



ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen (*Zahlenwerte sind nur Beispiele)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Art der baulichen Nutzung, Baugebiete (§ 1 (3) BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauGB)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2, BauGB)

Verkehrssichtflächen von Sichthindernissen jeder Art ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Verkehrsrflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
Die dargestellte Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist Richtlinie für den Ausbau; geringe Abweichungen davon sind möglich

Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Standorte für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) / (Grünzassur/Biotopverbund)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) / (dichte Feldhecke mit Einzelbäumen)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) / (Obstbaum, Feldhecken)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a+b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Anpflanzungen von Einzelbäumen (§ 9 (1) 25 a+b BauGB)

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Gewerbegebiet (§ 8 BauGB)

Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung

Mischgebiet (§ 6 BauGB)

0,7

Glt max 450,00

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (2-3) + 16 (4) + (5) BauGB)

Bauweise: abweichend (§ 22 (4) BauGB)

Baugruppe (§ 23 (1-3) BauGB)

Flachdach/Satteldach/Pultdach/Sheddach (§ 73 (1) 1 LBO)

Dachneigung von 0° bis 20° zulässig (§ 73 (1) 1 LBO)

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10, 24 BauGB)

Verkehrssichtflächen von Sichthindernissen jeder Art ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straße

Gehweg/Radweg

Verkehrsgrün

Parkierungsfläche

*Gradientenhöhe u.N.N.

keine Grundstücks-Zu- und Ausfahrt

Grundstücks-Zu- u. Ausfahrt, Breite max. 7 m

Leitungsrecht zugunsten öffentl. Ver- und Entsorgungsträger

Zweckbestimmung Umspannstation/ Gasstation

Zweckbestimmung private Grünanlagen

Bäume:

Statische: Stieleiche, Rotleiche, Hainbuche, Bergahorn, Fichte, Aspe

Quercus robur, Fagus sylvatica, Alnus glutinosa, Carpinus betulus, Acer pseudoplatanus, Picea abies, Populus tremula

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) / (dichte Feldhecke mit Einzelbäumen)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) / (Obstbaum, Feldhecken)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a+b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Anpflanzungen von Einzelbäumen (§ 9 (1) 25 a+b BauGB)

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

TEXTTEIL

1. Erfordernis der Aufstellung gemäß NatSchG Baden-Württemberg

1.1 Eine Überbauung des Geltungsbereiches verursacht eine nachhaltige Landschafts- veränderung bezüglich Bodenbedeutung, Wasserhaushalt, Bereichsklima und Land- schaftsbild (§ 9 (1) 1 NatSchG). Den potentiell negativen Auswirkungen dieser Verände- rungen soll im Sinne des § 1 (1) 1 NatSchG entgegenzuwirken werden, um die Lebtungs- fähigkeit des Naturhaushaltes und die Schönheit der Landschaft nachhaltig zu sichern. Gemäß § 2 Abs. 8 NatSchG sind landschaftsplanerische Maßnahmen durchzuführen. Die Bebauung soll sich der Natur und Landschaft anpassen (§ 2 Abs. 15 NatSchG).

2. Planungsrechtliche Hinweise

Hinweise mit Rechtsgrundlage

Begründung

FNL 1
Die Fläche ist als 1-malige Wiese mit landlich angeordneten Bäumen und Sträuchern der Ziff. 2.4 anzulegen und auf Dauer extensiv zu pflegen.

FNL 2
Die Fläche ist als dichte Feldhecke aus Strauch- und Einzelbäumen der Ziff. 2.5 anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Als Einzelbäume sollen zusätzlich auch Hochstämme alter Obstbäume (Apfel u. Birne) zur Anwendung kommen.

