

Bebauungsplan
" Gewerbegebiet nördlich der B 10 - Markgröninger Straße "
Textliche Festsetzungen
bestehend aus Ziffer A.1 bis Ziffer C.2.2

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

- A.1 Art der Nutzung
- Die Art und das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 21a BauNVO) entsprechend Plandarstellung und Planeinschrieb (Nutzungsschablone).
- A.1.1 In den Baugebieten sind die in der BauNVO in § 8 für Gewerbegebiet - unter Absatz 2 § 9 für Industriegebiete - unter Absatz 2 aufgeführten Nutzungsarten bis zu den je in der Nutzungsschablone angegebenen Obergrenzen zulässig, soweit nicht im folgenden unter Ziffer 1.2 zur Art der Nutzung Ziffer 1.3 zur Gliederung der Gebiete Ziffer 1.4 zum Maß der Nutzung anderes festgesetzt ist
- A.1.1.1 auf der im Planteil ausgewiesenen "Versorgungsfläche" (§ 9 (1) 12 BauGB) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der festgesetzten Zweckbestimmung "Elektrizität" unbeschränkt zulässig.
- A.1.1.2 unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 1 Ziffer 22 BauGB wird festgesetzt, daß im Geltungsbereich: Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung notwendiger Stellplätze und Garagen, innerhalb im Planteil ausgewiesener überbaubarer Grundstücksflächen errichtet werden können, hinsichtlich der zulässigen Größe und Stellung der baulichen Anlage, sind die für die Grundstücksfläche in der Nutzungsschablone des Planteils angegebenen Werte anzuwenden; darüberhinaus findet Ziffer 1.4.2 dieser textlichen Festsetzung Anwendung.
- A.1.2 Beschränkungen und Ausnahmen der Art der Nutzung (§ 1 (5+6) BauNVO)
- A.1.2.1 folgende Nutzungen sind in allen Gebieten des Geltungsbereichs nicht zulässig:
1. Tankstellen, mit Ausnahme von Selbstversorgungs-Zapfstellen ansässiger Betriebe,
2. Lagerplätze, mit Ausnahme flächenmäßig untergeordneter (bis 25 % der maßgeb. Grundstücksfläche) Nebenanlagen zulässiger Nutzungen.
- A.1.2.2 in den Gewerbegebieten (GE 1-7 und GE 9-11) sind die gemäß § 8 (3) 3. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als allgemein zulässig festgesetzt (§ 1 (7) 3 BauNVO)
- A.1.2.3 in den Industriegebieten (GI 1 - GI 4) sind Anlagen gemäß § 9 (3) 2. BauNVO generell unzulässig (§ 1 (6) BauNVO); mit Ausnahme von Umbauten oder Erweiterungen (bis 50 % der vorh. Nutzfläche) bestehender "Anlagen für sportliche Zwecke"
- A.1.2.4 in allen Gebieten des Geltungsbereichs sind nicht zulässig: (§ 1 (9) BauNVO):
1. Beherbergungsbetriebe (s. aber Ziff. 1)
2. Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelgewerbes mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche.
- A.1.2.5 im Gewerbegebiet 3 (GE 3) können bestehenden Beherbergungsbetrieben ausnahmsweise zugelassen werden: Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen (§1(10) BauNVO).
- A.1.2.6 im Gewerbegebiet 11 (GE 11) sind (nur) Änderungen und Erneuerungen des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Massa-Markt) zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).
- A.1.3 Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete nach Zulässigkeit der Betriebe und Anlagen aufgrund notwendiger Schutzabstände zu den angrenzenden Wohngebieten (§§ 8 und 9 i.Verb.m. § 1 (4) - Gliederung und § 1(5)-Ausschluß BauNVO).
- A.1.3.1 eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE 1+2):
- sind nur Nutzungen zulässig, die - im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO - "das Wohnen nicht wesentlich stören",
- sind die nach § 8 (3) 3. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).
- A.1.3.2 eingeschränktes Industriegebiet (GI 1) zulässig sind: nicht erheblich belastigende Betriebe und Anlagen, sowie Speditionsbetriebe.
- A.1.3.3 in den Industriegebieten (GI 1 - GI 5) sind jeweils nur solche Nutzungen zulässig, deren notwendiger Schutzabstand von den südlich der B 10 gelegenen Wohngebieten ausreichend ist.
- Die Tiefe der notwendigen Schutzabstände wird hiermit in der Weise festgesetzt, daß:
- die "Abstandsliste 1990 des Bundesministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - Anlage 1 - sog. Abstandsriß" Anwendung findet. Dies in Zusammenhang mit Ziff. 2.2 und Ziff. 3.2 des o.g. Erl. Die maßgeblichen Textteile des Erlasses sind diesen textlichen Festsetzungen in Anhang 1 beigefügt. (nachrichtlich: die Einzelprüfung von Baugrantrdaten durch das Gewerbeaufsichtsamt gemäß den landesrechtl. Vorschriften bleibt unberührt)
 - von der o.g. Abstandsliste abgewichen werden kann, wenn im Einzelfall eine geringere Emissionsintensität im Genehmigungsverfahren glaubhaft gemacht und im Betriebsfall andauernd nachgewiesen werden kann.
