

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) v. 27.08.1997, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) v. 23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) v. 18.12.1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

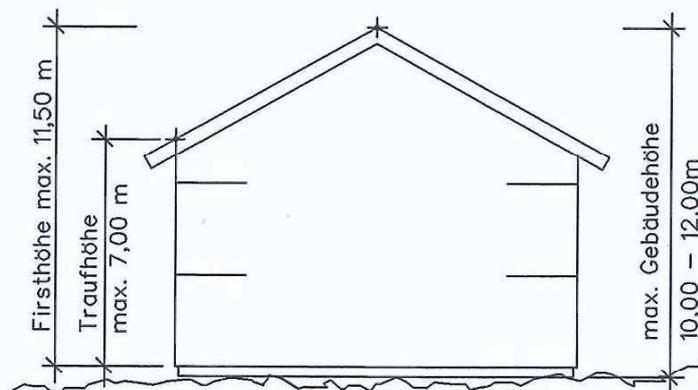
1.1	MI	MISCHGEBIET	§6 BAUNVO
1.1.1		Das Mischgebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert.	
1.1.1.1	MI₁	MISCHGEBIET 1	Zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe einschließlich einer gewerblichen Nutzung zugeordnete Wohnungen.
1.1.1.2	MI₂	MISCHGEBIET 2	Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
1.1.2		Nicht zugelassen werden im gesamten Mischgebiet Anlagen für Verwaltung, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten.	
1.1.3		(§ 1 Abs.5 BauNVO) Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Mischgebietes. (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)	
1.2	GE	GEWERBEGEBIET	§8 BAUNVO
1.2.1		Das Gewerbegebiet wird nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert. (§ 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO)	
1.2.1.1	GE₁	GEWERBEGEBIET 1	Ohne Beschränkung der Schallimmission.
1.2.1.2	GE₂	GEWERBEGEBIET 2	Mit Beschränkung der Schallimmission gemäß Festsetzung Ziff. 10 und dem Ausschluss von Luftschadstoffbelastungen.
1.2.2		Die allgemein zulässigen Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs.5 BauNVO)	
1.2.3		Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden im gesamten Gewerbegebiet allgemein zugelassen. (§ 1 Abs.6 Nr.2 BauNVO)	
1.2.4		Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)	

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16, 17 und 18 BauNVO

- 2.1 **II** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
(§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
- 2.1.1 Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen nicht überschritten werden.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)
- 2.2.1 Die max. Höhen baulicher Anlagen werden gemäß zeichnerischen Festsetzungen wie folgt begrenzt:
- Für Gebäude im Mischgebiet**
 TH=7,00
 FH=11,50
 max. Traufhöhe = 7,00 m
 max. Firsthöhe = 11,50 m
- Für Gebäude im GE-Gebiet**
 GH=10,00/12,00
 max. Gebäudehöhe = 10,00 bzw. 12,00 m
- 2.2.2 Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt der an das Gebäude angrenzenden tiefsten Stelle des natürlichen Geländes mit der Gebäudeaußenkante.
 Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (siehe nachfolgende Skizze).
 (§ 18 Abs.1 BauNVO)
- 2.2.3 Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopografie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG:



- 2.3 **0,4 / 0,6 / 0,8** Grundflächenzahl
(§ 16 Abs.2 Nr.1 und § 17 BauNVO)
- 2.4 **0,8** **1,0** **1,2** Geschossflächenzahl
(§ 16 Abs.2 Nr.2 und § 17 BauNVO)

3. BAUWEISE , ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE , STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§22 und 23 BauNVO

- 3.1 **O** Offene Bauweise
(§22 Abs.2 BauNVO)
- 3.2 **a 80m/a 100m** Abweichende Bauweise, die von der offenen Bauweise dadurch abweicht, dass Gebäudelängen bis 80 / 100 m zugelassen werden.
(§22 Abs.4 BauNVO)

3.3  Baugrenze
(§23 Abs.3 BauNVO)

3.4 Die Hauptgebäudestellung ist nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig.

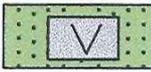
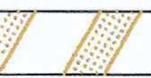
3.5  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§16 Abs.5 BauNVO)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Max. Traufhöhe	Bauweise
Max. Firsthöhe	
Max. Gebäudehöhe	

4. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- 4.1  Straßenverkehrsfläche
- 4.2  Gehweg – Fußweg – Schrammbord
- 4.3  Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- 4.4  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- 4.5  Festgelegter Einfahrtsbereich
- 4.6  Unbefestigter Feldweg oder Grundstückszugang
- 4.7  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 4.7.1  Anliegerweg (gemischt genutzt)
- 4.7.2  Öffentliche Parkfläche

5. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§9 Abs.1 Nr.12 BauGB

- 5.1  Fläche für Versorgungsanlagen
- 5.1.1  Elektrizität – Trafostation
- 5.1.2  Quellfassung
- 5.1.3  Sendemast

6. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG

§9 Abs.1 Nr.13 BauGB

6.1  Oberirdische Leitungen

6.1.1 **20 KV** 20 KV-Freileitung

Hinweis:

Die Freileitung wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten weitestgehend abgebaut und verkabelt.

6.2	—◇—◇—◇—	Unterirdische Leitungen
6.2.1	20 KV	20 KV-Erdkabel
6.2.2	A	Abwasserleitung
6.2.3	Q	Quellableitung
6.2.4	RW	Regenwasserableitung
6.2.5	TV	TV-Kabel – wird verlegt

7. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§9 Abs.1 Nr.16 BauGB

7.1		Entwässerungsgraben
7.2		Regenrückhaltebecken

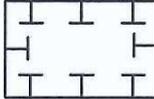
8. MIT GEH-, FAHR – UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§9 Abs.1 Nr.21 BauGB

8.1		Leitungsrecht
8.1.1	GDE	Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde
8.1.2	EnBW	Leitungsrecht zu Gunsten der EnBW

9. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§9 Abs.1 Nr.20 BauGB und Abs.1a BauGB

9.1		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Sicherstellung des Ausgleichs nach §9 Abs.1a BauGB.
9.1.1		Die im Bebauungsplan mit <1> gekennzeichneten Flächen sind als Wiesenstreifen mit Baum- und Heckenreihen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind, soweit erforderlich, mit einer standortgerechten Wiesensaatgutmischung oder Landschaftsrasen einzusäen. Im Abstand von 15m sind hochstämmige, großkronige Laubbäume (St.U. mind. 16–18 cm) anzupflanzen. Zwischen den Bäumen sind 3– bis 4–reihige Heckenstreifen aus standortheimischen Sträuchern (Pflanzdichte: 1 Strauch je 1,5 qm Gehölzfläche) anzulegen. Der Wiesenunterwuchs ist ein– bis zweimal im Jahr zu mähen, Düngung und die Anwendung von Pestiziden ist nicht gestattet.
9.1.2		Die im Bebauungsplan mit <2> gekennzeichnete Fläche ist als Wiesenstreifen mit Baumreihe anzulegen und zu unterhalten. Die Fläche ist mit einer standortgerechten Wiesensaatgutmischung oder Landschaftsrasen einzusäen. Im Abstand von 10 m sind hochstämmige, großkronige Laubbäume (St. U. mind. 16–18 cm) anzupflanzen. Der Wiesenunterwuchs ist ein– bis zweimal im Jahr zu mähen, Düngung und die Anwendung von Pestiziden ist nicht gestattet.
9.1.3		In den Ausgleichsflächen sind Durchfahrten, Durchgänge und sonstige bauliche Anlagen nicht zulässig. Gräben zur Ableitung von Niederschlagswasser werden zugelassen.
9.1.4		Die Pflanzfestsetzungen zur Randeingrünung sind auf die allgemein für alle Baugrundstücke geltenden Pflanzfestsetzungen der Ziff. 12.4 anzurechnen.

