1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MITTELFELD III IM BEREICH FLST. 747 (SPORTPLATZ)" IM PLANBEREICH 66-04, PLAN NR. 66-04/1

Rechtsgrundlagen:

BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.01.2007 (BGBl. I S. 3316)
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
LBO in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. I S. 895)
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§1-15 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO
Eine Wohnung pro Baugrundstück im Sinne von §8 Abs.3.Nr.1 BauNVO ist gemäß §1 Abs.6 Nr.2 BauNVO allgemein zulässig.
Eine weitere Wohnung pro Baugrundstück im Sinne von §8 Abs.3. Nr.1 BauNVO ist nur ausnahmsweise zulässig.
Anlagen für sportliche Zwecke sind gem. §1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
Selbstständige Lagergebäude sowie selbstständige Lagerflächen über 500m2 Grundfläche und Lagerflächen entlang von öffentlichen Flächen sind unzulässig.
Selbstständige gewerbliche KFZ-Abstellflächen sind unzulässig.
(§1 Abs.5 BauNVO)
Wegen der Zulässigkeit von selbstständigen Einzelhandelseinrichtungen siehe Textteil Ziff 1.1.1 letzter Absatz.

Gegliedertes Gewerbegebiet (GEg) nach §8 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs.4 BauNVO.
Es gelten die für GE getroffenen Festsetzungen mit der Einschränkung, daß nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Wegen der Zulässigkeit von selbstständigen Einzelhandelseinrichtungen siehe Textteil Ziff 1.1.1 letzter Absatz.

Gegliedertes Gewerbegebiet 1 (GEg1) nach

§8 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs.4 BauNVO.
Es gelten die für GE getroffenen Festsetzungen mit der Einschränkung, daß nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Wegen der Zulässigkeit von selbstständigen Einzelhandelseinrichtungen siehe Textteil Ziff 1.1.1 letzter Absatz.
Wegen den Ausnahmen siehe Textteil Ziff.1.1.2.

Selbstständige Einzelhandelseinrichtungen sind im Gewerbegebiet (GE), gegliederten Gewerbegebiet (GEg) und gegliederten Gewerbegebiet 1 (GEg1) für folgende Branchen nicht zulässig (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO):
Nahrungs- und Genußmittel
Gesundheits- und Körperpflege
Einrichtungsgegenstände außer Möbel
Elektrogeräte, Leuchten
Baumarktspezifische Sortimente
Bekleidung
Uhren, Schmuck, Lederwaren
Schuhe
Bücher, Schreibwaren, Neue Medien
Hausrat, Glas, Porzellan
Unterhaltungselektronik
Sport, Spiel, Hobby.

1.1.2 Ausnahmen

Ausnahmen im Sinne von §6 Abs.3 und §8 Abs.3 Nr.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im gegliederten Gewerbegebiet 1 (GEg1) kann ausnahmsweise ein Selbstbedienungs-Einzelhandelsgeschäft bis zu 800m2 Gesamtverkaufsfläche, mit der Betriebsform "Fachdiscounter" mit einem integriertem Backshop zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zugelassen werden.
(§9 Abs.1 Nr.5 BauNVO)

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§16-21 BauNVO)

Grundflächenzahl (§19 Abs.1 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan.
Die nach §19 Abs.4 zulässige Grundfläche darf ausnahmsweise um mehr als 50% - höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 - überschritten werden, soweit dies durch
- Tiefgaragen mit intensiver Begrünung (siehe Ziff. 1.6)
- Garagen und überdachte Stellplätze/ Carports mit Dachbegrünung

		(siehe Ziff. 2.1) - offene Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (siehe Ziff.2.3) verursacht wird.
1.1.4	Höhenlage der Gebäude (§16 Abs.2 Nr.4 und §18 Abs.1 BauNVO)	Die Traufhöhe wird entsprechend den Einschrieben im Plan begrenzt. Die Traufhöhen werden vom natürlichen (bestehenden) Gelände bis zum Schnitt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Für besondere betriebliche Einrichtungen, z.B. notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten darf die Dachfläche ausnahmsweise um max. 3m überschritten werden, wenn deren Grundfläche 10% der überbauten Fläche nicht überschreitet.
1.2	Bauweise (§22 BauNVO)	Entsprechend den Einschrieben im Plan und Darstellung in der Zeichenerklärung.
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
1.4	Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	Die im Plan durch Pfeile festgesetzten First- u.Hauptbaukörperrichtungen müssen eingehalten werden. Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Eingänge) sind Ausnahmen zulässig. Bei Querbauten sind Abweichungen zulässig, wenn deren Firsthöhe gegenüber der Hauptfirsthöhe mind. 1.00 m tiefer liegt. (siehe auch Ziff.2.1)
1.5	Nebenanlagen (§14 BauNVO)	In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs.1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. (§23 Abs.5 Satz 1 BauNVO)
1.6	Offene Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze/Carports und Tiefgaragen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB und §12 Abs.4 und 6 BauNVO)	Garagenzufahrten müssen mind. 5,00m lang sein. Mit Garagen und überdachten Stellplätzen / Carports muß entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 2,00m eingehalten werden. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze / Carports und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit diese Bereiche nicht mit Maßnahmen nach Ziff. 1.12 bis 1.14 belegt sind.