 - Betriebe der Abstandsklassen I - IV des o.g. Erlasses sind in jedem Fall nicht zulässig.
- A.1.4 Maß der baulichen Nutzung
- A.1.4.1 Zulässige Grundfläche (§19 BauNVO) Für Gewerbegebiet 10 (GE 10) wird abweichend von § 19 (4) Sätze 1 u. 2 festgesetzt, daß bei der Ermittlung der Grundfläche infolge Anrechnungen nach § 19 Abs.4 eine Grundflächenzahl von bis zu 1,0 zulässig ist. (GRZ 0,85 für die Hauptanlagen bleibt unberührt).
- A.1.4.2 Anrechnung von Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a BauNVO) Für alle Baugebiete des Geltungsbereichs wird festgesetzt, daß:
- Garageneinschosse bzw. ihre Baumasse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen sind (§ 21 a (1) BauNVO);
 - der jeweiligen Grundstücksfläche L.S. § 19 (3) BauNVO Flächenanteile für Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen gem. Ziff. 1.1.5 dieser textl. Festsetzungen in Höhe des jeweiligen grundbuchrechtlichen Grundflächenanteils an der Gemeinschaftsanlage hinzuzurechnen sind.
- A.1.5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
- A.1.5.1 Der jeweilige in der Nutzungsschablone angegebene Wert setzt die maximal zulässige Gebäudehöhe über mittlerer, natürlicher Geländehöhe der zu überbauenden Grundstücksfläche fest. Die mittlere natürliche Geländehöhe errechnet sich aus der gemittelten Höhe des die umfassenden natürlichen Geländes entlang des Gebäudes.
- A.1.5.2 Ist in der Nutzungsschablone ein Doppelwert für die maximal zulässige Gebäudehöhe angegeben, so ist der niedrigere Wert die Regel festsetzung. Ausnahmsweise können auf bis zu 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche bauliche Anlagen bis zu der im zweiten Zahlenwert angegebenen größeren Maximalhöhe zugelassen werden, wenn betriebstechnische Gründe dies erfordern.
- A.2 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
- A.2.1 Abweichende Bauweisen (§ 22 (4) BauNVO)
- A.2.1.1 abweichende Bauweise (a 1) zulässig sind Gebäude und Gebäudegruppen in offener Bauweise ohne Längenbeschränkung
- A.2.1.2 abweichende Bauweise (a 2) zulässig sind Gebäude und Gebäudegruppen in geschlossener Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Längenbeschränkung. Die Baukörper sind in der Weise zu gliedern, daß nach mindestens jeweils 20 m Fassadenlänge, ein Versprung von mindestens 2,50 m Tiefe auf mindestens 2,50 m Länge zu erfolgen hat.
- A.2.1.3 abweichende Bauweise (a 3) zulässig sind bauliche Anlagen bis zu 50 m Länge in offener Bauweise; ausnahmsweise ist einseitiger Grenzbauland zulässig, wenn im Grenzbau errichteter Bestand umgenutzt oder erweitert wird, oder nachbarliches Einvernehmen vorliegt und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Stellung der baulichen Anlagen
- A.2.2 Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 (1) 2 BauGB) In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die Längsachsen der Baukörper in Nord-Süd-Richtung gemäß Abflußrichtung der Kaltluftströme anzuordnen. Die maximale Breite der Baukörper wird auf 40 m begrenzt.
- A.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- A.3.1 Allgemeine Festsetzung gemäß Plandarstellung (Baugrenzen und Baulinien)
- A.3.2 Ausnahmsweise ist ein Vortreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,0 m über die festgesetzte Baugrenze zulässig.
- A.3.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur folgende Anlagen zulässig § 23 (5) BauNVO
Stellplätze, und zwar nur außerhalb der mit Pflanzgeboten belegten Grundstücksflächen. Die Stellplätze sind gemäß Schema 1 mit Pflanzflächen für Großbäume der Pflanzenliste 1 zu gliedern. Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Stützmauern und Rampen
 - Terrassen bis 50 m² Grundfläche.
- A.3.4 Nicht notwendige Stellplätze und Sonderzufahrten (Feuerwehr, Notdienste) sind als Schotterterrassen gemäß DIN 18917 auszuführen.
- A.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB) Die im Planteil eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung oder Beplantung von mehr als 0,7 m Höhe über tiefstem Punkt der angrenzenden Straßenverkehrsflächen freizuhalten.
- A.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- A.5.1 Die im Planteil dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht bindend.
- A.5.2 Einfahrtsbereiche (gem. § 9 (1) 4 und 11 BauGB und § 41 (1) 13 LBO) Pro Grundstück ist maximal eine Ein-/Ausfahrtsbreite von insgesamt 10 m zugelassen (= Summe der Breiten aller Ein- und Ausfahrten vom Grundstück auf die öffentliche Verkehrsfläche). Soweit im Planteil angegeben am dort ausgewiesenen Ort; ausnahmsweise können aus betriebstechnischen Gründen die Ein-/Ausfahrten verlagert werden.
- A.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
- A.6.1 Leitungsrecht (lr 1) zur Überführung einer Hochspannungsleitung ohne Leistungsbegrenzung zu Gunsten der Neckarwerke Esslingen a.N. und deren Rechtsnachfolger.
