

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **und örtliche Bauvorschriften**

# **„GEWERBEGEBIET NÖRDLICH DER B10 - MARKGRÖNINGER STRAßE II“ (2. Änderung)**

**(Einschränkung bisher allgemein zulässiger Vergnügungsstätten)**

**08118067\_1140\_073\_02\_RE**

**im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Die Übereinstimmung des Lageplans mit  
dem Liegenschaftskataster Stand 31.10.2018  
bescheinigt  
Bietigheim-Bissingen, den 20.11.2019

Rauschmaier Ingenieure GmbH  
Beratende Ingenieure für Bau- und  
Vermessungswesen, Stadtplanung  
Sucystraße 9  
74321 Bietigheim-Bissingen

Entwurf der Änderung ausgearbeitet  
Bietigheim-Bissingen, den 20.11.2019/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Verfahrensvermerke und Hinweise ergänzt  
Bietigheim-Bissingen, den 29.04.2020/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:

Anlage 1

Änderung Textteil

Anlage 2

Begründung

2.1 Auszug aus den gültigen textlichen Festsetzungen

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 m.W.v. 01.08.2019 (GBl. S. 313).

## B) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet nördlich der B 10 - Markgröninger Straße", rechtsverbindlich seit dem 26.05.1994 bleiben unverändert und gelten fort. Dies gilt auch für die seit dem 05.06.1997 rechtsverbindlichen Festsetzungen der 1. Änderung „Lange Furche“.

## C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

Die bisher in Ziffer A.1.2.2 getroffene Festsetzung (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) wird ersatzlos gestrichen.

Die übrigen seit dem 26.05.1994 rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet nördlich der B 10 - Markgröninger Straße“ bleiben unverändert und gelten fort. Dies gilt auch für die seit dem 05.06.1997 rechtsverbindlichen Festsetzungen der 1. Änderung „Lange Furche“.

Die 1997 geplante 2. Änderung des Textteils (in der diese Änderung bereits vorgesehen war), wurde nicht rechtsverbindlich.

Die rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen werden durch die folgenden Hinweise ergänzt:

## D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

### D.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs.6 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. Maßnahmen, die aufgrund eines tiefen Eingriffs in den Untergrund das Grundwasser nur punktuell tangieren (Tiefgründungen, Bohrungen,...), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind beim Landratsamt Ludwigsburg anzuzeigen.

## **D.2 WASSERSCHUTZGEBIET**

Das Gebiet liegt in der Zone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes LfU-Nr. 156 für die Au- und Radquelle, sowie für die Tiefbrunnen Au I und II der Stadt Markgröningen.

## **D.3 NIEDERSCHLAGSWASSER**

Bei der Entwässerungsplanung sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht folgende Grundsätze zu berücksichtigen: Im Gewerbe- und Industriegebiet ist das Niederschlagswasser von Straßenflächen und Hofflächen bzw. den LKW-Verkehrsflächen als behandlungsbedürftig einzustufen und somit über den Mischwasserkanal zu entwässern. Nur unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grünflächen kann getrennt direkt in das örtliche Gewässer abgeleitet werden. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei erhöhen den Schwermetallgehalt im Niederschlagswasser und sind daher bei einer direkten Ableitung in ein Gewässer nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Regentinnen, Fallrohre und untergeordnete Dacheindeckungen wie Gauben, Eingangüberdachungen und Erker. Für eine Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer wird ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Zur Nutzung von Dachflächenwasser und zur Speicherung wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Regenwassernutzungsanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend auszubilden, so dass dieses Wasser nicht mit Trinkwasser verwechselt oder in das Trinkwassernetz eingeleitet werden kann. Die Zisterne ist gegebenenfalls mit einem Überlaufanschluss an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Es ist gegebenenfalls ein geeichter Abwasserzähler einzubauen.

Alternativ kann Niederschlagswasser theoretisch auch über eine belebte Bodenzone versickert werden, sofern der Boden das zulässt und die in der Regel erforderliche wasserrechtlichen Erlaubnis vorliegt.