		Die nicht überbaute obere Abschlußfläche von Tiefgaragen ist mit mind. 60cm Erdreich abzudecken und intensiv, d.h mit geigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.
1.7	Unterirdische Stützbauwerke (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)	Zur Herstellung des Baukörpers für die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 12 cm ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 35 cm ab Oberkante Randstein erforderlich. Der Hinterbeton ist vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.
1.8	Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung (§126 BauGB)	Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Diese Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,50 x 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.
1.9	Zweckbestimmung und Aufteilung der Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	Die Zweckbestimmung und Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
1.10	Flächen soweit sie zur Herstellung der Verkehrsfläche erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)	Im Lageplan sind die bei der Herstellung der Verkehrsfläche entstehenden Böschungen eingezeichnet. Das Neigungsverhältnis der Böschungen beträgt 1:1.5.
1.11	Verkehrsgrün (§127 Abs.2 und §9 Abs.1 Nr.25a BauGB)	Im gegliederten Gewerbegebiet 1 (GEg1) ist eine Zufahrt über die Verkehrsgrünfläche pro Grundstück bis zu einer Breite von max. 10m zulässig. Bei nachgewiesener, betriebsbedingter Erfordernis sind zwei Zufahrten pro Grundstück mit einer Gesamtbreite von max. 10m zulässig. Auf den Verkehrsgrünflächen zwischen Fahrbahn und Gehweg, auf denen Einzelbäume zu pflanzen sind, dürfen Zufahrten nur zwischen diesen Bäumen liegen.
1.12	Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen	Abs.1: An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Ein-

	(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB	zelbäumen sind einheimische, standortgerechte Laubbäume, z.B. a) großkronige Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Sommerlinde, Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Buche, Obsthochstämme b) kleinkronige Bäume: Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Schwarzerle (an Gewässern), Obstbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 cm (Obstbäume 10/12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis 1,50m sind zulässig. Pro Baum sind mind. 10m2 unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Abs.2: Im gesamten Plangebiet ist je 300m2 Grundstücksfläche mind. 1 einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16cm (Ausnahme Obstbäume) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Textteil unter Ziff 1.12 Abs.1 festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.
1.13	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)	Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelten entsprechend den Eintragungen im Plan folgende Festsetzungen: PZG: Auf den mit PZG gekennzeichneten Flächen sind einheimische, standortgerechte Bäume der Arten der Ziff. 1.12 und Sträucher z.B. Hasel, Weißdorn, Roter Hartriegel, Liguster, Heckenkirsche, Wildapfel u. -birne, Schlehe, Holunder, Salweide, Wolliger Schneeball, etc. in Form freiwachsender Hecken (Pflanzabstand 1m x 1m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Koniferen und Schnitthecken sind auf diesen Flächen unzulässig. Auf den mit PZG gekennzeichneten Flächen sind notwendige Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
1.14	Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)	Die im Plan besonders gekennzeichneten Flächen sind entsprechend den Einschrieben im Plan mit den folgenden Leitungsrechten zu belasten:

LR1:
Unterirdisches Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der angrenzenden Grundstücke und der Versorgungsträger.

2. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MITTELFELD III IM BEREICH FLST. 747 (SPORTPLATZ)" IM PLANBEREICH 66-04, PLAN NR. 66-04/1 (§74 Abs.7 LBO)

Rechtsgrundlagen:

BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.01.2007 (BGBl. I S. 3316)
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
LBO in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. I S. 895)
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachform und Dachneigung	Entsprechend den Einschrieben im Plan. Die Dachneigungen sind entsprechend den Einschrieben im Plan als Mindest- bzw. Höchstgrenze festgesetzt. Es sind Flach- oder Pultdächer mit bis zu 15 Grad Dachneigung zulässig. Für Querbauten ist dieselbe Dachneigung wie für das Hauptgebäude zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig. (siehe auch Textt. Ziff.1.4)
Dachaufbauten und Dacheinschnitte	Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Thermische Solarkollektoranlagen zur Brauchwasserbereitung sowie Photovoltaikmodule sind zulässig.
Dachdeckung und Dachbegrünung	Im gesamten Planungsgebiet sind Flachdächer und bis zu 15 Grad geneigte Pultdächer mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10cm zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze/ Carports und Garagen. Ausnahmsweise kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden,

