KREIS HEILBRONN

STADT WEINSBERG-GEMEINDE ELLHOFEN

T E X T T E I L ZUM BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET WEINSBERG-ELLHOFEN AM AUTOBAHNKREUZ TEILGEBIET 1a

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl.I.S.1093), Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl.II.S.885,1122), Artikel 11 § 8 Zweites Vermögensrechtsänderungsgesetz vom 14.07.1992 (BGBl.I.S.1257), Artikel 12 des Gesetzes zur Entlastung der Rechtspflege vom 11.01.1993 (BGBl.I.S.50), Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466), Artikel 6 Abs. 29 Eisenbahnneuordnungsgesetz vom 27.12.1993 (BGBl.I.S.2378), Artikel 2 Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 (BGBl.I.S.766) und Artikel 2 Magnetschwebebahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl.I.S.3486).
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl.II.S.885,1124) und zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466).
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I.S.58).
4. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.S.617).
5. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl.I.S.889), geändert durch Gesetz vom 12.02.1990 (BGBl.I.S.205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466).
6. Das Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG) in der Fassung vom 29.03.1995 (GBl.S.385).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinden werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung zu dienen geeignet sind (sogenannte innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe), mit folgendem Warensortiment, die ausgeschlossen sind:
Nahrung- und Genußmittel,
Apothekenwaren und Parfümeriewaren,
Blumen und Zubehör,
Zoologischer Bedarf,
Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle u.a.
Schuhe, Leder- und Galanteriewaren,
Sportbekleidung, Sportschuhe und Sportgeräte,
Unterhaltungselektronik und Musikalienhandel,
Haushaltswaren,
optische, feinmechanische und elektronische Geräte,
Fotowaren, Uhren, Schmuck und Silberwaren,
Bücher und Spielwaren.
Randsortimente der oben genannten Warensortimente sind in zulässigen Einzelhandelsbetrieben bis maximal 5 % der Verkaufsfläche zulässig.

Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nr. 3 Tankstellen.

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:
Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO.

Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke,

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr. 3 Vergnügungsstätten

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

1.2.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.

Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen der Gebäude in m über NN binden nur nach oben, nach unten, niederer, kann abgewichen werden.

1.2.3 Gebäudehöhen

nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.31 GBH .... m — als Maß gemessen von der als Höchstgrenze festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe, bis zum höchsten Punkt des Daches. (Bei Flachdächern bis OK Attika)

1.2.32 GBH .... m ü. NN als Maß bezogen auf Normalnull (NN)

Bautechnisch bedingte Aufbauten z.B. Fahrstuhlschächte, sind bis zu einer Höhe von 4,00 m zusätzlich zulässig.

1.3 BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

1.3.1 Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

1.3.2 Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO

Ohne Begrenzung der Gebäudelängen. Es ist zulässig, an die seitlichen Grundstücksgrenzen im Sinne der geschlossenen Bauweise heranzubauen. Außerdem darf in den evtl. als selbständige Grundstücke ausgebildeten, gemeinsamen Hofbereichen an die Grenzen gebaut werden.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

1.4.1 Baulinien und Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 bzw. durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

1.4.2 Höhenlage der Hof- und Freiflächen

§ 9 Abs.1 Nr. 2 und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 10 LBO

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Hof- und Freiflächen entspr. den angegebenen Höhen auszuführen, um die Einbindung der Bauten in das Landschaftsbild zu verbessern. Die Höhenlage muß mindestens die im Lageplan angegebene Höhe erreichen.

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gebäudelängsachsen wahlweise parallel bzw. senkrecht zu den im Lageplan eingetragenen Richtungssymbolen. Abweichungen bis zu 5° sind zulässig.

1.6 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 1500 m2 festgesetzt.

1.7 NEBENANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

1.7.1 Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf der überbaubaren Fläche zulässig.

