



BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

"Auf dem Kies - 5. Änderung"

08118007_0960_081_06

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 08.07.2014/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für
Bau- und Vermessungswesen,
Grün- und Stadtplanung
Tannenbergsstraße 43
74321 Bietigheim-Bissingen

Entwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 31.01.2017/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen zur Begründung:

Anlage 3.1 bisherige textliche Festsetzungen der 3. Änderungen (werden aufgehoben)

Anlage 3.2 Auswirkanalyse zur Ausweisung eines Sondergebiet Lebensmittel vom 25.08.2016

Anlage 3.3 Umweltbericht

1. Ziel und Zweck der Planung

In der Vergangenheit hat es Änderungen in den Eigentums- und Pachtverhältnissen von Gewerbebetrieben im Industriegebiet „Auf dem Kies“ gegeben. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass sich in Zukunft die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich wandeln wird. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur historischen Altstadt sollen mit der Änderung des Bebauungsplans Flächen für nicht erheblich störende Gewerbebetriebe dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden, jedoch unter Ausschluss von Tankstellen, Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen und Einrichtungen sexuellen Charakters, Spielhallen, Wettbüros sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Ziel ist es, eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts Besigheim zu verfolgen und im Gebiet „Auf dem Kies“ attraktive Gewerbeflächen für die vorhandenen Betriebe auch weiterhin zur Verfügung stellen zu können. Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung und des Schulgeländes werden Vergnügungstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen und Einrichtungen sexuellen Charakters, Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen. Zum Schutz der innerstädtischen Gastronomie- und Einzelhandelsgeschäfte ist auch der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sowie von weiteren Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet ein wichtiges Ziel, welches auch Bestandteil der Leitsätze der „Lokalen Agenda – Bürger gestalten ihre Zukunft“ sowie des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes der Stadt Besigheim ist. Zwei Tankstellen befinden sich in Besigheim bereits entlang der B 27. Deshalb werden im Gebiet nur Betriebstankstellen zugelassen.

Die Gebietsart soll von Industriegebiet/Mischgebiet in Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet geändert werden. Im Vorfeld der Planungen, also nach dem Aufstellungsbeschluss, wurde mit den ansässigen Firmen das Gespräch gesucht, um deren geplante, künftige Nutzungen abzufragen. Dabei hat sich ergeben, dass die beiden im Gebiet ansässigen Lebensmittelmärkte ihre Verkaufsflächen so umgestalten wollen, dass zukünftig ein bequemes und barrierefreies Einkaufen möglich wird. Dazu ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen erforderlich. Auf Empfehlung des Verbandes Region Stuttgart wurde dafür ein Sondergebiet Lebensmittel vorgesehen und eine entsprechende Auswirkanalyse der raumrelevanten Auswirkungen beauftragt. Diese kommt zu dem Schluss, dass die Anforderungen des Einzelhandelserlasses erfüllt sind, sodass die Planungen entsprechend angepasst werden können.

2. Vorbereitende Bauleitplanung und benachbarte Festsetzungen:

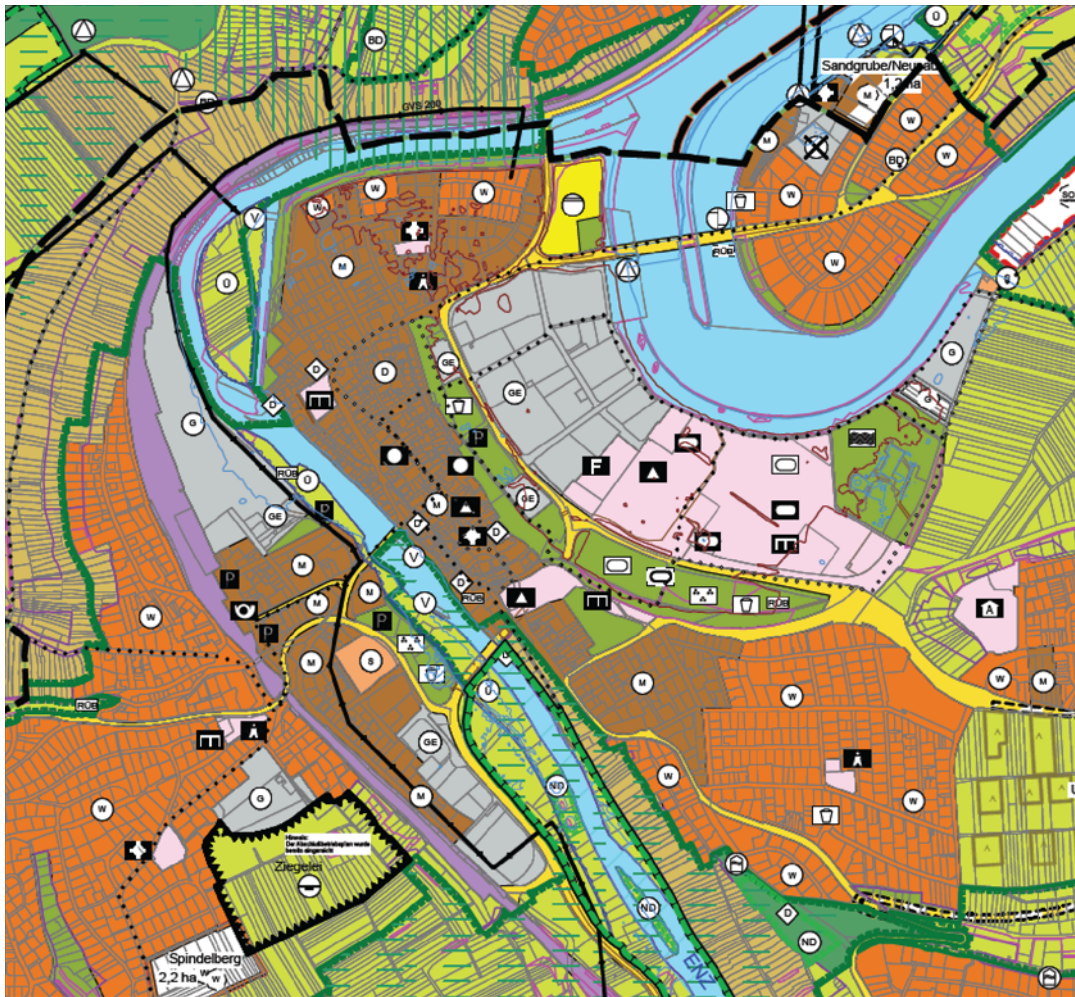
In der seit dem 25.08.2012 rechtswirksamen 3. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Fläche als gewerblich nutzbare Fläche und als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die Änderung eines Teils der gewerblichen Flächen in Sondergebiet Lebensmittel wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen, zumal die gewerblichen Nutzungen ja weiterhin zulässig sein sollen.