- 9.1.5 Die Flächen und Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelten bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.
- Den Verkehrsflächen werden dabei 11,13% (3260qm versiegelte Fläche), den Baugrundstücken 88,87% (26030qm überbaubare Fläche) der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.
- 9.2 Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sowie Lagerplätzen sind, sofern aus gewerblicher Nutzung keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist, mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.
- 9.3 Mindestens 10 % der Fassaden gewerblich genutzter Gebäude, Carports und Garagen sind dauerhaft durch Rank- und Kletterpflanzen gemäß der Artenliste des Grünordnungsplanes zu begrünen.
- 9.4 Unlackierte, metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen werden wegen den damit verbundenen Gewässer- und Bodenbelastungen mit Schwermetallen nicht zugelassen.
- Hinweis:
Auf Dachinstallationen aus Metall (Dachrinnen und Fallrohre) sollte nach Möglichkeit verzichtet werden.
- 9.5 Die Straßenbeleuchtung ist zum Schutz nachtaktiver Tiere mit insektenschonender Beleuchtung auszustatten.
- 9.6 Im Gesamtgebiet ist das Dachwasser getrennt zu erfassen und in die Regenwasserleitung bzw. den Entwässerungsgraben des Trennsystems einzuleiten.
- 9.7 Die Gestaltung der Gräben zur Ableitung des Niederschlagwassers und des Rückhaltebeckens ist naturnah vorzunehmen.
Die Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen.
- 9.8 Im Untergrund auftretendes Grund-, Hang- oder Schichtwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.
- Hinweise:
- Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. (Siehe auch §202 BauGB)
- Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schutthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.)
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- Erdaushub ist weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes zu verwenden.
- Es wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Dachwasser durch Zisternen zurückzuhalten und vor dessen Ableitung einer Regenwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung) zuzuführen. Bei weitergehender Nutzung sind die DIN 1988 und kommunale Erhebungsgrundsätze zu beachten !
- Außenbeleuchtungsanlagen sollen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Ein Dauerbetrieb ist zu vermeiden.

10. BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN, BESCHRÄNKUNG LUFTVERUNREINIGENDER STOFFE

§9 Abs.1 Nr.24 BauGB

- 10.1 Alle Außenbauteile (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belichtungen) sind im GE 2- Bereich derart schallgeschützt auszuführen, dass auf das Wohnumfeld im MI 2- Bereich und im bestehenden Wohngebiet keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die Anordnung von zu diesem Bereich hin orientierter Belüftungen, öffentlicher Belichtungen und Tore werden nicht zugelassen. Der Betrieb lärmemittierender Anlagen, Maschinen, Aggregate oder Vorgänge die im Wohnumfeld zu wesentlichen Störungen/Beeinträchtigungen führen könnten, sind im Freien unzulässig. Diese sind zu umhauen, abzuschirmen oder in das Innere von Gebäuden zu verlegen.

Hinweise und Empfehlungen:

Die Zumutbarkeit von Lärmbelastungen richtet sich auch nach den Kriterien der TA-Lärm in der Fassung vom 26.08.98. Danach gilt nach Ziff. 6.1 als Immissionsrichtwert im Mischgebiet für Immissionsort außerhalb von Gebäuden ein Grenzwert von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) bei Nacht. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und bei Nacht um nicht als 20 dB(A) überschreiten.

- 10.2 Der Betrieb luftverunreinigender Anlagen und Einrichtungen ist im GE 2- Gebiet so zu beschränken, dass wesentliche Störungen/Beeinträchtigungen im WA-/MI 2- Umfeld nicht auftreten können.

Empfehlung:

Zur Minderung der Lärmimmission innerhalb von Gebäuden wird empfohlen, in den an das Umspannwerk angrenzenden Gewerbegebietsflächen bis zu einem Abstand von ca. 100 m zum Rand dieser Anlage Büro- und Aufenthaltsräume mit Schallschutzfenstern zu versehen und Ruheräume sowie Kinderzimmer in Wohngebäuden auf der dem Umspannwerk abgewandten Seite anzuordnen.

11. FLÄCHEN , DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

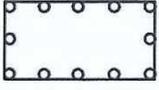
§9 Abs.1 Nr.24 BauGB

- 11.1  Sichtwinkelflächen

- 11.1.1 Die festgesetzte Sichtwinkelfläche ist von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,80 m, gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

12. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG

§9 Abs.1 Nr.25, Buchstaben a und b, BauGB

- 12.1  Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 12.1.1  In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf den davon betroffenen Grundstücken eine geschlossene und abgestufte Bepflanzung herzustellen. Die punktuellen Pflanzgebote für großkronige Laubbäume und die Vorgabe der Ziff. 9.1 sind zu beachten.