- A.6.2 Leitungsrecht (lr 2) zur Überführung einer Hochspannungsleitung bis 20 KV zu Gunsten der Neckarwerke Esslingen.
- A.7 Flächen für die Einpassung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB) Boscungen, die zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, auf den Baugrundstücken zu dulden und sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen. Hierfür gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender Grundstücksstreifen von beidseitiger Breite, die gleich dem Höhenunterschied zwischen Verkehrsflächen und Baugrundstück ist, zusätzlich 0,5 m, mindestens aber 1,0 m, als "Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen".

- A.1.4 Maß der baulichen Nutzung
- A.1.4.1 Zulässige Grundfläche (§19 BauNVO) Für Gewerbegebiet 10 (GE 10) wird abweichend von § 19 (4) Sätze 1 u. 2 festgesetzt, daß bei der Ermittlung der Grundfläche infolge Anrechnungen nach § 19 Abs.4 eine Grundflächenzahl von bis zu 1,0 zulässig ist. (GRZ 0,85 für die Hauptanlagen bleibt unberührt).
- A.1.4.2 Anrechnung von Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a BauNVO) Für alle Baugebiete des Geltungsbereichs wird festgesetzt, daß:
- Garageneinschosse bzw. ihre Baumasse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen sind (§ 21 a (1) BauNVO);
 - der jeweiligen Grundstücksfläche L.S. § 19 (3) BauNVO Flächenanteile für Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen gem. Ziff. 1.1.5 dieser textl. Festsetzungen in Höhe des jeweiligen grundbuchrechtlichen Grundflächenanteils an der Gemeinschaftsanlage hinzuzurechnen sind.
- A.1.5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
- A.1.5.1 Der jeweilige in der Nutzungsschablone angegebene Wert setzt die maximal zulässige Gebäudehöhe über mittlerer, natürlicher Geländehöhe der zu überbauenden Grundstücksfläche fest. Die mittlere natürliche Geländehöhe errechnet sich aus der gemittelten Höhe des die umfassenden natürlichen Geländes entlang des Gebäudes.
- A.1.5.2 Ist in der Nutzungsschablone ein Doppelwert für die maximal zulässige Gebäudehöhe angegeben, so ist der niedrigere Wert die Regel festsetzung. Ausnahmsweise können auf bis zu 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche bauliche Anlagen bis zu der im zweiten Zahlenwert angegebenen größeren Maximalhöhe zugelassen werden, wenn betriebstechnische Gründe dies erfordern.
- A.2 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
- A.2.1 Abweichende Bauweisen (§ 22 (4) BauNVO)
- A.2.1.1 abweichende Bauweise (a 1) zulässig sind Gebäude und Gebäudegruppen in offener Bauweise ohne Längenbeschränkung
- A.2.1.2 abweichende Bauweise (a 2) zulässig sind Gebäude und Gebäudegruppen in geschlossener Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Längenbeschränkung. Die Baukörper sind in der Weise zu gliedern, daß nach mindestens jeweils 20 m Fassadenlänge, ein Versprung von mindestens 2,50 m Tiefe auf mindestens 2,50 m Länge zu erfolgen hat.
- A.2.1.3 abweichende Bauweise (a 3) zulässig sind bauliche Anlagen bis zu 50 m Länge in offener Bauweise; ausnahmsweise ist einseitiger Grenzbauland zulässig, wenn im Grenzbau errichteter Bestand umgenutzt oder erweitert wird, oder nachbarliches Einvernehmen vorliegt und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Stellung der baulichen Anlagen
- A.2.2 Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 (1) 2 BauGB) In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die Längsachsen der Baukörper in Nord-Süd-Richtung gemäß Abflußrichtung der Kaltluftströme anzuordnen. Die maximale Breite der Baukörper wird auf 40 m begrenzt.
- A.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- A.3.1 Allgemeine Festsetzung gemäß Plandarstellung (Baugrenzen und Baulinien)
- A.3.2 Ausnahmsweise ist ein Vortreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,0 m über die festgesetzte Baugrenze zulässig.
- A.3.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur folgende Anlagen zulässig § 23 (5) BauNVO
Stellplätze, und zwar nur außerhalb der mit Pflanzgeboten belegten Grundstücksflächen. Die Stellplätze sind gemäß Schema 1 mit Pflanzflächen für Großbäume der Pflanzenliste 1 zu gliedern. Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Stützmauern und Rampen
 - Terrassen bis 50 m² Grundfläche.
- A.3.4 Nicht notwendige Stellplätze und Sonderzufahrten (Feuerwehr, Notdienste) sind als Schotterterrassen gemäß DIN 18917 auszuführen.
- A.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB) Die im Planteil eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung oder Beplantung von mehr als 0,7 m Höhe über tiefstem Punkt der angrenzenden Straßenverkehrsflächen freizuhalten.
- A.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- A.5.1 Die im Planteil dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht bindend.
- A.5.2 Einfahrtsbereiche (gem. § 9 (1) 4 und 11 BauGB und § 41 (1) 13 LBO) Pro Grundstück ist maximal eine Ein-/Ausfahrtsbreite von insgesamt 10 m zugelassen (= Summe der Breiten aller Ein- und Ausfahrten vom Grundstück auf die öffentliche Verkehrsfläche). Soweit im Planteil angegeben am dort ausgewiesenen Ort; ausnahmsweise können aus betriebstechnischen Gründen die Ein-/Ausfahrten verlagert werden.
