

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

### Gesetzliche Grundlagen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Unteres Tal Abschnitt II" treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Tal Abschnitt I" bleiben alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplanes in Kraft, soweit sie nicht im Geltungsbereich der 2. Änderung liegen und durch neue Vorschriften ersetzt werden.

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschrieb wird gemäß

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d. B. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandesgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) v. 08.05.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert Art. 1 des Gesetzes vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) und der
- Planzeichenverordnung 1990 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58)

festgesetzt:

#### 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

**GE**

Gewerbegebiet GE 6 der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Unteres Tal I" (§ 8 BauNVO)

Bei der Beantragung einer Erweiterung der gewerblichen Nutzung ist der Nachweis immissionsschutzrechtlicher Belange im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

**GE<sub>E</sub>**

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE<sub>E</sub> 7 und GE<sub>E</sub> 8

Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE 6 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GE<sub>E</sub> 7 und GE<sub>E</sub> 8 sind Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch als Ausnahme nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Selbstständige Lagerplätze im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 8 Abs. 1 und 9 BauNVO).

Im Gewerbegebiet GE 6 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GE<sub>E</sub> 7 und GE<sub>E</sub> 8 sind Tankstellen allgemein nicht zugelassen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE<sub>E</sub> 7 und GE<sub>E</sub> 8 sind nach § 8 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zugelassen, deren gesamte Schallemissionen die folgenden immissionswirksame flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten (Berechnung nach Modell "Tegeder" vgl. Fachgutachten und Erläuterungsbericht S.44).

	Beurteilungszeitraum Tag (6:00 - 22:00)	Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 - 6:00)
GE <sub>E</sub> 7	57 dB(A)	32 dB(A)
GE <sub>E</sub> 8 Nord	61 dB(A)	50 dB(A)
GE <sub>E</sub> 8 Mitte	58 dB(A)	33 dB(A)
GE <sub>E</sub> 8 Süd	59 dB(A)	37 dB(A)



1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl als Höchstwert  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie §§ 17 u. 19 BauNVO)

**GRZ 0,8** GRZ 0,8 im GE 6, sowie im GE<sub>E</sub> 7 und GE<sub>E</sub> 8

1.2.2 Geschoßflächenzahl als Höchstwert  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie §§ 17 u. 20 BauNVO)

**GFZ 1,2** GFZ 1,2 im GE<sub>E</sub> 7 und GE<sub>E</sub> 8

**GFZ 1,0** GFZ 1,0 im GE 6

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 3 Nr. 2 sowie § 20 Abs. 1 BauNVO)

1.2.4 Maximale Höhe der baulichen Anlagen


**12,0 m** Gemessen von der Mitte der künftigen Erschließungsstraße darf kein Gebäudeteil im GE<sub>E</sub> 7 und GE<sub>E</sub> 8 höher als 12,0 m über der Straße liegen.  
**10,5 m** Im GE 6 darf kein Gebäudeteil höher als 10,5 m über Geländeneiveau (165,00 m üNN) liegen.

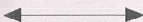
2.0 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

2.1 **o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE<sub>E</sub> 7, GE<sub>E</sub> 8<sub>Mitte</sub> und GE<sub>E</sub> 8<sub>Süd</sub> sind Baukörper bis zu einer Länge von max. 80 m und im GE<sub>E</sub> 8<sub>Nord</sub> bis max. 120 m zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.2  Baugrenze  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

2.3  Firstrichtung

3.0 Nebenanlagen (§ 14 Absatz 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. auch §§ 51 und 52 LBO).  
Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind grundsätzlich zugelassen, auch an den Stellen, wo sie nicht ausdrücklich dargestellt sind.

#### 4.0 Zahl der Wohnungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB)

Im Gewerbegebiet ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Pro Betriebsgrundstück wird dabei die höchstzulässige Geschossfläche für Wohnnutzung auf einen Wert von 150 m<sup>2</sup> begrenzt (§ 16 Abs. 2 und 6 BauNVO).

#### 5.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Absatz 1 Nr. 10 BauGB)



Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden **Nutzung** und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Bäume mit einer Stammhöhe > 3,00 m.

