Senatstraße bis zum Flurstück 7568 gilt die abweichende Bauweise "a". |
| | Abweichend von der Bauweise "a" (22 (2) 4a BauVO) ist in der nördlichen Grundstücksgrenze eine einseitige Grenzbebauung zulässig. |
| 2.1.2 | Innerhalb der abweichenden Bauweise "a" gilt in Gewerbegebiet die in 2.2 (2) 4a BauVO definierte offene Bauweise. |
| | Abweichend hiervon sind Gebäudelängen bis zu 100,00 m zulässig. |
| 3. | Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauG) |
| | Die Gebäudeenseiten sind - wenn in Bebauungsplan nicht anders angegeben - senkrecht bzw. parallel der Grundstücksgrenzen zu errichten. |
| 4. | Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 2. BauG) |
| 4.1. | Stützmauern, Betonfüße etc. |
| | Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von 0,50 m und einer Tiefe von 0,70 m erforderlich. |
| 5. | Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und Vorkorridore zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 2. BauG und 540 BauNutz) |
| 5.1. | Sichtwinkel |
| | Im Bereich der verkehrshaftend notwendigen Sichtwinkel sind Einfriedigungen, Stützmauern, Pflanzungen, bauliche Anlagen etc. nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. |
| 5.2. | Lärmschutzzanahmen |
| | In den als M1-Gebiet ausgewiesenen Planbereichen sind entlang der L546 und an der Westgrenze zum GE-Gebiet passende Schutzmaßnahmen wie Schallschuttfenster, geeignete Grundriestgestaltung der Wohnbebauung etc. erforderlich. |
| | Kantlauer der Speyerer Straße im Mischgebiet für Aufenthaltsschutz der Schallschuttfenster der Klassen 4 nach VO Richtlinie 2719, Ausgabe Oktober 1973, für Büroklasse Schallschuttklasse 3, erforderlich. |
| | Die an Gebäudesüdseite im Mischgebiet sind Schallschuttfenster mind. der Klasse 2 nach VO 2719 einzubauen. |
| 6. | Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauG) |
| 6.1. | Die Parallelstellung der Garagen und Stellplätze zur Erschließungsstraße ist zulässig. |
| | Entlang jeder Seite des Abstands von mind. 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. |
| 7. | Flächenbindung (§ 9 (1) 25. BauG) |
| 7.1. | In den mit einer Pflanzbindung belegten Flächen sind nur Bäume und Laubbäume und Laubbäume zulässig. |
| 7.2. | In den als Freuchtgebiet ausgewiesenen Flächen sind Einfriede jeglicher Art unzulässig. |
| 8. | Höhen der Bauwerke (§ 9 (1) 15. BauG) |
| 8.1. | Im Schutz des Freuchtgebietes südlich der betrieblichen Straße wird die Grundhöfentiefe in diesem Bereich innerhalb des Gewerbegebietes auf - in Mittel gemessen - 0,60 m unter Gelände festgesetzt. |
| | Im Gewerbegebiet wird die Traufhöhe auf max. 6,00 m über natürlichen Gelände festgesetzt. (Sonderbau: nur in der südlichen Teilzone des Gewerbegebietes) |
| | Über dem Gelände der M1- und M2-Verkehrsflächen ist die bauliche Anlage angrenzenden natürlichen Geländes (Gehsteig der Bebauung) in der Höhe der Geländeoberfläche des Schnittpunkts der Spartenunterkante mit den aufgehenden |

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 (1) 1. LBO

1. Dachform und Dachneigung
Bei gewerblich genutzten baulichen Anlagen in Mf und GE sind geneigte Dachformen von mind. 15 Grad vorzuziehen.
- 1.2. Wölbeneindeckung mit einem Satteldach von 25 Grad bis 35 Grad ist zu vermeiden, entsprechend dem Einstrich ist ein Bebauungsplan.
2. Untergestützte Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen
In der Regel sind 14 BauVVO können mit einem Flachdach versehen werden.
3. Fassaden und Dachneigungen
Dachneigungen sind in erdigen oder dunkelroten Farbtönen zu halten.
2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
(§ 73 (1) 6. LBO)
 - 2.1. Betriebshöfe und Freiflächen, Parkplätze, Abfallbehälter
Sofort betriebliche Zwecke betriebe den nicht entgegenstehen und bei gewerblich genutzten Grundstücken die Betriebshöfe und Freiflächen landschaftsgestrichen anzuordnen.
 - 2.2. Grünfläche Parkplätze sind durch das Anpflanzen von Bäumen zu gliedern. Auf vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
 - 2.3. Abfallbehälter sind in die baulichen Anlagen zu integrieren oder auf abgeplanten Flächen unterzubringen.
3. Einfriednungen (§ 73 (1) 6. LBO)
 - 3.1. Höhe der Einfriednungen
Die Höhe der Einfriednungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist auf max. 1,0 m über OF-Gebweg begrenzt. Sonstige Einfriednungen sind auf 1,50 m (sichtbar) zu begrenzen.
 - 3.2. Ausnahmen von dieser Forderung nach Punkt 3.1. sind nur Einfriednungen, die aus sicherheitstechnischen Gründen größere Höhen als 1,50 m erfordern. Die Überhöhung der unter Punkt 3.1. genannten Höhe ist bis zu 1,00 m zulässig.
 - 3.3. Material der Einfriednungen
Die Einfriednungen sind als lebende Hecken, Stahlgitter oder aus dachschindeln zu der zu beurteilen ist, zu erstellen. Geschlossene Materialien sind unzulässig.
 - 3.4. Höschungen und Stützmauern
Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrstrassen und Grundstücksflächen sind bei den angrenzenden Grundstücken Böschungen in Neigungsverhältnis 1 : 1,5 anzulegen. Stützmauern sind bei einer Höhe von 1,00 m über OF-Gebweg zu errichten.
Stützmauern sind innerhalb der Baugrundsätze und an den Nachbargrenzen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig (Ausnahme : Sichtwände - siehe A, Punkt 4.1.).
- 3.5. Sonstige Einfriednungen
Sofern keine Stützmauern erforderlich werden, sind Baugrundsätze zur öffentliche Verkehrsfläche hin mit einer Höhe von max. 0,25 hohen Einfriednungen (Sockel, Saumsteine etc.) zu versehen.
- 3.6. Material für Stützmauern und sonstige Einfriednungen
Stützmauern und Sockel, Saumsteineinfriednungen oder Ähnliches sind mit Naturstein, Verkleider oder bearbeitetem Beton zulässig.
- 3.7. Parpeltze und Lagerflächen sind, soweit nicht betriebsbezogene wasserrechtlich Auflagen eine Verriegelung erforderlich machen, mit wasserdurchlässigen Material befestigen.
- 3.8. Zur Durchdringung des Gewerbes- und Schichtsystems ist je 100 m² nicht überbauener Fläche ein einseitiger Laubbaum zu pflanzen.