## **D.4 BAUGRUND UND BODENSCHUTZ**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die § 4 und 7, wird hingewiesen. Der bei Erdarbeiten anfallende Oberboden sollte möglichst hochwertig (z.B. im Zuge einer Bodenverbesserungsmaßnahme auf landwirtschaftlichen Flächen) verwertet und nicht deponiert oder in sonstiger Weise verschwendet werden (siehe § 202 BauGB).

Innerhalb des Planbereiches sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster verschiedene Altlastenverdachtsflächen und Altstandorte erfasst. Bei Bauvorhaben auf diesen Flächen ist das Landratsamt, Fachbereich Umwelt, zu beteiligen.

## **D.5 ERDBEBENZONE 2**

Schwieberdingen liegt in der Zone 2 der Karte der Erdbebenzonen für Baden-Württemberg. Auf die DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) und die Schrift "Erdbebensicheres Bauen" (herausgegeben vom Innenminister Baden-Württemberg) wird hingewiesen.

## D.6 BODENDENKMALE

Im Gebiet sind zwei Bodendenkmale bekannt, es kann in bisher ungestörten Bereichen mit weiteren jungsteinzeitlichen Funden gerechnet werden.



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 Werk-tages 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 nach § 27 DSchG wird verwiesen.

## D.7 SCHUTZSTREIFEN ENTLANG DER B10

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen Hochbauten und sonstige bauliche Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstrassen gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

## D.8 SCHUTZSTREIFEN HUBSCHRAUBERLANDEPLATZ

Auf die Beschränkungen durch den bestehenden Hubschrauberlandeplatz der Robert-Bosch-GmbH wird hingewiesen.

## D.9 MAXIMALE HÖHEN BAULICHER ANLAGEN

Überschreitet eine bauliche Anlage die Höhe von 30 m über Grund, können Belange der Landesverteidigung betroffen sein. Es ist dann eine Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.

## **D.10 NATURSCHUTZ**

Auf die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 39 ff BNatSchG, geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) wird hingewiesen. Soweit Gehölze gerodet oder Bausubstanz abgebrochen werden soll, ist rechtzeitig vorher zu prüfen, ob gebäude- oder höhlenbewohnende Arten betroffen sind.

Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- und andere Schächte mit feinmaschigem, rostfreien Drahtgeflecht gegen Hineinfallen abzusichern (Maschenweite unter 0,5 cm).

Zum Schutz der nachtschwärmenden Insekten sind waagrecht angebrachte Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und Planen mit eingelassener Abdeckung zu verwenden. Für die Außenbeleuchtung werden Natriumdampflampen oder entsprechende LED-Lampen empfohlen.

## **D.11 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET**

Die westlichen und westlich angrenzenden Flächen unterliegen dem Landschaftsschutz, der in der Verordnung Nr. 13. „Glemstal zwischen Schwieberdingen und Markgröningen mit Randgebieten“ rechtskräftig seit dem 25.11.1987 geregelt wurde. Jegliche Handlungen, die dem Schutzzweck zuwider laufen sind nicht erlaubt.

## **D.12 STRAßENBELEUCHTUNG**

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

# VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs.1 BauGB  
durch Gemeinderat am 24.10.2018
2. **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Veränderungssperre** gemäß § 3 Abs.2 BauGB  
im Nachrichtenblatt Nr. 44 am 31.10.2018
3. **Frühzeitige Beteiligung** gemäß § 3 Abs.1 BauGB durch Offenlage  
vom 08.11.2018 bis 10.12.2018
4. **Umstellung des Verfahrens auf § 13 BauGB**
5. **Ortsübliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses** gemäß § 13 Abs. 2 BauGB im Nachrichtenblatt Nr. 4 am 23.01.2020
6. **Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
vom 27.01.2020 bis 28.02.2020  
Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB durch Schreiben vom 23.01.2020  
Frist zur Stellungnahme bis 28.02.2020
7. **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch  
Gemeinderat am 29.04.2020

Ausgefertigt: Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieser Original-Bebauungsplanänderung stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 29.04.2020 zum Ausdruck kommt, überein.