		wenn für das auf der betreffenden Dachfläche anfallende Niederschlagswasser Maßnahmen zur Pufferung, Retention und Drosselung gem. Ziff. 2.4 Ausgeführt werden. Energieanlagen im Sinne von §50 Abs.1 Anhang Nr.21 u. 22 LBO sind davon nicht berührt.
	Fassaden	Bei der Farbgebung der Fassaden sind kahle, ungegliederte Fassaden, glänzende Materialien in großflächiger Anwendung und grelle Farben (z.B. Fassaden aus hellem Aluminium oder leuchtend bunte Farben) nicht zulässig.
2.2	Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)	Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden zulässig, in denen sich die Leistungsstätte befindet. Je Leistungsstätte ist nur eine Werbeanlage an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite bis max. 5m2 Größe zulässig. Für Betriebe des Einzelhandels sind zusätzlich an zwei weiteren Gebäudeseiten Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht freistehend bzw. selbstständig ausgebildet werden. Sie sind in die Fassaden zu integrieren und dürfen nicht über die Traufen hinausragen. Weit ausstrahlende und großflächige Leuchtreklamen sind unzulässig. Werbeanlagen sind auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie auf Flächen, auf denen Maßnahmen nach Ziff. 1.13 des Textteils festgesetzt sind, nicht zulässig. Ausnahmsweise kann je Baugrundstück eine Werbeanlage als Leuchtreklame und ein zusätzlicher freistehender Werbeträger (Pylon), beleuchtet, Höhe max. 6,00m, zugelassen werden.
2.3	Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)	
	Versiegelungsgrad von Stellplätzen,Garagen-, Stellplatz- und Feuerzufahrten, Fußwegen sowie Abstell- u. Lagerplätze (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)	Offene Stellplätze, Garagen-, Stellplatz- und Feuerwehrzufahrten, innerhalb von Grünflächen liegende Fußwege sowie Abstell- und Lagerplätze (Ausnahmen: Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird) dürfen höchstens bis maximal 75% der Fläche versiegelt werden und sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder

Schotterrasen) herzustellen.

Bäume in Stellplatz-Anlagen	Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen. Je 4 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16cm und mind. 10m2 unversiegeltem Wurzelbereich (Pflanzbeet) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Anfahren sind zu treffen.
Vorgärten	Der nicht bebaute Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. den gemeinschaftlichen Zugangswegen und der Gebäudefront, einschließlich der jeweiligen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze ist mindestens zu 60% unbefestigt als Vorgarten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, soweit dort nicht grünordnerische Maßnahmen nach Ziff.1.13 PZG1 festgesetzt sind.
Einfriedigungen	Einfriedigungen sind nur aus transparenten Materialien im Sinne von Maschendraht, Gitterstrukturen und dgl. (außer Stacheldraht) mit und ohne Bewuchs zulässig. Ausgeschlossen sind Holzmaterialien, Mauern, Beton-Formsteine, Palisaden, Sichtschutzmatten sowie Plastikzäune. Einfriedigungen können auch nur aus Bewuchs bestehen, wobei Koniferen und Nadelgehölze an der Grenze zu öffentlichen Flächen nicht zulässig sind. An der Grenze zu öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen 0,60m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
Aufschüttungen und Abgrabungen	Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung sind vom bestehenden Gelände bis zu höchstens 1,5m zulässig. Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und der Verkehrsfläche sowie den Grundstücken untereinander darf nur durch Böschungen, mit einer Neigung von 1:2 oder flacher, erfolgen. Ausnahmsweise können zur Geländesicherung Mauern bis zu einer Höhe von 0,8m zugelassen werden. Sie sind zu begrünen. Mauern an Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
2.4 Regenwasserbehandlung	Für die Ableitung des unverschmutzten

(§74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Niederschlagswassers der Dächer, Hofräume und Verkehrsräume von privaten Grundstücken sind innerhalb dieser Grundstücke Maßnahmen zur Pufferung und Retention auszuführen. Hierzu zählen insbesondere begrünte Dachflächen gem. Ziff. 2.1.
Für nicht begrünte Dachflächen, Hofräume und Verkehrsräume ist ein Retensionsvolumen von min. 25 l/m2 versiegelter Fläche nachzuweisen, vorzugsweise in Form von Mulden-Rigolen-Systemen mit Bodenpassage.
In Ausnahmefällen können auch Retentionszisternen oder ähnliche Systeme ausgeführt werden.
Vor Einleitung des Regenwassers in die öffentlichen Regenwasserkanäle ist die Menge auf max. 15 l/s x ha zu drosseln.

Ständig wasserführende Dränagen, die nicht der Pufferung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen dienen, dürfen nicht an die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.6 BauGB)

3.1 Denkmalschutz (§20 DSchG v. 6.12.1983)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden.
Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde (Bauordnungsamt) oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 25 (Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 DSchG wird verwiesen.

4. HINWEISE

4.1 Fassaden

Wandflächen von ungegliederten Gebäudefassaden ohne Fenster sollten ab 100m2 Wandfläche berankt werden. Dabei sollte je 3m Wandlänge eine Pflanze gesetzt und dauerhaft unterhalten werden. Ausreichende Wuchsbedingungen sollten hergestellt werden (mind. 0,5qm Pflanzbeet).
Arten z.B.: wilder Wein, Efeu, Geißblatt, Clematis, Glycinie, Knöterich

4.2 Vorlage von Baugesuchen

Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, welche

mind. die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweisen. (siehe Textteil Ziff. 1.6,1.12-1.13, 2.1 bis 2.4)

4.3 Hinweis auf Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S.502, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch §202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

Der anfallende humose Oberboden ist danach vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.