FNL 3
Die Fläche ist als 2-malige Streuob- wiese auf Dauer zu erhalten bzw. im westlichen derzeit ackerbaulich genutz- ten Teil als solche zu entwickeln und zu erhalten. Zur Neer- bzw. Ersatzpflanzung sollen alte Sorten von Apfel- und Birnenhochstämmen Anwendung finden. Als Richtwert soll je 500 qm Fläche ein Baum stehen. Entlang der westlichen Grenze soll eine Feldhecke angelegt werden in Abschnitten von jeweils ca. 20 m Breite und ca. 50 m Länge mit Zwischenräumen von je ca. 20 m. Hierzu sollen Gehölze der Ziff. 2.4 verwendet werden.

Mit der Entwicklung einer großvolumigen Feldhecke soll der Übergang von dem Gewerbegebiet zur freien Landschaft formuliert werden. Die Hecke kann die bis zu 12 m hohen Gebäudestände lückig einengen. Gleichzeitig ent- steht ein Biotopverbund zu den Flächen FNL 1 und FNL 3. Feldhecken sind wertvolle Neid- und Nahrungsbiotope, die mitem die Staubbelastung des Gebiets.

Mit der Entwicklung einer größeren zu- sammenhängenden Streuobwiese soll Ersatz geschaffen werden für den Entfall von vorhandenen Streuobwiesen. Neid- lich u. südlich des Wehrens (Fl. 883) Streuobwiesen sind Neid- und Nah- rungsbiotope für zahlreiche Tierarten, in- ungedüngten 2-maligen Wiesen stel- len sich vielfältige Pflanzengesell- schaften ein. Mit der Entwicklung einer Feld- hecke soll ein artenreiches Unkrauttopf geschaffen werden, das die Ergänzung zur Streuobwiese bzw. als Verlängerung der FNL 1 nach Norden in die Aue der Wehlinger einen wirksamen Biotop- verbund herstellt. Die Maßnahme auf FNL 3 dient darüber hinaus zur opti- schen Einbindung des geplanten Gewer- begebietes in die offene Landschaft und zur Gestaltung des Ortsrandes. Entgegen der heute überwiegend intensiven Ackernutzung entfällt jeglicher künstliche Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln, was zur Entlastung von Boden und Grundwasser führt. Streu- obwiesen produzieren frische Karillut. Alle geplanten Maßnahmen auf FNL 3 dienen als Ersatz bzw. Ausgleich im Sinne des § 11 NatSchG BW.

2.2 Private Grünflächen

Die durch Planzeichen ausgewiesenen Flächen sind als Baumgärten anzulegen bzw. zu erhalten. Die Flächen dürfen nicht als Lager- und Stellplatzflächen genutzt werden (§ 9 (1) 15 BauGB). Nebenanlagen sind nicht zulässig. Entlang der Niederbinger Straße sind zusätzliche Strauchanpflanzungen gem. Ziff. 2.4 anzulegen.

2.3 Pflanzgebiet / Pflanzbindung Einzelbäume

Auf den dargestellten Standorten sind großkronige Bäume der Art "Acer pseudo- platanus" und "Quercus robur" mit mind. 14 cm Stammumfang zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu er- setzen (§ 9 (1) 25 a+b BauGB).

2.4 Pflanzgebiet / Pflanzbindung Gehölzflächen

Die dargestellten Flächen sind mit Gehölzen verschiedener Höhenstufen zwischen 1,00 m und 12,0 m (Wuchshöhe nach 15 Jahren) anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je 150 qm Fläche ist unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Grenz- abstandes zusätzlich zu den flächen- deckenden Strauchpflanzungen jeweils mind. 1 Baum zu pflanzen.

Mit der Festsetzung sollen dichte, flächenhafte Gehölzbestände zur Einbin- dung des Gebietsrandes in die freie Landschaft und zur Gestaltung des Orts- bildes erreicht werden. Desgleichen be- rücksichtigt sie die allgemeinen Anfor- derungen an gesunde Arbeitsverhält- nisse sowie die Belange des Bereichs- klimas. Heckenartige Gehölzpflanzungen erreichen sich zu Biotopen im Sinne des § 24 a NatSchG BW. Sie vermindern die Staubbelastung des Gebietes.