1.7.2 Stellplätze

Stellplätze für firmeneigene Fahrzeuge, Mitarbeiter und Besucher sind auf privater Grundstücksfläche nachzuweisen. Auf den mit Vg2 gekennzeichneten Vorgartenflächen dürfen ausnahmsweise Stellplätze angelegt werden, wenn sie in Gruppen von bis zu 4 Stellplätzen mit zwischen den Gruppen liegenden mindestens 2,5 m breiten Pflanzflächen für einen hochstämmigen Baum angeordnet werden. Die Fläche der Stellplätze darf nicht mehr als 60 % der Vorgartenfläche betragen.

1.7.3 Sonstige Nebengebäude

Gebäude für sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7.4 Sonstige Nebengebäude

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.8 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

1.8.1 Sichtflächen

Die im Lageplan eingetragenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten. Sichtbehindernd sind Hindernisse jeder Art in einer Höhe ab 0,60 m über Straßenoberkante. Dies gilt auch für abgestellte Fahrzeuge.

1.8.2 Schutzstreifen zur Autobahn

Innerhalb des Schutzstreifens von 40 m ab Fahrbahnrand der Autobahn dürfen nur Einfriedigungen errichtet werden. (siehe auch Ziff.2.2.4 Einfriedigungen zur Autobahn hin).

1.9 VERKEHRSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Abs. 2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Die im Lageplan eingetragenen Maße der Verkehrsflächen können aus funktionalen und technischen Gründen um bis zu 15 % über- oder unterschritten werden. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

1.9.1 Fahrbahn

1.9.2 Gehweg

1.9.3 Fuß- Radweg

1.9.4 Landwirtschaftl.Weg

1.9.5 Öffentliche Parkplätze

1.9.6 Höhenlage der Verkehrsflächen

1.9.7 Einfahrtsbereich an der benachbarten Verkehrsfläche. Pro Grundstück bis 60 m Straßenfrontlänge ist eine, darüber sind zwei Einfahrten bis je maximal 7,0 m Länge zulässig.

1.10 ANSCHLUSSBESCHRÄNKUNG ZUR ANGRENZENDEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Aus den im Lageplan gekennzeichneten Grundstücken sind keine unmittelbaren Zufahrten und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche/Grundstücksfläche zugelassen.

1.11 VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.11.1 Umspannstation

1.11.2 Flächen für Abfall- oder Wertstoffbehälter

1.11.3 Gasreglerstation

1.12 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

1.12.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

1.12.2 Straßenbeleuchtung
Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

1.13 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.13.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -
Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen. Flächen und Gebäude für Ver- und Entsorgung sind ebenfalls zulässig.

1.13.2 Öffentliche Grünfläche - Obstbaumwiese -
Zur Grüngestaltung des Gewerbegebiets und als Ausgleichsmaßnahme nach § 8a NatSchG.

1.14 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, HOCHWASSERSCHUTZ/ REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Teich zur Sammlung und Pufferung des Hang- und Traufwassers.

1.15 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.15.1 Gehrecht/Fahrrecht zugunsten der berechtigten Grundstücke und deren Nutzung.

1.15.2 Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Ver- oder Entsorgungsträgers bzw. der berechtigten Grundstücke. Das Leitungsrecht schließt ein, daß der Versorgungsträger die Trasse mit Fahrzeugen befahren kann.

1.15.3 Leitungsrecht zur unterirdischen und oberirdischen Ableitung von Traufwasser.

1.16 BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG VON EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImmSchG

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

1.16.1 Vorkehrungen gegen Verkehrslärm
Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind besondere Vorkehrungen gegen Verkehrslärm der BAB 81, der B 39, der B 39a, der K 2113 und der Bahnlinie notwendig.
Schallschutzfenster sind mit automatischen Lüftungseinrichtungen zu versehen.
Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, daß die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Die Immissionen von der BAB 81 für das direkt östlich der BAB 81 angrenzende Gebiet sind dem Lärmpegelbereich VII zuzuordnen, während die Immissionen von der B 39a und der B 39 im Bereich direkt westlich der B 39a dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen sind. (Siehe Anlage 1 und Anlage 2 zur Begründung).

1.16.2 Gesamtaußenbeleuchtung
Für die gesamte Straßenbeleuchtung des Gewerbegebietes,also die Straßen-,Grundstücks- und Außengebäudebeleuchtung einschließlich Werbeanlagen, müssen zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampfleuchten eingesetzt werden.

