I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 **GE** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO entsprechend dem Planeintrag

1.2 Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

1.3 Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil der Gewerbegebiete.

1.4 Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Einzelhandel im Zusammenhang mit Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, wenn es sich um Waren handelt, die der Betrieb selbst produziert beziehungsweise handwerklich verwertet, werden gemäß § 1 (9) BauNVO nicht zugelassen. Die untergeordnete Einzelhandelsnutzung wird auf maximal 50 m² begrenzt.

1.5 Betriebe des Lebensmittelhandwerks werden gemäß § 1 (9) BauNVO nicht zugelassen.

1.6 Betriebe der Wertstoffsammlung sowie deren Sortierung oder Wiederaufbereitung werden gemäß § 1 (9) BauNVO nicht zugelassen.

1.7 Je Gewerbebetrieb wird gemäß § 1 (9) BauNVO eine Wohnung für Aufsichtspersonen, Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter nur ausnahmsweise zugelassen, wenn sie mit dem Gewerbebetrieb baulich verbunden und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Hinweis:
Das Gewerbegebiet wird in den Emissionen begrenzt. Die Nutzungsbeschränkungen durch die festgesetzten baulichen Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen der Ziff. 14 sind zu beachten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung.

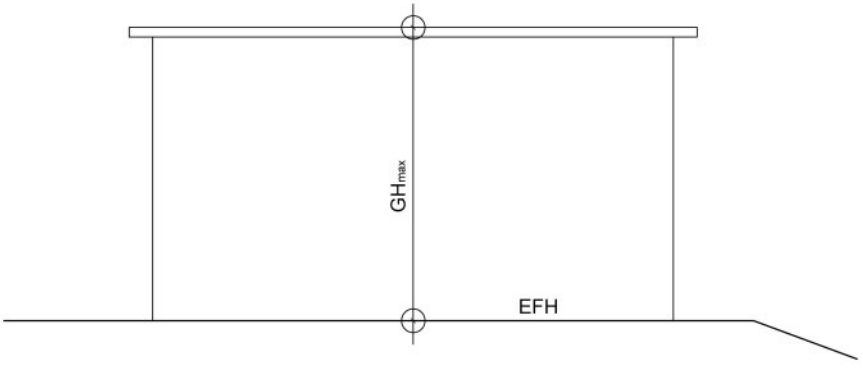
3. HÖHENLAGE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) 4 i. V. mit § 18 BauNVO)

3.1 Höhenlage der Gebäude
Maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gemäß Planeintrag.

3.2 Höhe der baulichen Anlage
Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß Planeintrag:
Die Gebäudehöhe ist lotrecht von der ausgeführten EFH (Fertigfußboden) bis zum höchsten Gebäudepunkt zu messen.

3.3 Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe sind mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten wie Aufzugsvorrichtungen, Dachbelichtungen oder Belüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 2,5 m auf 10 % der Dachfläche zulässig. Ein Abstand von 5,0 m zur Traufe ist einzuhalten.

Skizze zur EFH und max. Gebäudehöhe



4. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 (2) BauNVO)

4.1 Offene Bauweise gemäß Planeintrag.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

5.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist zeichnerisch festgesetzt und zwingend zu beachten.

6. NEBENANLAGEN (§ 14 und 23 (5) BauNVO)

6.1 Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB und § 9 (1) 22 BauGB)

7.1 Die Anordnung von unmittelbar aus dem Straßenraum anfahrbaren Stellplätzen ist unzulässig. Sie sind durch mindestens 1,0 m breite Grünstreifen von der Straßen-/Gehwegbegrenzung abzusetzen.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

8.1 Stellplatzanlagen sowie Geh- und Fußwege, sind einschließlich ihres Unterbaus so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

8.2 Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind nur bis zu einer Größe von 5 m² je Gebäude zulässig.

8.3 Das Plangebiet ist zum Schutz nachtaktiver Insekten mit insektenschonender Straßenbeleuchtung (Natriumdampfniederdrucklampen) auszustatten. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Ein nächtlicher Dauerbetrieb ist unzulässig.

9. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG (§ 9 (1) 25a BauGB)

9.1 Je 10 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum in mindestens 6 m² Pflanzbeetfläche oder einen mindestens 2 m breiten, durchgängigen Pflanzstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Unterwuchs ist kräuterreicher Landschaftsrasen einzusäen oder Bodendecker anzupflanzen.

9.2 Zur Anpflanzung in den Gebotsflächen sind gebietsheimische Arten entsprechend der Artenliste des Grünordnungsplans zu verwenden. Buntlaubige Exemplare und exotische Formen werden nicht zugelassen.

10. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB)

10.1 Ausgleichsfläche um den Lohgraben <1>

Die Fläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft anzusäen. Für die Straßenböschungen ist eine Saatgutmischung „Böschungen-Straßenbegleitgrün“, für die übrigen Flächen „Fettwiese“ zu verwenden. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig. Nördlich und südlich des Lohgrabens ist als Ersatz für die entfallenden Weiden jeweils eine Trauerweide, Stammumfang min. 16-18 cm, anzupflanzen. Auf den Böschungen sind Strauchgruppen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Pflanzabstand: Sträucher 1,5 x 1 m
Pflanzgrößen: verpflanzte Sträucher 3 Triebe Höhe 100-150
(mindestens)
Die Bepflanzungen und Ansaaten sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu vollziehen. Es sind gebietsheimische Arten entsprechend der Artenliste des Grünordnungsplans zu verwenden.

10.2 Naturnahe Gestaltung des Lohgraben

Der Lohgraben ist naturnah zu gestalten. Das Querprofil ist unregelmäßig mit wechselnden Sohlbreiten und Böschungsneigungen anzulegen. Im Längsprofil ist durch den Einbau von Strukturelementen für das Entstehen eines abwechslungsreichen und vielgestaltigen Abflusses zu sorgen. Sohle und Ufer dürfen, soweit notwendig, nur mit Steinschüttungen und mit naturnahen Bauweisen befestigt werden.
Das Ufer und ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ist mit Saatgut gesicherter Herkunft „Ufermischung“ nachzusäen. Die Randstreifen, mit der entstehenden Hochstaudenflur sind einmal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig.
Im Abstand von etwa 5-10 m sind Erlenheister, Pflanzgröße verpflanzte Heister Höhe 150-200 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

10.3 Ausgleichsflächen südwestlich des Kreisels Wörthstraße <2>
Die Flächen beiderseits der verlegten K 2159 sind mit Saatgut gesicherter Herkunft anzusäen. Für die Straßenböschungen ist eine Saatgutmischung „Böschungen-Straßenbegleitgrün“, für die übrigen Flächen „Fettwiese“ zu verwenden.
Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig
An den im Lageplan dargestellten Standorten sind Laubbäume anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Hochstämme, Stammumfang min. 16-18 cm, zu verwenden. Auf den Böschungen sind Strauchgruppen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Pflanzabstand: Sträucher 1,5 x 1 m
Pflanzgrößen: verpflanzte Sträucher 3 Triebe Höhe 100-150
(mindestens)
Die Bepflanzungen und Ansaaten sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu vollziehen.
Es sind gebietsheimische Arten entsprechend der Artenliste des Grünordnungsplans zu verwenden.

10.4 Grünfläche südlich des Kreisels Wörthstraße <3>
Die Fläche ist als Rasen anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. In der Fläche sind 3 großkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang min. 16-18 cm zu pflanzen.
Die Bepflanzungen und Ansaaten sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu vollziehen.
Es sind gebietsheimische Arten entsprechend der Artenliste des Grünordnungsplans zu verwenden.