- A.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
- A.6.1 Leitungsrecht (lr 1) zur Überführung einer Hochspannungsleitung ohne Leistungsbegrenzung zu Gunsten der Neckarwerke Esslingen a.N. und deren Rechtsnachfolger.
- A.6.2 Leitungsrecht (lr 2) zur Überführung einer Hochspannungsleitung bis 20 KV zu Gunsten der Neckarwerke Esslingen.
- A.7 Flächen für die Einpassung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB) Boscungen, die zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, auf den Baugrundstücken zu dulden und sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen. Hierfür gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender Grundstücksstreifen von beidseitiger Breite, die gleich dem Höhenunterschied zwischen Verkehrsflächen und Baugrundstück ist, zusätzlich 0,5 m, mindestens aber 1,0 m, als "Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen".

- A.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- A.3.1 Allgemeine Festsetzung gemäß Plandarstellung (Baugrenzen und Baulinien)
- A.3.2 Ausnahmsweise ist ein Vortreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,0 m über die festgesetzte Baugrenze zulässig.
- A.3.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur folgende Anlagen zulässig § 23 (5) BauNVO
Stellplätze, und zwar nur außerhalb der mit Pflanzgeboten belegten Grundstücksflächen. Die Stellplätze sind gemäß Schema 1 mit Pflanzflächen für Großbäume der Pflanzenliste 1 zu gliedern. Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Stützmauern und Rampen
 - Terrassen bis 50 m² Grundfläche.
- A.3.4 Nicht notwendige Stellplätze und Sonderzufahrten (Feuerwehr, Notdienste) sind als Schotterterrassen gemäß DIN 18917 auszuführen.
- A.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB) Die im Planteil eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung oder Beplantung von mehr als 0,7 m Höhe über tiefstem Punkt der angrenzenden Straßenverkehrsflächen freizuhalten.
- A.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- A.5.1 Die im Planteil dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht bindend.
- A.5.2 Einfahrtsbereiche (gem. § 9 (1) 4 und 11 BauGB und § 41 (1) 13 LBO) Pro Grundstück ist maximal eine Ein-/Ausfahrtsbreite von insgesamt 10 m zugelassen (= Summe der Breiten aller Ein- und Ausfahrten vom Grundstück auf die öffentliche Verkehrsfläche). Soweit im Planteil angegeben am dort ausgewiesenen Ort; ausnahmsweise können aus betriebstechnischen Gründen die Ein-/Ausfahrten verlagert werden.
- A.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
- A.6.1 Leitungsrecht (lr 1) zur Überführung einer Hochspannungsleitung ohne Leistungsbegrenzung zu Gunsten der Neckarwerke Esslingen a.N. und deren Rechtsnachfolger.
- A.6.2 Leitungsrecht (lr 2) zur Überführung einer Hochspannungsleitung bis 20 KV zu Gunsten der Neckarwerke Esslingen.
- A.7 Flächen für die Einpassung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB) Boscungen, die zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, auf den Baugrundstücken zu dulden und sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen. Hierfür gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender Grundstücksstreifen von beidseitiger Breite, die gleich dem Höhenunterschied zwischen Verkehrsflächen und Baugrundstück ist, zusätzlich 0,5 m, mindestens aber 1,0 m, als "Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen".

- B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.Verb.m. § 73 (1+2) LBO aufgrund § 73 Abs. 6 LBO
- B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den Bauflächen (§ 73 (1) +2 LBO)
- B.1.1 Dächer Zulässig sind:
- Flachdächer: Flachdächer sind flächendeckend gem. DIN 18916 und 18917 zu begrünen.
- Pult-, Tonnen- oder Satteldächer: - begrünt oder unbegrünt - von beliebiger Neigung bis zu einem Anteil von 30 % der Gesamtdachfläche in Ergänzung zu den o.g. Flachdächern.

- B.1.2 Vordächer und Markisen Vordächer und Markisen sind dann genehmigungspflichtig, wenn sie in die nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder den Straßenraum hineinragen. Werden mehrere Leistungen am selben Ort angeboten, sind die Werbeanlagen zu einer Gemeinschaftsanlage zusammenzufassen; Ziffer 2.1.5.2 und 2.1.5.3 gelten entsprechend.
- B.1.3 Farbgebung Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen sind unzulässig.
- B.1.4 Energiegewinnungsanlagen auf Dächern umnd an Fassaden sind genehmigungspflichtig.
- B.1.5 Werbeanlagen und Automaten
- B.1.5.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Werden mehrere Leistungen am selben Ort angeboten, sind die Werbeanlagen zu einer Gemeinschaftsanlage zusammenzufassen; Ziffer 2.1.5.2 und 2.1.5.3 gelten entsprechend.
- B.1.5.2 Werbeanlagen auf den Gebäudedächern; Großflächenwerbung, Werbeanlagen mit blendendem, wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Schriftzüge über 2,0 m Höhe sind unzulässig.
- B.1.5.3 Im Abstand von unter 100 m von der (außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen) öffentlichen Grünfläche mit Nutzungszweck " Friedhof " ist die Anbringung von Leuchtreklamen, sowie die Aufstellung von Automaten unzulässig.