1.17 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

1.17.1 Betonfuß
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten)

1.17.2 Straßenböschungen
Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1:1,5 und wenn notwendig durch Stützmauern bis maximal 1,0 m Höhe ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen in das Grundstück ist zu dulden.

1.18 FLÄCHEN UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT ODER DIE FÜR DEN ABBAU VON MINERALIEN BESTIMMT SIND

§ 9 Abs.5 BauGB

Das Plangebiet 1a liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Benzenmühler Grubenfeld II" des Landes Baden-Württemberg, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesem Feld bisher nicht statt. Solte zukünftig Steinsalz aufgesucht und gewonnen werden, sind bergbauliche Einwirkungen auf die Oberfläche möglich und zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl.I.S.1310) wird Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO

2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

2.1.1 Dachform (nach Eintrag im Lageplan)

Geneigtes Dach (gD) bzw. Flachdach (FD) - begrünt.
Ausnahmeweise sind auch andere Dachformen wie z.B. Sheddach, Tonne oder Pultdach zulässig.
Umspannstationen sind mit einem Satteldach zu versehen.

2.1.2 Dachneigung (Altgrad)

2.1.21 Geneigtes Dach: Neigung bis max. 15°

2.1.22 Flachdach: Neigung 0 - 5°

Ausnahmsweise sind geneigte Dächer bei untergeordneten Bauteilen zulässig.

2.1.3 Dachdeckung

2.1.31 Geneigtes Dach
Zur Dachdeckung sind nur Materialien in dunklen Farbtönen, mit Ausnahme von schwarzem Material, zulässig. Reflektierende Materialien sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen, nicht zulässig.

2.1.32 Flachdach /flachgeneigte Dächer bis 5°
Die Dachflächen sind zu mind. 75 % der Grundfläche zu begrünen (siehe Textteil Ziffer 3.2.83).

zu 2.1.31 u. 2.1.32:
Solarenergieanlagen sind zulässig.

2.1.4 Fassadengestaltung

Außenwandflächen sind in gedeckten Farbtönen auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig. Stark glänzende, grellfarbige und reflektierende Materialien sind, mit Ausnahme der Tür- und Fensterflächen, nicht zulässig.
Bei Gebäuden über 30 m Länge ist eine Gliederung des Baukörpers durch eine geeignete farbliche Gestaltung, durch Vor- und Rücksprünge der Baukörper von mindestens 1,5 m Tiefe vorzunehmen.

2.1.5 Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben. Werbeanlagen an den Außenwänden bis zur obersten Außenwandbegrenzung sind allgemein zulässig.
Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 8,0 m. Ausnahmsweise sind sie auch als Gittertürme oder ähnlich schlanke, aufgelockerte Türme bis 18,0 m Höhe zulässig. Ihre Längsachsen sind nur parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungssymbolen zulässig.
Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind Werbeanlagen unzulässig.
Innerhalb des Streifens von 40 m längs der A 81 und 20 m längs der B 39 und der B 39a, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen keine von der Straße aus sichtbaren Werbeanlagen erstellt werden.
Leuchtreklamen sind nur zulässig, wenn keine Blendwirkung gegenüber den Straßen hervorgerufen wird.

2.2 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.2.1 Flächen für LKW-Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie zur Anlieferung sind flüssigkeitsdicht auszuführen.

2.2.2 Flächen für PKW-Stellplätze und Zugänge

Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig. Die Befestigung muß wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand verlegt, sowie wassergebundene Decken.

2.2.3 Vorgartenflächen

a) Die im Lageplan mit Vg1 bezeichneten Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benützt werden. Sie sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.

b) Die im Lageplan mit Vg2 bezeichneten Flächen dürfen ebenfalls nicht als Arbeits- oder Lagerflächen verwendet werden. Stellflächen für Besucher sind zulässig, wenn sie in die gärtnerische Gestaltung miteinbezogen werden und mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder ähnlichem ausgebildet sind (siehe auch Ziffer 1.7.2 Textteil)

2.2.4 Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

Einfriedigungen bis 1,0 m Höhe ab Oberkante Verkehrsfläche sind auf der Grundstücksgrenze zulässig.
Einfriedigungen über 1,0 m ab Oberkante Verkehrsfläche sind nur zulässig, wenn sie mindestens einen Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze haben und davor bepflanzt werden.