Schwieberdingen, den 04.05.2020

Der Bürgermeister

8. **Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Nachrichtenblatt  
Nr. am 20.05.2020
9. **In Kraft getreten** am 20.05.2020

Zur Beurkundung:  
Schwieberdingen, den

Der Bürgermeister

**Begründung zum**

**BEBAUUNGSPLAN**

**und den örtlichen Bauvorschriften**

**„GEWERBEGEBIET NÖRDLICH DER B10**

**- MARKGRÖNINGER STRAßE II“**

**(2.ÄNDERUNG)“**

**(Einschränkung bisher allgemein zulässiger Vergnügungsstätten)**

**08118067\_1140\_073\_02\_BG**

**im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Begründung ausgearbeitet  
Bietigheim-Bissingen, den 20.11.2019/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH  
Beratende Ingenieure für Bau- und  
Vermessungswesen, Stadtplanung  
Succystraße 9  
74321 Bietigheim-Bissingen

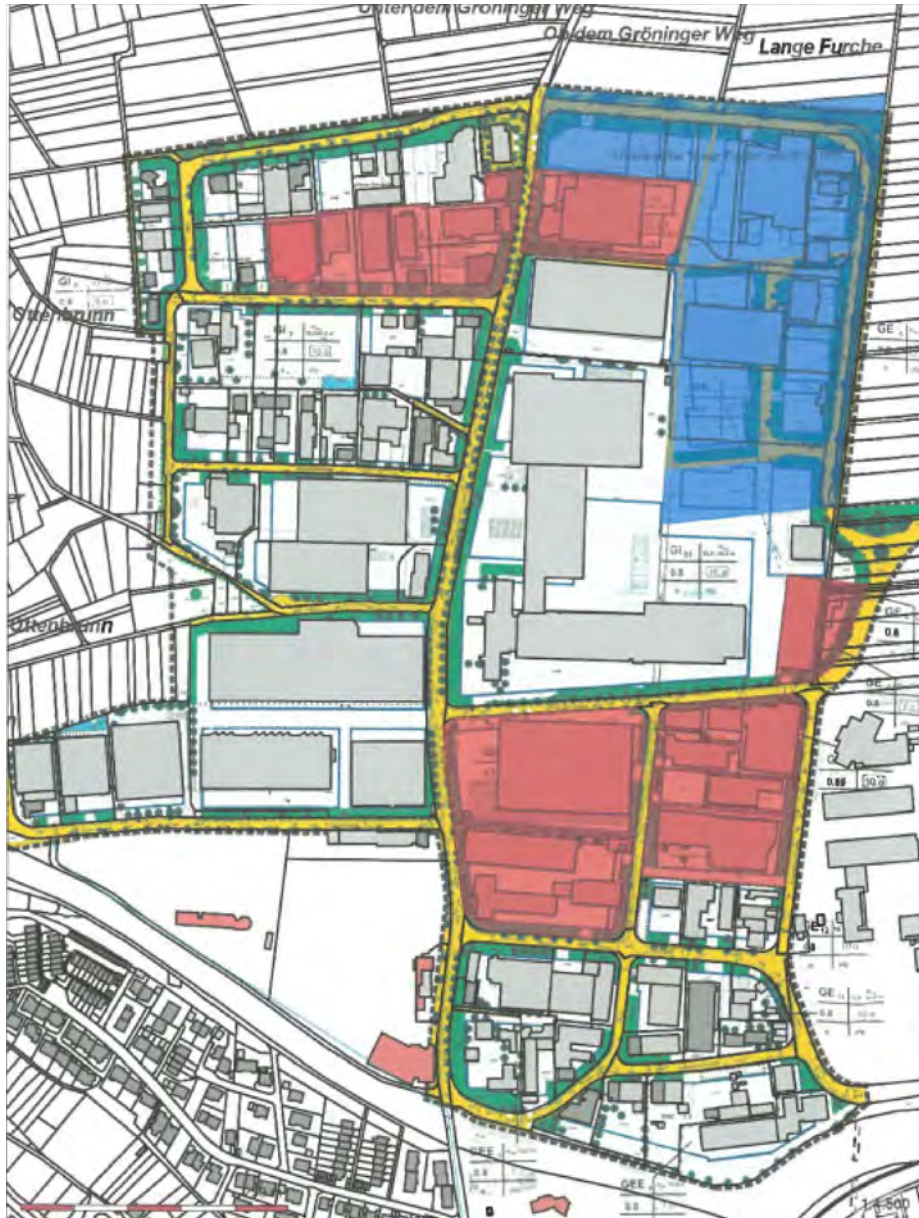
Abwägung Ziffer 9 ergänzt  
Bietigheim-Bissingen, den 29.04.2020/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH



