TEXTTEIL:

A. Rechtsgrundlagen
1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 01.01.1998
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. vom 18.12.1990
4. Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995

B. Aufhebung
Alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden aufgehoben.

C. Textliche Festsetzungen
In Ergänzung zu den Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9(1) 1 BauGB
§§ 1–15 BauNVO

Eingeschränktes Industriegebiet (GI/e) im Sinne eines GE, aber 3-Schichtbetrieb zulässig.
(§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO)
Das Industriegebiet wird gemäß § 1 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 BauNVO, die nicht erheblich belästigend sind.
- Logistikbetriebe

Die Ausnahmen nach § 9 (3) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB und
§ 16 – 21 BauNVO)

Grundflächenzahl
GRZ = 0,8

3. Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 (2) 4 BauNVO i.V.m.
§ 18 BauNVO)

Maximale Gebäudehöhe entsprechend Planeinschrieb, z. B. H max = 10,5 m, jeweils gemessen zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und Oberkante Attika bzw. First.
Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen mit Treppenhäusern, Aufzugsanlagen und Belichtungselementen um bis zu 3,0 m Höhe überschritten werden.

4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)	Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich aus der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.
5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO)	1. Siehe Einzeichnungen im Plan 2. Ausnahmen zu den Baugrenzen (§ 23 (3) 3 BauNVO) Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die Entfernung zu den Nachbargrenzen muß mindestens 2,0 m betragen.
6. Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO)	Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen.
7. Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)	siehe Einzeichnungen im Plan
8. Anschluß von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)	siehe Einzeichnungen im Plan Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.
9. Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB	Innerhalb des beidseits der DN 150-Ringleitung verlaufenden Schutzstreifens von je 1,5 m dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Am Südrand des Plangebiets ist ein 10 m breiter Gehölzstreifen anzulegen und zu unterhalten.

Flächen für Pkw–Stellplätze, mit Ausnahme von Fahrgassen, sind wasserdurchlässig zu befestigen.

11. Schutz vor Luftverunreinigung (§ 9 (1) 23 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet dürfen feste Brennstoffe zu Heizzwecken und zur Warmwasserbereitung nicht verwendet werden. Öfen, Kaminöfen, Kachelöfen, offene Kamine und Außenkamine sind nicht zulässig.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Fassadenbegrünung:
Entsprechend dem Rastermaß ist auf 16 m Gebäudelänge auf den Westseiten der Gebäude mind. 1 Pflanze zur Fassadenbegrünung zu pflanzen, auf den freien Südseiten an je 5 Stellen (Rankgerüst).

Dachbegrünung:
Mindestens 70 % der Dachflächen sind zumindest extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muß mindestens 0,08 m betragen. Die Dachbegrünung kann als Pflanzung oder Aussaat erfolgen.

Pflanzgebot 1 (PG 1):
Flächige Bepflanzung mit großkronigen einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern. Der Anteil der großkronigen Laubbäume auf der Fläche soll 10 Bäume nicht unterschreiten.

Artenvorschlag

Bäume:
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Pyrus pyraster (Holzbirne)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Sträucher:
- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Corylus avellana (Hasel)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Pflanzgebot 2 (PG 2):
Lockere Bepflanzung mit standortgerechten einheimischen Laubsträuchern (Artenliste s. PG 1).

Pflanzgebot 3 (PG 3):
Pflanzung von standortgerechten Laubbaum-Hochstämmen zur Begrünung der Stellplatzanlagen
Artenvorschlag:

- Platana acrifolia (Platane)
- Robinia pseudoacacia "Monogyna" (Dornlose Robinie)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Fraxinus excelsior "Westhoff's Glorie" (Straßen-Esche)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)	Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.
2. Dachform (§ 74 (1) 1 LBO)	Zulässig sind Flachdächer und Satteldächer
3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 1 LBO)	Werbeanlagen an oder auf Dachflächen mit wechselndem und bewegten Licht sind nicht zulässig. Frei stehende Werbeanlagen müssen mind. 20 m von der Straßenbegrenzungslinie der B 27 entfernt sein.
4. Niederspannungs-freileitungen (§ 74 (1) 4 LBO)	Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.
5. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)	Zulässig sind "nicht geschlossene" Einfriedigungen im Sinne des § 20 Nachbargesetz, d.h. die Zaunteile müssen schmaler sein als die Zwischenräume. Die Einfriedigungen dürfen einschließlich der bis zu 0,30 m hohen Sockelmauern eine Gesamthöhe von max. 2,5 m nicht überschreiten.
6. Geländeveränderungen (§ 10 (1) 2 LBO)	Der Baugrubenaushub ist nach Möglichkeit im Baugebiet zu deponieren bzw. auf dem Baugrundstück zu belassen.

III. Hinweise

- Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Konsolidiertes Gruben- und Solefeld der Salinen Friedrichshall und Clemenshall", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole berechtigt. Rechtsinhaberin der Berechtigung ist die Südwestdeutsche Salzwerke AG HN.

  Eine Gewinnung von Steinsalz oder Sole fand in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplans bisher nicht statt.

  Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz oder Sole in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden.
  Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13. 08. 19980 (BGBl I s. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff BBergG geleistet.

- Sollten im Plangebiet Funde auftreten von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzügerlich einer Denkmal-schutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§ 20 DSchG).

- Im gesamten Plangebiet sind Grundwasserableitungen – auch über das öffentliche Abwassernetz – unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WG).