Die Einfriedigungen müssen generell mit einer Bodenfreiheit von 20 cm erstellt werden.(Durchgängigkeit für Kleintiere).
Die Fundamente dürfen nicht über OK Erdreich hinausragen.
Zur Autobahn hin darf kein Übersteigschutz angebracht werden.

2.2.5 Sichtschutzeinrichtungen

Grenzen Abstell- und Lagerflächen an öffentliche Flächen, so sind sie um mindestens 1,5 m von der Grenze abzurücken und durch Einfassungen, Sichtblenden und Bepflanzungen so abzuschirmen, daß sie vom öffentlichen Bereich nicht einsehbar sind.

2.2.6 Müllbehälterstandplätze

Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muß auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Einfassungen sind aus Holz oder verputztem Mauerwerk auszuführen.

3. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a Abs. 1 BNatSchG i.V.m . § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

3.1 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

- nach Eintrag im Lageplan -

3.1.1 Feuchtbiotop

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Die Einleitung von unbedenklichem Regen- oder Dachflächenwasser ist zulässig. 10 % der Fläche sind als Still- oder Altwasserbereich auszubilden. Die Wasserzufuhr wird über das proj., öffentliche Traufwasserentwässerungssystem gesichert (siehe Hinweis Ziff. 4.7).

Folgende Pflanzenarten sind als Initialpflanzung zu pflanzen:

Ufer-Sumpfzone:

Alisma plantago-auguatica	Froschlöffel
Caltha palustris	Sumpfdotterblume
Equisetum palustris	Sumpfschachtelhalm
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Iris pseudacorus	Schwertlilie
Juncus effusus	Flatterbinse
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut
Menganthes trifoliata	Fieberklee
Myosotis palustris	Sumpfvergißmeinnicht

Flachwasserzone: (30 cm Wassertiefe)

Acorus calamus	Kalmus
Butomus umbellatus	Blumenbinse
Hippuris vulgaris	Tannenweide
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Sparganium erectum	Igelkolben
Typha latifolia	Rohrkolben

Tiefere Wasserbereiche:

Nuphar luteum	Teichrose
Elodea canadensis	Wasserpest
Sagittaria sagittifolia	Pfeilkraut
Nymphea alba	Seerose

3.2 PFLANZGEBOTE

Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Mit dem Bauantrag ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlußabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Genehmigungsbehörde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

3.2.1 Hochstämmige großkronige Laubbäume - Pfg 1 -

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Baum sind 5 m2 unbefestigte Fläche vorzusehen.
Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend.

Mögliche Baumarten:

Aesculus hippocastanum L.	Roßkastanie
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Waldkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra L.	Roteiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnuß

3.2.2 Hochstämmige Obstbäume - Pfg 2 -

Auf den im Lageplan eingetragenen Flächen sind hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Der Untergrund ist als Naturwiese anzulegen.

Nachfolgend aufgeführte Obstarten werden empfohlen:

Apfelhochstämme:	Birnenhochstämme:
Mostsorten:	
Hauxapfel	Schweizer Wasserbirne
Gehrer's Rambour	Champagner Bratbirne
Bittenfelder	Oberösterreich. Weinbirne
Bohnapfel	Gelbmöstler
Tafelsorten:	
Berlepsch	Gute Luise
Brettacher	Conference
Champagner-Renette	Gellerts Butterbirne
Gewürzluiken	Köstliche aus Charneu
Glockenapfel	Stuttgarter Geißhirtle
Gravensteiner	Pastorenbirne
Jacob-Fischer	
James Grieve	
Kaiser Wilhelm	
Roter Boskop	
Theuringer Rambour	
Öhringer Blutstreifling	
Zabergäu-Renette	
Zuccalmaglios-Renette	

Die Wildsorten sind ebenfalls zulässig.