- 12.2 Auf Wohnbaugrundstücken des Mischgebietes ist je Grundstück ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum entsprechend der Pflanzenliste des Grünordnungsplanes zu pflanzen.

- 12.3 Je 6 Stellplätze im gewerblichen Bereich ist ein großkroniger Laubb Baum mit mind. 8 qm großer begrünter Pflanzfläche anzupflanzen. Soweit im Bebauungsplan dargestellte Pflanzgebote für Einzelbäume entlang der Erschließungsstraße in Stellplatzflächen fallen, werden diese hierauf angerechnet.

- 12.4 Mindestens 10 % der Baugrundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je qm Pflanzfläche ein Strauch anzunehmen.
- Hinweis:
Der Strauchbewuchs sollte als Hecke im rückwärtigen Grenzbereich zwischen den Grundstücken angelegt werden. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.
- 12.5  Standort für das Anpflanzen von Bäumen.
- 12.5.1 Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser nach Möglichkeit punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen. Auf Baugrundstücken darf dieser bis 5 m vom festgelegten Standort abweichen. Mit der Baumreihe entlang der Straße A-B-C ist ein konstanter Abstand von 2,5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.
- 12.5.2 Pflanzmaßnahmen im Straßenraum
An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sind im Verkehrsgrün hochstämmige heimische Laubbäume (geeignete Sorten von Winterlinde, Esche, Hainbuche oder Spitzahorn; St. U. 18-20 cm) in mindestens 6 qm großen Pflanzbeeten zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzbeete sind mit Wildstauden oder Kleinsträuchern bodendeckend zu bepflanzen oder mit kräuterreichem Landschaftsrasen einzusäen.
- 12.6 Zur Bepflanzung werden allgemein nur bodenständige, heimische Laubgehölze zugelassen. Hierbei ist die Pflanzenliste im Anhang des Grünordnungsplanes zu beachten.
- 12.7 Sofern Festsetzungen nach Ziff. 12.1 bis 12.5 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist mit den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzhaltung durch einen qualifizierten Plan der Grüngestaltung nachzuweisen. Die Festlegungen der Artenliste des Grünordnungsplanes sind zu beachten.
- 12.8 Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit der Bebauung zu vollziehen und spätestens 2 Jahre nach Erteilung der Baufreigabe nachzuweisen.

13.FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS UND STÜTZMAUERN

§9 Abs.1 Nr.26 BauGB

Hinweise:

Es werden keine Böschungen festgesetzt, da ihre Höhe das Maß von 0,50m nicht überschreitet.

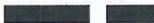
Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen oder Aufschüttungen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken hergestellt. (Siehe § 12 Abs.5 Straßengesetz)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind des weiteren in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 15 cm und einer Tiefe von 30 bis 50 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten)

Die Grundstückseigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper, der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden. Im Falle der Unterbringung solcher Einrichtungen werden sie zuvor benachrichtigt. (§ 126 BauGB)

14.GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

§9 Abs.7 BauGB

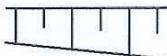
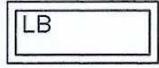
14.1  Grenze des Plangebietes

15.SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

§9 Abs.6 BauNVO

- 15.1 **Bodenfunde**
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4.Werktages 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 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.
- 15.2 **Altlasten**
Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäss §7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§1,10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt Fachdienst Umweltschutz umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

	Geplante Grundstücksgrenzen
	Vorhandene Böschungen
	Vorhandene Bäume
A B C	Straßenbezeichnung
1 ——— 1'	Geländeschnitt
	Vorhandenes Gehölz
	Bestehendes Löschwasserbecken (wird beseitigt)
	Bestehender Sendemast

PLANZEICHEN DER ÄNDERUNG

05.07.2005	
	Bereich der Änderung mit Datum
	wegfallende Festsetzungen