## 1. Anlass der Planung

Im Gewerbegebiet nördlich der B 10 - Markgröninger Straße sind bereits Vergnügungsstätten vorhanden. Um die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen (rote Markierung) vor dem Druck weiterer Umwandlungen zu schützen und vor allem die gewerblichen Nutzungen erhalten zu können, für die in der Region ein erheblicher Mangel an Flächen besteht, ist es erforderlich, die bisher allgemein zulässigen Vergnügungsstätten auf das gesetzlich vorgesehene Maß der ausnahmsweise zulässigen Nutzung zurückzuführen.



Im Gebiet haben sich in den vergangenen Jahren verschiedene Vergnügungsstätten im Zuge von baurechtlichen Nutzungsänderungen etabliert. Infolge der Aufgabe eines Getränkehandels mit Lager an der Robert-Bosch-Straße wurden dort zwei Spielhallen eingerichtet. Eine weitere geplante Spielhalle im Gebiet konnte bisher aufgrund ihrer geplanten Größe und der damit verbundenen Einstufung als kerngebietstypisch, nicht genehmigt werden. Neben den Spielhallen wurden aber auch diverse Veranstaltungssäle (die auch für große Hochzeiten genutzt werden) im Zuge von Nutzungsänderungen eingerichtet. Neben den beiden bestehenden Sälen mit 720 Personen und 392 Personen liegt aktuell ein neuer Antrag zur Umnutzung in einen Hochzeitssaal für 240 Personen vor. Zwischenzeitlich werden auch Räumlichkeiten in dem im Gebiet befindlichen Hotel für Veranstaltungen genutzt. Damit hat die Zahl an Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet deutlich zugenommen.



Die aktuell im Bebauungsplan enthaltene Regelung, wonach abweichend von der gesetzlichen Regelung des § 8 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässige Nutzungen allgemein zulässig sind führt dazu, dass der Gemeinde bei entsprechenden Vorhaben eine Beratung über ihr gemeindliches Einvernehmen entzogen ist und sie dadurch keinen Einfluss mehr auf die Entwicklung des Gebiets nehmen kann. Die Zielsetzung der Sicherung künftiger Entfaltungsmöglichkeiten für das dortige Gewerbe wird eingeschränkt. Die Gemeinde kann aufgrund der bestehenden Regelung auch nicht dem Entstehen von Nutzungskonflikten zwischen dem im Gebiet angesiedelten Gewerbe und den mit der Zunahme von Vergnügungsstätten verbundenen Auswirkungen entgegenwirken. Gerade die Durchführung von Hochzeitsveranstaltungen führt an den Wochenenden aufgrund des Parkplatzsuchverkehrs und des wildes Parken zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit und zur Behinderung des Verkehrsflusses auf den Straßen im Gebiet. Auch kommt es immer wieder zu nächtlichen Lärmbelästigungen für die im Gebiet wohnenden Betriebsleiter und Aufsichtspersonen. Die für ein Gewerbegebiet untypische Besucherstruktur, schränkt die Möglichkeiten der gewerblichen Nutzung ein.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden insbesondere die folgenden Ziele verfolgt: Sicherung künftiger Entfaltungsmöglichkeiten des produzierenden Gewerbes und Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen bestehenden produzierenden Gewerbebetrieben und Vergnügungsstätten.