Mit der Festsetzung sollen dichte, flächenhafte Gehölzbestände zur Einbin- dung des Gebietsrandes in die freie Landschaft und zur Gestaltung des Orts- bildes erreicht werden. Desgleichen be- rücksichtigt sie die allgemeinen Anfor- derungen an gesunde Arbeitsverhält- nisse sowie die Belange des Bereichs- klimas. Heckenartige Gehölzpflanzungen erreichen sich zu Biotopen im Sinne des § 24 a NatSchG BW. Sie vermindern die Staubbelastung des Gebietes.

Zur Anwendung sollen überwiegend folgende standortgerechte Gehölzarten kommen:

Bäume:

Stieleiche, Rotleiche, Hainbuche, Bergahorn, Fichte, Aspe

Quercus robur, Fagus sylvatica, Alnus glutinosa, Carpinus betulus, Acer pseudoplatanus, Picea abies, Populus tremula

Stäucher:

Platanenflächen, Eucalyptus europaeus, Felsenbirne, Acer campestre, Vogelbeere, Sorbus aucuparia, Schlehdorn, Prunus spinosa, Weibeldorn, Crataegus monogyna, Hasel, Corylus avellana, Liguster, Ligustrum vulgare, Hainbuche, Sambucus nigra, Kreuzdorn, Rhamnus cathartica, Weide, Salix alba, Salix caprea

2.5 Höhenbeschränkung für Gebäude

Festsetzungen gemäß Planzeichens: h max u.N.N. bis 0,6 Gebäude. Falls durch Produktionsbedarf erforderlich, kann das Gebäude als Ausnahme auf bis zu 10 % der Gesamthöhe um 3,0 m erhöht werden (§ 9 (1) 1, V. mit § 9 (2) BauGB).

Mit der Festsetzung dient zur Ordnung der Baukörper in ihrer Höhenentwicklung. Damit soll das Landschaftsbild in der Festsetzung der Nr. 2.3 und 2.4 optisch in die Landschaft eingebunden werden. Eine maßstabsgerechte Höhenentwicklung im Anschließ an die Ortslage erreicht werden. Die Durchfüh- rung des Schuttschutts soll nicht durch hohe bauliche Regel behindert werden.

2.6 Dachbegrünung

Alle Dachflächen, die in ihrer Aufsicht mehr als 300 qm groß sind, sind mit geeigneter Vegetation auf Substrat dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen und so zu erhalten. Falls technisch erforderlich können bis zu 20 % dieser Dachflächen als Ausnahme unbegrünt bleiben. Dieser Festsetzung unterliegen auch die bis zu 20 % neuere Dachflächen (§ 1 (1) 20 a, 25 a+b BauGB).

Die Festsetzung dient der Verbesserung des Ortsbildes und der Gestaltung des Ortsbildes. Durch die Maßnahme wird die Auflockerung der Baukörper und die natürliche Abkühlung ver- ringert sowie die Dürreschutz aus en- schärfte. Die Dachflächen in das Land- schaftsbild eingebunden. Mit der Fest- setzung wird außerdem teilweise ein Ausgleich für die Bodenversauerung erreicht. Begrünte Dachflächen vermindern die Staubbelastung des Gebietes.

2.7 Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen

Jedes Grundstück darf nur im Bereich der ausgewiesenen Zu- und Abfahrten an die öffentliche Verkehrsfläche ange- bunden werden. Die Zufahrten dürfen an der Grundstücksgrenze eine Breite von je 7,0 m nicht überschreiten (§ 9 (1) 11 BauGB).

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Ortsbildes und der Sicherheit auf den Geh- und Radwegen. Sie soll auch die Maßnahmen der Nr. 2.3 und 2.4 unter- stützen.

2.8 Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Mit dieser Festsetzung soll die Regen- wasserrückhaltung in den natürlichen Kreislauf erreicht werden.