10.5 Baumreihen entlang der K 2159 und der B 27
Südlich der K 2159 und westlich des Kreisels entlang der B 27 sind gebietsheimische Laubbäume (Alleebäume Stammumfang min. 16-18 cm, Pflanzabstand 7-10 m, Abstand zum Fahrbahnrand 5 m) zu pflanzen.
Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu vollziehen. Es sind gebietsheimische Arten entsprechend der Artenliste des Grünordnungsplans zu verwenden.

10.6 Verkehrsgrün und Kreiselinnenflächen
Die Verkehrsgrünflächen (Bankette, Böschungen und sonstige Seitenflächen) sind mit Saatgut gesicherter Herkunft anzusäen.
Sie sind in der Regel zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig. Bankette und als Sichtfeld offen zu haltende Flächen können öfters gemäht bzw. gemulcht werden.
Die Kreiselinnenflächen sind gärtnerisch anzulegen.

10.7 Die Flächen und Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Fläche zugeordnet.
Im vorliegenden Planfall führen die Festsetzungen zum Gewerbegebiet nicht zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Den Verkehrsflächen (Neuanbindung K2159) werden deshalb 100 % der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

11. FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25b BauGB)

11.1 Die gemäß Planeintrag zum Erhalt vorgesehenen Bäume und Heckengehölze sind zwingend zu erhalten.
Bei Verlust oder natürlichem Abgang sind sie durch gebietsheimische Sträucher und Bäume entsprechend der Artenliste des Grünordnungsplans zu ersetzen.

Hinweise:
Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Gehölzbestände sind soweit Baumaßnahmen in ihrer Nähe vorgesehen sind durch geeignete Maßnahmen gemäß RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Bäume, Sträucher und sonstige Vegetation dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar gerodet oder entfernt werden.

Die Bepflanzung oder Pflanzerhaltung auf gewerblichen Nutzflächen ist in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und mindestens zwei Jahre nach Nutzungsaufnahme nachzuweisen.

12. ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON (§ 9 (1) 26 BauGB)

12.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton) sind bis max. 0,15 m Breite und max. 0,30 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

13. DULDUNGSPFLICHT VON BELEUCHTUNGSKÖRPERN (§ 126 (1) BauGB)

13.1 Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

14. BAULICHER ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) 24 BauGB)

14.1 Im GE-Bereich ist zur Minderung der Immissionen die Anordnung von auf den nördlich angrenzenden MI-Bereich hin orientierten Belüftungen, öffenbaren Belichtungen und Toren gewerblich genutzter Räume unzulässig.

Hinweis:
Der Betrieb lärmemittierender Anlagen, Maschinen, Aggregate oder Vorgänge, die zu wesentlichen Störungen und Beeinträchtigungen führen können, ist im Freien zu unterlassen. Diese sind nach Möglichkeit zu umhausen, abzuschirmen oder in das Innere von Gebäuden zu verlegen.

14.2 Passiver Lärmschutz:
Ruheräume in den der Gewerbenutzung zugeordneten Wohnungen sind mit einer fensterunabhängigen Belüftung entsprechend Lärmpegelbereich II auszustatten (Schalldämmlüfter oder zentrale Lüftungsanlage).

Hinweis:
Es ist ein Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ entsprechend dem in der Geräuschimmissionsprognose festgestellten Lärmpegelbereich II erforderlich.
Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) beträgt das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß im Lärmpegelbereich II $R'_{w,res}$ = 30 dB.

Empfehlung:
Es wird deshalb empfohlen Ruheräume bahn- und straßenabgewandt (K 2159) auf der Seite der Wörthstraße anzuordnen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans und der mit ihm erlassenen Örtlichen Bauvorschriften sind:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S.2414),
zuletzt geändert durch Artikel4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl.I S. 2585)

Landesbauordnung (LBO)
für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),
zuletzt geändert durch Artikel1 des Geseztes vom 10.11.2009 (GBl.I, Nr.19, S. 615)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466).

Planzeichenverordnung (PlanZVO)
in der Form vom 18.12.1990 (BGBl.I S. 58)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeilichen Vorschriften der Stadt Bad Friedrichshall werden aufgehoben und durch die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.