## 3. Vereinfachtes Verfahren

Es ist eine Änderung nach § 13 BauGB vorgesehen, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Es handelt sich nur um eine redaktionelle Anpassung des Textteils in Ziffer A.1.2.2 des bestehenden Textteils. Dabei wird die bisherige generelle Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf den gesetzlichen Tatbestand des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO als ausnahmsweise Regelung angepasst.

Belange, die eine Umweltprüfung erfordern würden, sind durch die Änderung der Nutzung nicht erkennbar. Natura 2000 Gebiete sind nicht betroffen. Ebenso werden durch die Planänderung keine anderen Schutzvorschriften im Immissionsschutzbereich erforderlich. Die Voraussetzungen, das vereinfachte verfahren anwenden zu können, liegen also vor.

## 4. Übergeordnete Festsetzungen

Die Flächen sind in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 als gewerbliche Flächen enthalten.

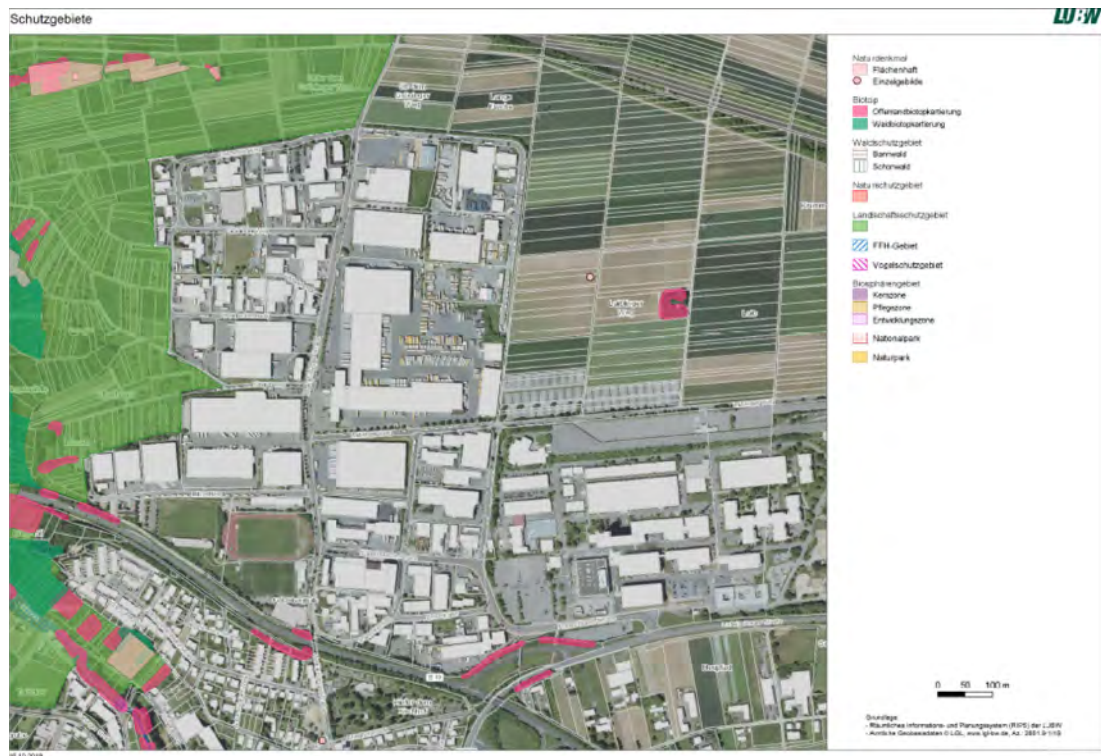


## 5. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung

Die Flächen sind westlich und nördlich vom unüberplanten Außenbereich umgeben der größtenteils landwirtschaftlich genutzt wird, östlich schließen sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen und weitere gewerblich nutzbare Flächen an, südlich verläuft die B 10 und daran anschließen die Wohnbauflächen der Gemeinde.

