



## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Schenkloch V“, 3. Änderung,  
Stadt Östringen

Die Festsetzungen, welche für den Änderungsbereich nicht von Relevanz sind, erscheinen im nachfolgenden Text lediglich in einem zurückhaltenden grauen Farbton.

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

##### **1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Die unter dem § 8 (3) 3. BauNVO genannte, ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das „Gewerbegebiet“ wird gemäß § 1 (4) BauNVO in ein „GE1“- „GE2“- und „GE3“-Gebiet gegliedert.

##### **1.1.1 „GE1“**

Zulässig sind :

- Gewerbebetriebe jeglicher Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe

Es gilt folgende Einschränkung :  
unzulässig sind Betriebe, die überwiegend Arbeiten im Freien durchführen

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 (3) 1. BauNVO) :

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Die maximal zulässige Wohnfläche beträgt 200 m<sup>2</sup> pro Gewerbebetrieb unter der Voraussetzung, dass diese der gewerblich genutzten Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Maßgebend für eine Beurteilung ist hierbei die Bebauung und Nutzung auf dem jeweiligen Baugrundstück. Die Zuordnung einer Wohnung zu einem Gewerbebetrieb auf einem anderen Baugrundstück ist in diesem Zusammenhang nicht möglich.



Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird darüber hinaus bestimmt, dass eine Wohnnutzung erst zum Zeitpunkt der Aufnahme der auf dem Grundstück beantragten gewerblichen Nutzung zulässig ist.

Die Wohnnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

### 1.1.2 „GE2“

Es sind folgende Nutzungen zugelassen :

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 (3) 1. BauNVO) :

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Die maximal zulässige Wohnfläche beträgt 200 m<sup>2</sup> pro Gewerbebetrieb unter der Voraussetzung, dass diese der gewerblich genutzten Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Maßgebend für eine Beurteilung ist hierbei die Bebauung und Nutzung auf dem jeweiligen Baugrundstück. Die Zuordnung einer Wohnung zu einem Gewerbebetrieb auf einem anderen Baugrundstück ist in diesem Zusammenhang nicht möglich.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird darüber hinaus bestimmt, dass eine Wohnnutzung erst zum Zeitpunkt der Aufnahme der auf dem Grundstück beantragten gewerblichen Nutzung zulässig ist.

Die Wohnnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

Für das Flurstück Nr. 10674/1 wird festgestellt, dass im Falle einer nicht erwünschten Entwicklung (z. B. Einsturz, Feuer) eine Erneuerung der Wohnnutzung in der bestehenden Größenordnung zugelassen wird, sofern es sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter handelt, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### 1.1.3 „GE3“

Zulässig sind, entsprechend des Planeinschriebs, ausschließlich PKW-Garagen, -Stellplätze und deren Zufahrten.

Werbeanlagen werden ausdrücklich ausgeschlossen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**

### **2.1. Gebäudehöhe**

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind der Planvorlage zu entnehmen.

Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (OK First bzw. OK Dachhaut). Das Maß wird in der Gebäudemitte bzw. in der Mitte des jeweiligen Gebäudeteils gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück.



## **2.2. Gebäudehöhe zulässiger Garagen im „GE3“-Gebiet**

Die zulässige Gebäudehöhe für Garagen und überdachte Stellplätze beträgt im „GE3“-Gebiet, unter Berücksichtigung einzuhaltender Abstandsflächen der Landesbauordnung, maximal 4,20 m. Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (OK First bzw. OK Dachhaut). Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden „Friedrich-Ebert-Straße“.

## **3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)**

Die „abweichende Bauweise“ ist definiert als die „offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis 80,00 m zulässig sind.

## **4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)**

### **4.1. Sichtwinkel**

Die durch die Sichtwinkel belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedigungen, freizuhalten.

Einfriedigungen und Anpflanzungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

## **5. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**

### **5.1. öffentliche Grünflächen**

Die als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesenen Flächen sind Bestandteil der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung gemäß NatSchG Baden-Württemberg. Die Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich und Schutz von Natur und Landschaft sind entsprechend den Angaben im Grünordnungsplan anzulegen und zu pflegen. Eingriffe jeglicher Art sind unzulässig.

Zulässig sind ausschließlich Maßnahmen zur Pflege und Erhaltung der Gehölzbestände im Rahmen des Pflege- und Entwicklungszieles (§ 9 (1) 20. BauGB).