3.2.3 Flächenhafte Bepflanzung - Pfg 3 -

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind heimische, standortgerechte Sträucher und Bäume in lockerer Anordnung zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Folgende Arten werden empfohlen:

3.2.31 Bäume: wie Ziffer 3.2.1 und 3.2.2

3.2.32 Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn, eingeriffelt
Corylus avellana	Hasel
Cornuy sanguinea L.	Roter Hartriegel
Euonymus europäus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina L.	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

3.2.4 Gehölzstreifen Hecke - Pfg 4 -

Auf den im Lageplan eingetragenen Flächen sind heimische, standortgerechte Sträucher in Form von lockeren Hecken zu pflanzen und zu unterhalten.

3.2.5 Pflanzgebot je Stellplatz - Pfg 5 -

Je 8 Stellplätze ist ein heimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Arten der Ziffer 3.2.1 werden dieser Forderung gerecht.

3.2.6 Pflanzgebot je Baugrundstück - Pfg 6 -

Pro Baugrundstück ist bis je 1000 m2 Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Die Arten der Ziffer 3.2.1 und 3.2.2 werden dieser Forderung gerecht.
Zur Durchlüftung des Bodens im Wurzelbereich des Baumes sind 4 m2 unbefestigte Fläche vorzusehen.

3.2.7 Außenwandbegrünung durch Rankgewächse und Strauchgruppen - Pfg 7 -

Außenwandflächen sind punktuell zu begrünen. Je 75 qm Außenwandfläche sind 2 Strauchgruppen oder Rankgewächse zu pflanzen. Die Pflanzen müssen landschaftsgerecht sein.

Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

3.2.71 Stäucher: wie Ziffer 3.2.32 u.a.

3.2.72 Rankgewächse:

Aristolochia	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Clematis
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera periclymenum L.	Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Vitus vinifera	Weintraube

Kletterrosen und Spalierobst sind ebenfalls zulässig.

3.2.8 Bepflanzung von toten Einfriedigungen - Pfg 8 -

Grenzen Zäune und Mauern höher als 0,50 m an öffentliche Flächen, so sind sie mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen.

3.2.81 Sträucher: wie Ziffer 3.2.71

3.2.82 Rankgewächse: wie Ziffer 3.2.72

3.2.83 Dachbegrünung - Pfg 9 -

Bei Flachdächern sind mind. 75 % der Dachfläche zu begrünen. Die Artenzusammenstellung soll sich der potentiell natürlichen Vegetation annähern. Es sind deshalb trockenheitsverträgliche und anspruchslose Stauden und Gräser zu pflanzen.

Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

Submediterrane Raukenflur: (wärmeliebend)

Descurainia sophia L.	Sophienkraut
Sisymbrium loeselii L.	Loesels Rauke
Sisymbrium altissimum L.	Riesen Rauke

Natterkopfflur: (auf Kalkschotter)

Echium vulgare L.	Stolzer Heinrich
Melilotus albus Med.	Weißer Steinklee
Melilotus officinalis L.	Gebräuchlicher Steinklee
Oenothera biennis L.	Gewöhnliche Nachtkerze

Trockenrasengesellschaft:

Sedum L.	Fetthenne
Saxifraga L.	Steinbrech
Sempervivum L.	Hauswurz
Festuca ovina L.	Schafschwingel

3.2.9 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke - Pfg 10 -

Die Flächen sind mit Ausnahme der Zufahrten und Stellplätze, Hof- und Lagerflächen gärtnerisch anzulegen und extensiv zu pflegen.

3.2.10 Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage

a) Projektierte Verkehrsgrünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 25a BauGB

sind als artenreiche, mit Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzendecken im Sinne extensiver Naturwiesen auszubilden. Der Vegetationstyp ist standortabhängig.

b) Bestehende Verkehrsgrünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 20 BauNVO

Die Böschungsflächen der B 39 a sind bis zu ihrer Verlegung mit ihren bestehenden standortgerechten und artenreichen Gehölzpflanzungen im Sinne der Bestandssicherung wie auch der Verkehrssicherheit zu pflegen.