## 6. Belange der Umwelt

Schutzgebiete des Naturschutzes sind auf der gewerblichen Fläche nicht vermerkt.



Hinweise, dass durch die Änderung Belange des Artenschutzes betroffen sein könnten, liegen nicht vor. Dies ist auch nicht zu vermuten, da ja lediglich die Nutzung präzisiert wird.

Die Verkehrslärmemissionen der B 10 sind sowohl tagsüber, als auch nachts zu hören. Da keine schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen sind, konnten weitere Festsetzungen entfallen.

## 7. Erschließung und Bodenordnung

Maßnahmen zur Erschließung oder zur Bodenordnung sind durch die Änderungen nicht erforderlich.

## 8. Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

## 9. Abwägung der im Rahmen der Planoffenlage 2020 eingegangenen Stellungnahmen

9.1 Anregungen oder Bedenken **aus der Bürgerschaft** sind nicht eingegangen.

### 9.2 Keine Anregungen hatten:

Gemeinde Eberdingen, email vom 28.01.2020 (.. keine weitere Beteiligung ...)  
Gemeinde Hemmingen, vom 30.01.2020, Az.: 621.25 Wid (.. Belange nicht berührt ..)  
Gemeinde Möglingen vom 24.01.2020, Az.: 621.25 ( .. keine weitere Beteiligung ...)  
Stadt Vaihingen an der Enz email vom 28.01.2020

Handwerkskammer Region Stuttgart email 05.02.2020 ( .. begrüßen diese Änderung ..)  
Industrie- und Handelskammer email vom 02.03.2020 (.. besser für gewerbliche Nutzungen ..)  
Polizeipräsidium email vom 17.02.2020 ( .. aus verkehrs- und kriminalpräventiver Sicht keine Einwände.)  
Regierungspräsidium Stuttgart vom 30.01.2020, Az.: 21-2434.2/LB Schieberdingen-Hemmingen ( ... keine Bedenken ..)  
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 17.02.2020, Az.: 2511//20-00819  
Verband Region Stuttgart email vom 10.02.2020 ( .. regionalplanerische Ziele stehen nicht entgegen ..)  
Vodafone BW GmbH vom 24.02.2020, Az.: EG-8349  
Landeswasserversorgung email vom 24.01.2020 Az.: K2/6811/Schö ( .. Keine Anlagen in Schieberdingen . .. aus Verteiler streichen ..)

### 9.3 eingegangene Stellungnahmen:

9.3.1 **Landratsamt Ludwigsburg** vom 04.03.2020, Az.: 20-621.41/Em  
9.3.1.a) **Wasserwirtschaft und Bodenschutz** Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer: Wir bitten folgenden Hinweis zu D.3 Niederschlagswasser zu ergänzen: „Für eine Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer wird ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.“  
9.3.1.b) **Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz**: Im Textteil Ziff. D.2 ist der 2. Absatz zu streichen, da er nicht mehr zutrifft.  
9.3.1.c) **Altlasten**: Im Textteil Ziff. D.4 ist der 2. Absatz – weil nicht zutreffend - wie folgt zu ersetzen: „Innerhalb des Planbereiches sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster, welches auch der Gemeinde Schwieberdingen vorliegt, verschiedene Altlastenverdachtsflächen und Altstandorte erfasst. Bei Bauvorhaben auf diesen Flächen ist das Landratsamt , Fachbereich Umwelt, zu beteiligen.“  
9.3.1.d) **Bodenschutz**: Das Beiblatt Bodenschutz ist bei der Gemeinde vorhanden. Die Einsichtnahme ist ausschließlich dort anzubieten.