### **5.2. private Grünflächen**

Die als „private Grünfläche“ ausgewiesenen Flächen sind als zusammenhängender Grünzug anzulegen. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Grünordnungsplan sind zum einen Gehölzstrukturen mit Baumarten II. Ordnung als Jungheiser Hei. o. B. 2 x v., H 100/125 cm und Sträucher als v. Str. o. B., H 60/100 cm in einem Abstand von 1,00 m (Reihenabstand) x 1,50 m (Abstand in der Reihe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zum anderen ist eine Streuobstwiese aus Obsthochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm auf Grünland herzustellen und dauerhaft extensiv zu pflegen.

Für die Versickerungsflächen ist ein extensiv zu pflegender Grünlandbestand mit einzelnen Baumgruppen als Hei. 2 x v. o. B. 150/200 cm anzulegen. Die Baum- und Straucharten sind entsprechend der Artenverwendungsliste auszuwählen.

Bauliche Anlagen einschließlich Einfriedigungen sind hier nicht zulässig.

Vorhandene Grünbestände standortheimischer Arten sind zu erhalten (§ 9 (1) 15., 25 a und b BauGB).

Die Grünfläche entlang der Friedrich-Ebert-Straße darf für Zufahrten und Zugänge in dem erforderlichen Umfang unterbrochen werden.



## **6. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)**

### **6.1. Pflanzgebot**

#### **6.1.1 Pflanzgebot je Baugrundstück**

Im „Gewerbegebiet“ ist je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang 16/18 cm auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzen sind der Artenverwendungsliste zu entnehmen.  
Anpflanzungen nach den Ziffern 6.1.2 und 6.1.3 werden angerechnet. Die rechnerische ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

#### **6.1.2 straßenbegleitende Bäume**

Auf den Grundstücken, die unmittelbar an die Bundesstraße B 292 (Nordseite) angrenzen, sind innerhalb der „privaten Grünfläche“ großkronige Laubbäume I. Ordnung als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumart ist entsprechend der Artenverwendungsliste auszuwählen. Die zeichnerische Festlegung der Baumstandorte gemäß dem Grünordnungsplan ist einzuhalten.

Auf den gewerblich zu nutzenden Grundstücken, die unmittelbar an die Bundesstraße B 292 angrenzen („Pfg1“), sind in einem Streifen von 5,00 m Breite - ab Grundstücksgrenze gemessen - großkronige Laubbäume I. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumart ist entsprechend der Artenverwendungsliste auszuwählen.  
Ein Baumabstand von maximal 15,00 m ist einzuhalten.  
Es wird empfohlen, die zeichnerische Festlegung der Baumstandorte gemäß dem Grünordnungsplan zu berücksichtigen.

Die Anlage von Zugängen und Parkierungsflächen ist zulässig.

#### **6.1.3 Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich von PKW-Stellplätzen**

Je 6 PKW-Stellplätze ist im Bereich der Parkierungsflächen ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung der Artenverwendungsliste mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

Zur Durchlüftung der Wurzeln ist je Baum eine Mindestfläche von 4,00 m<sup>2</sup> als offene Bodenfläche von Versiegelung und Überbauung freizuhalten.  
Ausnahmsweise können entsprechend große Baumscheiben zugelassen werden.

#### **6.1.4 Eingrünungsmaßnahme („Pfg2“)**

Auf den gekennzeichneten Flächen sind standortheimische Baumarten II. Ordnung und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baum- und Straucharten sind entsprechend der Artenverwendungsliste auszuwählen.  
Bauliche Anlagen einschließlich Einfriedigungen sind hier nicht zulässig.  
Vorhandene Grünbestände standortheimischer Arten sind zu erhalten.

#### **6.1.5 Fassadenbegrünung**

Geschlossene Fassaden (Öffnungen kleiner/gleich 0,75 m<sup>2</sup> bleiben unberücksichtigt) sind je 7,50 lfdm Wandfläche mit einer Kletterpflanze zu begrünen; pro Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von 0,50 m<sup>2</sup> herzustellen.  
Alternativ kann vor dem zu begrünenden Wandabschnitt, als Ergänzung des Pflanzgebotes Ziffer 6.1.1., ein zusätzlicher großkroniger Laubbaum gepflanzt werden.

Im „GE3“-Gebiet sind die zur B 292 ausgerichteten Fassaden der Garagengebäude je 3,00 lfdm Wandfläche mit einer Kletterpflanze gemäß den Angaben der Artenverwendungsliste zu begrünen.



## **7. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, die auf der durch Planeintrag festgesetzten Ausgleichsfläche (Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) und auf der Grundlage des Grünordnungsplanes außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen sind, werden allen öffentlichen und privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet :

- Anteil gemeindlicher Erschließungsanlagen 9,5 %
- Anteil privater Grundstücke 90,5 %