- B.2 Einfriedungen und Stützmauern
- B.2.1 Zur Einfriedung von Grundstücken sind nur zulässig:
- Zäune bis 2,2 m Höhe in Verbindung mit zaunverdeckender, beidseitiger Beplantung (Hecken) von mindestens 0,80 m Höhe und mindestbreite des Pflanzstreifens von 0,80 m und/oder
- Hecken bis zu 4,0 m Höhe (im Rahmen der nachbarrechtlichen Bestimmungen)
- Mauern bis 0,80 m Höhe und 0,40 m Tiefe in Verbindung mit begleitender Begrünung.
- B.2.2 Stützmauern aus glatt geschaltem Beton oder glatten Metall- oder Metallprofilblechen sind unzulässig
- B.3 Müllbehälter und Abfallcontainer Die Unterbringung von Müllbehältern, Abfallcontainern oder anderen Entsorgungsbehältern (Metallsäpnecontainer, Laugenfasser und Behälter, Altfässer u. dergl.) ist auf den vom öffentlichen Straßenraum einzusehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. ; und auf den überbaubaren Grundstücksflächen gegen Einblick vom öffentlichen Straßenraum dauerhaft abzuschirmen.

- B.3 Müllbehälter und Abfallcontainer Die Unterbringung von Müllbehältern, Abfallcontainern oder anderen Entsorgungsbehältern (Metallsäpnecontainer, Laugenfasser und Behälter, Altfässer u. dergl.) ist auf den vom öffentlichen Straßenraum einzusehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. ; und auf den überbaubaren Grundstücksflächen gegen Einblick vom öffentlichen Straßenraum dauerhaft abzuschirmen.
- C Grünordnerische Festsetzungen
- C.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- C.1.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und (§ 9 (1) 20 und 24 BauGB) Die entsprechend gekennzeichneten Flächen zum Schutz der Landschaft sind von der Bebauung freizuhalten. Diese Freiflächen sind als Streubeständen zu erhalten, bzw. noch vorhandene Ackerflächen dorthingehend nach Pflanzenliste 2 und 5 zu entwickeln.
- C.1.2 Grünflächenanteil auf den Grundstücken (§ 9 (1) 2 und 25 BauGB) Der Grünflächenanteil auf den Grundstücken muß mindestens 40 % betragen, fachgerechte Dachbegrünungen gemäß DIN 18916, 18917, werden auf diese Fläche angerechnet. Als Arbeits- und Lagerflächen genutzte Bereiche der Vorgärten werden nicht als Grünflächen angerechnet. Auf mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind Pflanzen der Pflanzenlisten 1 und 5 anzupflanzen. Hierbei muß mindestens 1 Baum/100 m² aus Pflanzenliste 1 verwendet werden. (Flächen gem. - Pfg 3 sind hierauf anzurechnen.)
- C.1.3 Pflanzbindungen und Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 BauGB)
- C.1.3.1 Pflanzbindungen (gem. § 9 (1) 25 a BauGB) Die im Planteil ausgewiesenen Bäume, Sträucher, Hecken und Säume sind zu erhalten. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muß entsprechend DIN 18920 erfolgen.
- C.1.3.2 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 b BauGB)
- Pfg 1 : Pflanzgebote für Ortsrandgestaltung Für die Pflanzungen zur freien Landschaft hin sind nur Sträucher und Bäume entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation bzw. Obstgehölze zu verwenden (s. Pflanzenliste 1 und 2). Die Pflanzung ist als einreihige Baumhecke mit mindestens 5 m breitem, zur freien Landschaft hinliegenden Krautsaum anzulegen.
- Pfg 2 : Pflanzgebot für Grundstücksbegrenzungen. Für die heckenartige Grundstücksbegrenzungen sind landschaftstypische, heimische Laubgehölze zu verwenden (s. Pflanzenliste 1 und 2).
- Pfg 3 : Pflanzgebot für Grundstücksflächen Auf 30 % dieser im Planteil ausgewiesenen Grundstücksflächen sind Pflanzen der Pflanzenliste 1 bis 5 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Pfg 4 : Begrünung von Fassaden und Einfriedungen Diese nach LBO 3.1.1.1 zu begrünenden Flächen sind mit Arten der Pflanzenliste 4 zu begrünen.
- Pfg 5 : Pflanzgebot für Obstbaumwiesen Es sind Gehölze nach Pflanzenliste 2 anzupflanzen und zu erhalten. Abstand in der Reihe ca. 10 m, Abstand zwischen den Reihen 8 - 10 m. Einsatz von Gräsern und Krautarten sowie Aussaat und Pflege entsprechend Pflanzenliste 5.
- Pfg 6 : Pflanzgebot für öffentliche Grünflächen Auf öffentlichen Grünflächen innerhalb des Gewerbegebietes sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzenlisten 1, 2, 3 und 5 anzupflanzen oder Spontanaufwuchs zuzulassen. Die Flächen sind maximal 1 x pro Jahr zu unterschiedlichen Zeitpunkten zu mähen.
- Pfg 7 : Pflanzgebot für öffentliches Verkehrsgrün Die Flächen sind mit geeigneten Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 1 und 3 und Pflanzen der Liste 5 zu bepflanzen.