**Abwägung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### 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 entfallen durch 2. Änderung

- 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 m<sup>2</sup> 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 § 8 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 E1)**

zulässig sind : nicht erheblich belästigende 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 tief ist.**

Die Tiefe der notwendigen Schutzabstände wird hiermit in der Weise festgesetzt, daß:

- die "Abstandsliste 1990 des Runderlasses des Nordrheinwestfälischen Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - Anlage 1 - sog. Abstandserlaß" 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 beigelegt.  
(nachrichtlich: die Einzelprüfung von Bauanträgen durch das Gewerbeaufsichtsamt gemäß den landesrechtl. Vorschriften bleibt unberührt)
- von der o.g. Abstandsliste abgewichen werden kann, wenn im Einzelfall eine geringere Emissionstätigkeit 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:

- Garagengeschosse bzw. ihre Baumasse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen sind (§ 21 a (1) BauNVO);
- der jeweiligen Grundstücksfläche i.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 Regelfestsetzung.**

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 Längenbeschreibung.  
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 Grenzbau 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 m<sup>2</sup> Grundfläche.

**A.3.4** Nicht notwendige Stellplätze und Sonderzufahrten (Feuerwehr, Noidlenste) sind als Schotterrasen 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 Bepflanzung 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 verlegt werden.

## **A.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ( § 9 (1) 21 BauGB)**

**A.6.1** Leitungsrecht (I r 1) zur Überführung einer Hochspannungsleitung ohne Leistungsbegrenzung zu Gunsten der Neckarwerke Esslingen a.N. und deren Rechtsnachfolger.

**A.6.2** Leitungsrecht (I r 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)**

Böschungen, 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 Grundstückstreifen von beidseitiger Breite, die gleich dem Höhenunterschied zwischen Verkehrsflächen und Baugrundstück ist, zuzüglich 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) 1+2 LBO)**

**B.1.1** Dächer  
Zulässig sind :

- Flachdächer. Flachdächer sind flächendeckend gem. DIN 18916 und 18917 zu begrünen.
- Pult-, Tonnen- oder Satteldachteile - 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.

Ziffer A. 3.1 findet auf Vordächer und Markisen keine Anwendung ; desweiteren ist die Aufsattelung derselben auf Ausnahmen nach Ziffer A.3.1 nicht zulässig.

## **B.1.3 Farbgebung**

Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen sind unzulässig.

## **B.1.4 Energiegewinnungsanlagen**

auf Dächern und 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 Bepflanzung (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 geschliffenem Beton oder glatten Metall- oder Metallprofilblechen sind unzulässig.**

## **B.3 Müllbehälter und Abfallcontainer**

Die Unterbringung von Müllbehältern, Abfallcontainerern oder anderen Entsorgungsbehältern (Metallspänecontainer, Laugenfässer und Behälter, Altölfässer 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 Streuobstwiesen 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 m<sup>2</sup> 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 Planteilausgewiesenen 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 unterhalten. Abstand in der Reihe ca 10 m, Abstand zwischen den Reihen 8 - 10 m. Einsaat 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 Pflanzenangebot 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:	Pyrus calleriana (chantycleer)
	Sträucher:	Comus mas Euonymus europaeus Lonicera xylosteum
	Restfläche:	Arten der Pflanzenliste 5
b)	Großkronige Gehölze:	Carpinus betulus
	Kleinkronige Gehölze:	Prunus avium
	Sträucher:	Lonicera xylosteum Rosa canina
c)	Großkronige Gehölze:	Aesculus hippocastaneum "Baumani"
	Restfläche:	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 Mutterboden (§ 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 Besighelm 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 50 % 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)**

Böschungen sind landschaftsgerecht mit unterschiedlichen Neigungen ( maximal 1:2 ) zu modellieren.