#### 6.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)

##### 6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

###### 6.1.1



Erschließungsstraße

Die Erschließungsstraße hat eine Gesamtbreite von 8,00 m. Sie besteht aus einer Fahrbahn mit einer Breite von 6,50 m und einem 1,50 m breiten, einseitigen Gehweg.

###### 6.1.2

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Parkplatz

Die Herstellung von Stellplätzen erfolgt nach § 39 LBO für Baden-Württemberg.

###### 6.1.3



Fußweg / Gehweg

###### 6.1.4



umlegbare Poller zum benachbarten Radweg

###### 6.1.5



Bushaltestelle

#### 7.0 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

##### 7.1



Trafostation

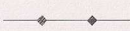
#### 8.0 vorhandene Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

##### 8.1



Wasserleitung DN 125

##### 8.2



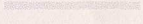
Leitungstrasse oberirdisch (20 kV)


Bei Pflanzungen ist darauf zu achten, daß diese auch ohne Zurückschneiden nicht in den VDE-Mindestabstand von 2,50 m hineinwachsen.




9.0 Flächen für Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9.1  vorh. Kanal DN 1100

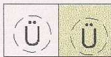
9.2  Entwässerungsgraben entlang der Bahnböschung, naturnah gestaltet  
Die Funktionsfähigkeit zur Ableitung anfallender Sickerwässer aus dem benachbarten Böschungsbereich ist sicherzustellen.

9.3  Versickerungsfläche  
Nicht verschmutztes Oberflächenwasser von Wegen und Plätzen sowie Dachabwässer sind auf den Grundstücken über bewachsene Bodenfilter flächig zur Versickerung zu bringen oder den Versickerungseinrichtungen in den öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen zuzuleiten. Die technischen Notwendigkeiten der Versickerungsanlagen ergeben sich aus der Fach- und Genehmigungsplanung.


10.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1  öffentliche Grünfläche  
In öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

10.2  private Grünfläche

10.3  private Grünfläche im geplanten Überschwemmungsgebiet (Flutmulde).  
Jegliche bauliche Nutzung sowie Lagerflächen und befestigte Flächen sind unzulässig. Kleingewässer sind zu erhalten.

11.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

11.1  geplantes Überschwemmungsgebiet (Flutmulde)  
Vorbehaltlich der Regelungen in der Rechtsverordnung sind die Bestimmungen der §§ 77 bis 80 WG zu beachten.

12.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Ausgleich im Sinne des § 1 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für geeignete Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB.

Folgende Maßnahmen sind zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt gleichzeitig bzw. beginnend mit der Erschließung der Gewerbeflächen durchzuführen:



Offenhaltung klimaaktiver Flächen (Durchlüftungskorridor) durch extensive Grünlandnutzung / Wiesenpflege



Abflußverlangsamung und Kompensation von Versiegelung durch Versickerungsflächen (gemäß Festsetzung 9.3)



Ortsrand- und Gebäudeeingrünung:  
Neuanlage, Pflege und Entwicklung einer standortgerechten Hecke mit Überhältern (Abstand ca. 30 m) zur Eingrünung des GE auf der Böschung der Flutmulde. Hierzu sind ausschließlich Pflanzen der unter Festsetzung 14.0 genannten Pflanzenliste zu verwenden.  
Im Bereich von 100 m<sup>2</sup> anzulegender Gehölzfläche sind dabei mindestens 10 Großsträucher sowie 20 Normal- oder Kleinsträucher zu pflanzen.





#### Minderung der Folgen von Versiegelung:

Entsprechend den Vorgaben aus den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 2.3 und 2.5. sind

- die befestigten Flächen und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen, um zu gewährleisten, daß das anfallende Oberflächenwasser nicht dem Abwasserentsorgungssystem zugeführt wird. Die Unterbauten sind auf den Belag abzustimmen. Die Versickerungsrate dieser Beläge sollte den Wert von 200 l/s/ha überschreiten. Beispiele für diese Beläge sind Rasenfugenpflaster oder wasserdurchlässiges Pflaster.
- die verbleibenden unbebauten Flächen nicht zu befestigen
- die öffentlichen Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

#### Hinweis:

Die Versickerungsrate einschließlich eines Dauerhaftigkeitsnachweises ist durch Nennen des Befestigungsmaterials bzw. Vorlage eines Prüfzeugnisses im Baugenehmigungsverfahren zu belegen.