- C.1.3 Pflanzbindungen und Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 BauGB)
- C.1.3.1 Pflanzbindungen (gem. § 9 (1) 25 a BauGB) Die im Planteil ausgewiesenen Bäume, Sträucher, Hecken und Säume sind zu erhalten. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muß entsprechend DIN 18920 erfolgen.
- C.1.3.2 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 b BauGB)
- Pfg 1 : Pflanzgebote für Ortsrandgestaltung Für die Pflanzungen zur freien Landschaft hin sind nur Sträucher und Bäume entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation bzw. Obstgehölze zu verwenden (s. Pflanzenliste 1 und 2). Die Pflanzung ist als einreihige Baumhecke mit mindestens 5 m breitem, zur freien Landschaft hinliegenden Krautsaum anzulegen.
- Pfg 2 : Pflanzgebot für Grundstücksbegrenzungen. Für die heckenartige Grundstücksbegrenzungen sind landschaftstypische, heimische Laubgehölze zu verwenden (s. Pflanzenliste 1 und 2).
- Pfg 3 : Pflanzgebot für Grundstücksflächen Auf 30 % dieser im Planteil ausgewiesenen Grundstücksflächen sind Pflanzen der Pflanzenliste 1 bis 5 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Pfg 4 : Begrünung von Fassaden und Einfriedungen Diese nach LBO 3.1.1.1 zu begrünenden Flächen sind mit Arten der Pflanzenliste 4 zu begrünen.
- Pfg 5 : Pflanzgebot für Obstbaumwiesen Es sind Gehölze nach Pflanzenliste 2 anzupflanzen und zu erhalten. Abstand in der Reihe ca. 10 m, Abstand zwischen den Reihen 8 - 10 m. Einsatz von Gräsern und Krautarten sowie Aussaat und Pflege entsprechend Pflanzenliste 5.
- Pfg 6 : Pflanzgebot für öffentliche Grünflächen Auf öffentlichen Grünflächen innerhalb des Gewerbegebietes sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzenlisten 1, 2, 3 und 5 anzupflanzen oder Spontanaufwuchs zuzulassen. Die Flächen sind maximal 1 x pro Jahr zu unterschiedlichen Zeitpunkten zu mähen.
- Pfg 7 : Pflanzgebot für öffentliches Verkehrsgrün Die Flächen sind mit geeigneten Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 1 und 3 und Pflanzen der Liste 5 zu bepflanzen.
- a) Kleinkronige Gehölze: Sträucher: Pyrus calleraiana (chantyleier) Cornus mas Eumonym europaeus Lonicera xylosteum Arten der Pflanzenliste 5
- Restfläche:
- b) Großkronige Gehölze: Kleinkronige Gehölze: Sträucher: Carpinus betulus Prunus avium Lonicera xylosteum Rosa canina
- c) Großkronige Gehölze: Restfläche: Aesculus hippocastaneum "Baumani" Arten der Pflanzenliste 5
- d) Sträucher: Rubus fruticosus Rosa canina Rosa rubiginosa
- C.1.4 Sicherung von Flächen für die Ortsrandgestaltung (§ 9 (1) 2 BauGB) Die mit " PFG 1 " ausgewiesenen Flächen sind als Gemeindeeigentum für die Ortsrandgestaltung zu sichern.
- C.1.5 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten auf gemeindeeigenen Grundstücken zwischenzulagern und an geeigneten Stellen wieder einzubauen.
- Nachrichtlicher Hinweis: werden im Zuge von Baumaßnahmen Verunreinigungen von Grundwasser oder Boden festgestellt, ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt bezüglich zu verständigen.

- C.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- C.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 (1) 1 LBO) Fassadengestaltung Ungegliederte Fassaden mit mehr als 30 m² Fläche sind zu mindestens 60 % der Fassadenlänge mit Arten der Pflanzenliste 4 zu begrünen; dies gilt auch für die Gebäude des bereits bestehenden Gewerbegebietes. Die Pflanzstreifen müssen eine Breite von mindestens 80 cm haben. Die Süd-, West- und Ostseiten der Gebäude sind hierbei bevorzugt zu berücksichtigen.
- C.2.2 Geländegestaltung (gem. § 73 (1) 5 LBO) Boscungen sind landschaftsgerecht mit unterschiedlichen Neigungen (maximal 1:2) zu modellieren.
- Pflanzenlisten
- Pflanzenliste 1: Bäume
- a) großkronig (Höhe über 15m)
- Acer campestre (in Sorten) * Acer platanoides (in Sorten) * Acer pseudoplatanus * Acer pseudoplatanus "Baumani" * Carpinus betulus * * Fagus sylvatica * Fraxinus excelsior * Quercus robur * Quercus petrae * Tilia cordata * Tilia platyphyllos Ulmus glabra
- b) kleinkronig (Höhe bis 15 m)
- Malus sylvestris Pyrus communis Sorbus aucuparia Sorbus domestica Sorbus domestica Crataegus laevigata "Paula Scarlet" (Hochstamm) * Sorbus aria * Prunus avium * * Ligustrum vulgare * Lonicera xylosteum * Rosa canina * * Rosa rugosissima
- * nur die so gekennzeichneten Arten bzw. Sorten sind zur Straßenrandgestaltung zu verwenden. * nur die so gekennzeichneten Arten und Arten der Pflanzenliste 2 sollten zur Ortsrandgestaltung verwendet werden.