3.2.11 Vorgartenflächen

Die im Lageplan mit Vg1 bzw. Vg2 gekennzeichneten Flächen sind als Rasen einzusäen und mit einzelnen Gehölzgruppen zu bepflanzen. Einzelne großkronige Bäume sind zulässig.

3.3 PFLANZBINDUNG

§ 8a Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Bei Baumaßnahmen ist zum Schutz der Bäume und Vegetationsflächen die DIN 18920 zu beachten.

3.3.1 Pflanzbindung für Einzelbäume - Pfb 1 -

Die im Lageplan gekennzeichneten, bestehenden Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Pro Baum ist eine unbefestigte Fläche von 5 m2 vorzusehen. Abgehende Bäume sind durch gleichwertige der gleichen Art zu ersetzen.

3.3.2 Pflanzbindung für Sträucher - Pfb 2 -

Die im Lageplan gekennzeichneten, bestehenden Strauchgruppen sind zu erhalten und zu pflegen. Nachpflanzungen müssen sich an der potentiell natürlichen Vegetation oder am Bestand orientieren.

3.3.3 Flächenhafte Pflanzbindung

Die Böschungsflächen der B 39 sind mit ihren bestehenden standortgerechten und artenreichen Gehölzpflanzungen zu erhalten und im Sinne der Bestandssicherung wie auch der Verkehrssicherheit zu pflegen.

3.4 ERSATZMASSNAHMEN

Ersatzmaßnahmen nach § 8 Abs. 9 BNatSchG i.V.m. § 11 Abs. 4 und 5 NatSchG.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

4.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. LKW Standflächen sind flüssigkeitsdicht auszuführen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

4.2 BODENDENKMALE

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten § 27 DSchG wird verwiesen.

4.3 BODENSCHUTZ

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

4.4 ERDMASSENAUSGLEICH

Baugrubenaushub und überschüssiges Erdmaterial ist möglichst auf dem gleichen Baugrundstück oder innerhalb des Bebauungsplangebietes unterzubringen.

4.5 ABFALLBESEITIGUNG -ALTLASTEN-

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltamt beim Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

4.6 WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt teilweise in der weiteren Schutzzone III eines abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Wasserfassung der Stadt Weinsberg (Bohrbrunnen I und 2 "Hohen Steg") und der Gemeinde Ellhofen (Bohrbrunnen 1 "Au").
Der Entwurf der Rechtsverordung vom 17.04.90 wurde am 26.04.90 im Amtsblatt für den Stadt- und Landkreis Heilbronn am 26.04.90 veröffentlicht. Die darin enthaltenen Beschränkungen, insbesondere bei der Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten (Heizöl) und Verbote sind zu beachten.

4.7 VERRINGERUNG VON NIEDERSCHLAGSABFLÜSSEN DES GEPLANTEN GEWERBEGEBIETES

4.71 Traufwasser

Das auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Traufwasser ist in einem vom Abwasser getrennten Kanal oder in einem offenen Graben jeweils bis zur Grundstücksgrenze zu führen, von wo es direkt in einen öffentlichen Traufwasserkanal bzw. zur oberirdischen Ableitung in die geplanten, öffentlichen Wassergräben im "Teilgebiet 1a" eingeleitet wird, wodurch die Wasserzufuhr für die geplanten 2 kleinen Feuchtbiotope im "Teilgebiet 1a" sowie für das geplante ca. 2000 m2 große Feuchtbiotop nördlich der B 39 im "Teilgebiet 3-West" gesichert wird (siehe auch Textteil Ziff. 3.1.1 Feuchtbiotop).
Bei Grundstücken ohne direkten Anschluß an das öffentliche Traufwasserentwässerungssystem ist das anfallende Traufwasser über Leitungsrechte auf privater Grundstücksfläche diesem zuzuführen (siehe Textteil Ziff. 1.15.3).

4.8 FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN - PROJ. INDUSTRIEGLEIS -

- nach Eintrag im Lageplan -