- Dachbegrünung entsprechend den Vorgaben aus bauordnungsrechtlicher Festsetzung 2.1.



Pflanzmaßnahmen zur Gliederung und Strukturierung der Bauflächen sowie zur Aufwertung gegenüber dem Status Quo.

- Mindestbegrünung der privaten Freiflächen mit standortgerechten Laubgehölzen entsprechend der Vorgaben aus bauordnungsrechtlicher Festsetzung 2.5.
- Extensive Begrünung aller flachgeneigter Dächer entsprechend der Vorgaben aus bauordnungsrechtlicher Festsetzung 2.1
- Fassadenbegrünung entsprechend der Vorgaben aus bauordnungsrechtlicher Festsetzung 2.5.
- Neupflanzungen im Bereich öffentlicher Grünflächen

### 13.0 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

- 13.1  für Abwasserkanal DN 1100 zu Gunsten des Abwasserverbandes Steinachtal und Stadt Schönau

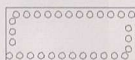
### 14.0 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr 25 BauGB)

Der GRÜNORDNUNGSPLAN ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Aussagen dieses Planes sind als Pflanzgebot im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bei der Herstellung und Nutzung der Freiflächen zu beachten.

Die folgende Pflanzliste besitzt für alle grünordnerischen Festsetzungen Gültigkeit.

Sie ist als Pflanzenpool zu verstehen, der im wesentlichen Pflanzen der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation Mitteleuropas sowie historische Kulturpflanzen (z.B. Walnussbaum) beinhaltet. Die endgültige Auswahl hat entsprechend den standortspezifischen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung (Pflanzplan) zu erfolgen.

#### 14.1



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs.6 BauGB)

Spezielle Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind im Plan zeichnerisch festgelegt.

der Grünordnungsplan regelt Art und Maß der Bepflanzung.



zu pflanzender Einzelbaum



zu pflanzender Heckenabschnitt



14.2



Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



zu erhaltender Einzelbaum



zu erhaltende Gehölze

#### Pflanzenliste:

A gl	Alnus glutinosa	Schwarzerle	B 2
A ce	Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2
A pl	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1
B pe	Betula pendula	Hänge-Birke	B 1
C av	Corylus avellana	Hasel	G S
C be	Carpinus betulus	Hainbuche	B 2
C mo	Crataegus monogyna	Weißdorn	G S
C sa	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	G S
E eu	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G S
F si	Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1
J re	Juglans regia	Walnuß	B 2
L vu	Ligustrum vulgare	Liguster	G S
L xy	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N S
M do	Malus domestica	Haus-Apfel	B 3
M si	Malus silvestris	Holz-Apfel	B 3
P av	Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 3
P co	Pyrus communis	Hausbirne	B 2
P py	Pyrus pyrastra	Wildbirne	B 2
P sp	Prunus spinosa	Schlehe	N S
P tr	Populus tremula	Zitter-Pappel	B 2
Q pe	Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1
Q ro	Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1
R ac	Rosa canina	Hunds-Rose	N S
R al	Ribes alpinum	Johannisbeere	K S
R ar	Rosa arvensis	Acker-Rose	K S
R ca	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	G S
R ca	Rubus caesius	Kratzbeere	K S
R co	Rosa corifolia	Leder-Rose	K S
R fr	Rhamnus frangula	Faulbaum	G S
R id	Rubus idaeus	Himbeere	K S
R ni	Ribes nigrum	Johannisbeere	K S
R uv	Ribes uva-crispa	Stachelbeere	K S
S au	Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3
S ca	Salix caprea	Sal-Weide	G S
S ni	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G S
T co	Tilia cordata	Winter-Linde	B 1
T pl	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1
U ca	Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	B 1
U gl	Ulmus glabra	Berg-Ulme	B 1
V la	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G S

B 1 - B 3 = Baum 1. - 3. Ordnung

G S = Großstrauch

N S = Normalstrauch

K S = Kleinstrauch

#### 15.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes  
"Unteres Tal Abschnitt II"



Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes  
"Unteres Tal Abschnitt I" 2. Änderung



Grenze unterschiedlicher Nutzung