- Für Gehölze im Straßen- und Parkbereich sind dezimal verschulte Pflanzen mit mindestens 16-18 cm Stammumfang im Ballen zu verwenden.
- Pflanzenliste 2: Obstgehölze
- Äpfel
- "Jahon Fischer" "Bronacher" "Zahndorfer Reine" "Borkop" "Häckerapfel" "Goldparadies" "Gewürztrichter" "Hörsger" Birnen: "Schweizer Wasserbirne" "Oberrheinische Weidenbirne" "Tatschenbirne" "Gishmiller" "Saugener Gelbbirne" Kirschen: "Kornpflümche" "Große Schwarze Kirsche" "Hofmeister Kirsche" Zwischengeh: "Bühler Frühschneepflümche" "Vogelbeere Frühschneepflümche" "Eckste Spätschneepflümche" "Bereczky Quitten" "Bismarckpflümche von Lankona" "Potsdamer Quitten" Quitten: "Bereczky Quitten" "Bismarckpflümche von Lankona" "Potsdamer Quitten" Nutholzer: Juglans regia Juglans nigra Die Gehölze sind als Hochkronen bzw. Quitten als Halbkronen oder Breichkronen anzupflanzen und zu unterhalten. Alle Arten sind auch für die Ortsrandgestaltung geeignet, da traditionell in dieser Landschaft zahlreiche Obstbaumarten vorhanden waren.
- Pflanzenliste 4: Kletterpflanzen für Einfriedungs- und Fassadenbegrünung
- Clematis vitalba Lonicera caprifolium Lonicera heyeri Lonicera periclymenum Parthenocissus quinquefolia Tradescantia virginiana Hedera helix Polygona auferenti Humulus lupulus Vitis vulpina Pflanzenliste 5: extende Wiese Balmischung für mäßig trockene bis frische, mäßig nährstoffreiche Böden: Gräser: Arrhenatherum elatius Bromus tectorum Dactylis glomerata Festuca pratensis Festuca rubra Poa pratensis Kriecher: Cynodon dactylon Galium aparine Galium mollugo Achillea millefolium Andropogon scoparius Hieracium spicatum Ranunculus acris Ranunculus repens Ranunculus bulbosus Salvia pratensis Trifolium repens Zusätzliche Arten für trockene bis mäßig trockene, nährstoffarme Böden: Gräser: Anthoxanthum odoratum Briza media Bromus tectorus Kriecher: Leucanthemum vulgare Dianthus barbatus Ranunculus bulbosus Salvia pratensis Trifolium repens Aussaat- und Pflegehinweise: - Verwendung autochthonen Saatgutes - Einsatz: im Herbst oder im zeitigen Frühjahr - Aussaatmenge: 5-6 g/m² - Pflüge: Maximal zweimalige Mahd zu verschiedenen Zeitpunkten, Ernteden von Wechselbeuten bzw. Sechsmalern engmaschig mindestens 5x breiter Randstreifen; keine Düngung, keine Pestizidbehandlung, Fleuchtbl.

- C.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 (1) 1 LBO) Fassadengestaltung Ungegliederte Fassaden mit mehr als 30 m² Fläche sind zu mindestens 60 % der Fassadenlänge mit Arten der Pflanzenliste 4 zu begrünen; dies gilt auch für die Gebäude des bereits bestehenden Gewerbegebietes. Die Pflanzstreifen müssen eine Breite von mindestens 80 cm haben. Die Süd-, West- und Ostseiten der Gebäude sind hierbei bevorzugt zu berücksichtigen.
- C.2.2 Geländegestaltung (gem. § 73 (1) 5 LBO) Boscungen sind landschaftsgerecht mit unterschiedlichen Neigungen (maximal 1:2) zu modellieren.
- Pflanzenlisten
- Pflanzenliste 1: Bäume
- a) großkronig (Höhe über 15m)
- Acer campestre (in Sorten) * Acer platanoides (in Sorten) * Acer pseudoplatanus * Acer pseudoplatanus "Baumani" * Carpinus betulus * * Fagus sylvatica * Fraxinus excelsior * Quercus robur * Quercus petrae * Tilia cordata * Tilia platyphyllos Ulmus glabra
- b) kleinkronig (Höhe bis 15 m)
- Malus sylvestris Pyrus communis Sorbus aucuparia Sorbus domestica Sorbus domestica Crataegus laevigata "Paula Scarlet" (Hochstamm) * Sorbus aria * Prunus avium * * Ligustrum vulgare * Lonicera xylosteum * Rosa canina * * Rosa rugosissima
- * nur die so gekennzeichneten Arten bzw. Sorten sind zur Straßenrandgestaltung zu verwenden. * nur die so gekennzeichneten Arten und Arten der Pflanzenliste 2 sollten zur Ortsrandgestaltung verwendet werden.
- Für Gehölze im Straßen- und Parkbereich sind dezimal verschulte Pflanzen mit mindestens 16-18 cm Stammumfang im Ballen zu verwenden.
- Pflanzenliste 2: Obstgehölze
- Äpfel
- "Jahon Fischer" "Bronacher" "Zahndorfer Reine" "Borkop" "Häckerapfel" "Goldparadies" "Gewürztrichter" "Hörsger" Birnen: "Schweizer Wasserbirne" "Oberrheinische Weidenbirne" "Tatschenbirne" "Gishmiller" "Saugener Gelbbirne" Kirschen: "Kornpflümche" "Große Schwarze Kirsche" "Hofmeister Kirsche" Zwischengeh: "Bühler Frühschneepflümche" "Vogelbeere Frühschneepflümche" "Eckste Spätschneepflümche" "Bereczky Quitten" "Bismarckpflümche von Lankona" "Potsdamer Quitten" Quitten: "Bereczky Quitten" "Bismarckpflümche von Lankona" "Potsdamer Quitten" Nutholzer: Juglans regia Juglans nigra Die Gehölze sind als Hochkronen bzw. Quitten als Halbkronen oder Breichkronen anzupflanzen und zu unterhalten. Alle Arten sind auch für die Ortsrandgestaltung geeignet, da traditionell in dieser Landschaft zahlreiche Obstbaumarten vorhanden waren.
- Pflanzenliste 4: Kletterpflanzen für Einfriedungs- und Fassadenbegrünung
- Clematis vitalba Lonicera caprifolium Lonicera heyeri Lonicera periclymenum Parthenocissus quinquefolia Tradescantia virginiana Hedera helix Polygona auferenti Humulus lupulus Vitis vulpina Pflanzenliste 5: extende Wiese Balmischung für mäßig trockene bis frische, mäßig nährstoffreiche Böden: Gräser: Arrhenatherum elatius Bromus tectorus Dactylis glomerata Festuca pratensis Festuca rubra Poa pratensis Kriecher: Cynodon dactylon Galium aparine Galium mollugo Achillea millefolium Andropogon scoparius Hieracium spicatum Ranunculus acris Ranunculus repens Ranunculus bulbosus Salvia pratensis Trifolium repens Zusätzliche Arten für trockene bis mäßig trockene, nährstoffarme Böden: Gräser: Anthoxanthum odoratum Briza media Bromus tectorus Kriecher: Leucanthemum vulgare Dianthus barbatus Ranunculus bulbosus Salvia pratensis Trifolium repens Aussaat- und Pflegehinweise: - Verwendung autochthonen Saatgutes - Einsatz: im Herbst oder im zeitigen Frühjahr - Aussaatmenge: 5-6 g/m² - Pflüge: Maximal zweimalige Mahd zu verschiedenen Zeitpunkten, Ernteden von Wechselbeuten bzw. Sechsmalern engmaschig mindestens 5x breiter Randstreifen; keine Düngung, keine Pestizidbehandlung, Fleuchtbl.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 -

GI ₃	H _{max.} 18,0/40,0 m	Baugebiet	Gebäudehöhe
0.8	10.0	Grundflächenzahl	Baumassenzahl
a ₃	pfg	Bauweise	Pflanzgebote

Füllschema der Nutzungsschablone

GI	INDUSTRIEGEBIET	§ 9 BauVNO
GI E	eingeschränktes INDUSTRIEGEBIET	§ 9 BauVNO in Verbindung mit § 1 (4)
GE	GEWERBEGEBIET	§ 8 BauVNO
GEE	eingeschränktes GEWERBEGEBIET	§ 8 BauVNO in Verbindung mit § 1 (4)
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	§ 9 (1) 18. BauGB
0.8	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	§ 19 BauVNO
2.2	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	§ 20 BauVNO
10.0	BAUMASSENZAHL (BMZ)	§ 21 BauVNO
H _{max.} 12,0 m	MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE	
H _{max.} 18,0/40,0 m	MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE auf 90 % / 10 % (ausnahmsweise) der überbaubaren Grundstücksfläche	
g	geschlossene BAUWEISE	§ 22 (3) BauVNO
O	offene BAUWEISE	§ 22 (2) BauVNO
a ₂	abweichende BAUWEISE	§ 22 (4) BauVNO
	BAUGRENZE	§ 23 BauVNO
	VERSORGUNGSLÄCHE für Elektrizität	§ 9 (1) 12. BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) 11. BauGB
	BEREICH FÜR EINFÄHRTEN BZW. AUSFÄHRTEN	§ 9 (1) 4 + 11. BauGB
	ZUFAHRTSVERBOT	§ 9 (1) 4 + 11. BauGB
lr ₁	LEITUNGSRECHT für Hochspannungsleitungen oberirdisch	§ 9 (1) 13. BauGB
lr ₂	LEITUNGSRECHT für Hochspannungsleitungen	
	gepl. GG	
	ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	
	ABGRENZUNG VON FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
	ABGRENZUNG VON FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN	
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN pfg 6	§ 9 (1) 15. BauGB
pfg ₁ pfg ₉	PFLANZGEBOTE	§ 9 (1) 25. BauGB
	PFLANZGEBOTE	§ 9 (1) 25 a. BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 a. BauGB)	
	großer Einzel-BAUM (tilia cordata / aesculus hippocastaneum)	
	großkroniger BAUM	
	kleinkroniger BAUM	
	Obst - BAUM	
	GEBÜSCH	