Durch die Gottlieb-Daimler-Straße und über die Verkehrsfläche des Flst. 6787/8 war eine Hauptwanderverbindung angedacht, die jedoch in all den publizierten Wanderkarten nicht enthalten ist und damit auch in Zukunft entfallen kann.

Außerdem sind einzelne Bereiche gekennzeichnet, die bei einem HQ100 überschwemmt wären, wenn die Dammeinrichtungen nicht vorhanden wären. Weitere überörtliche Festsetzungen sind nicht bekannt.

Der seit dem 12.11.2010 rechtswirksame Regionalplan 2020 enthält ebenfalls gewerblich nutzbare Flächen. Außerdem ist ein Standort für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte vermerkt.

Die benachbarten Flächen sind im Süden durch die Schul- und Sportgelände geprägt, westlich sind Flächen des Bauhofs und vor allem Spielflächen und Parkplätze für die Freizeitnutzung. Nördlich der B 27 schließen sich Wohngebiete an, nordöstlich befindet sich die Kläranlage und östlich sind die Flächen der Neckaruferböschung und des Neckars.



3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich orientiert sich im wesentlichen an dem bisherigen Geltungsbereich der 3. Änderung. Allerdings wurden die Straßenflächen der Hessigheimer Straße und deren Randbereiche wie Unterführung und Fußwegeflächen außen vor gelassen, da es hier in den letzten Jahren deutliche Umbauten gab und daher keine Neufestsetzungen erforderlich schienen. Außerdem wurde der Geltungsbereich der 4. Änderung vollständig integriert.

Der Geltungsbereich verläuft:

Im Westen weitgehend entlang des Fahrbahnrandes der Straße Auf dem Kies/B 27. Der Bestand wurde im April 2016 vermessungstechnisch aufgenommen, bzw. wurden die bereits aus den Jahren 2007/2008 im Bereich Komet vorhandenen Daten überprüft und ergänzt.

Im Norden folgt der Geltungsbereich den Flurstücksgrenzen der derzeit gewerblich genutzten Flächen. Für die bisherigen überörtlichen Verkehrsflächen und deren Randbereiche schienen keine Regelungen mehr erforderlich zu sein, weshalb diese in den unüberplanten Innenbereich entlassen wurden.

Im Osten folgt der Geltungsbereich erst dem Verlauf des Geltungsbereichs der 4. Änderung und dann dem vermessungstechnisch aufgenommenen Rand des Fahrrad- bzw. Fußweges zu den Schulflächen. Dieser war ursprünglich nicht im Geltungsbereich enthalten, bzw. an anderer Stelle geplant und wurde einbezogen, um eine Abgrenzung zum benachbarten Biotop zu erhalten und um den Verkehrsentwurf darstellen zu können.

Im Süden verläuft der Geltungsbereich entlang den heute vorhandenen Flurstücksgrenzen und weicht damit an mehreren Stellen geringfügig vom bisherigen Geltungsbereich ab. So wurde die ursprünglich am Ende der Robert-Bosch-Straße vorhandene Wendefläche nicht wieder mit einbezogen, weil diese auf dem benachbarten Schulgelände liegt und damit ausreichend gesichert ist. Außerdem wurde eine Teilfläche im Bereich des THW einbezogen, die heute von diesem genutzt wird und auf dessen Flurstück liegt, damals aber wohl zum Schulgrundstück gehörte.

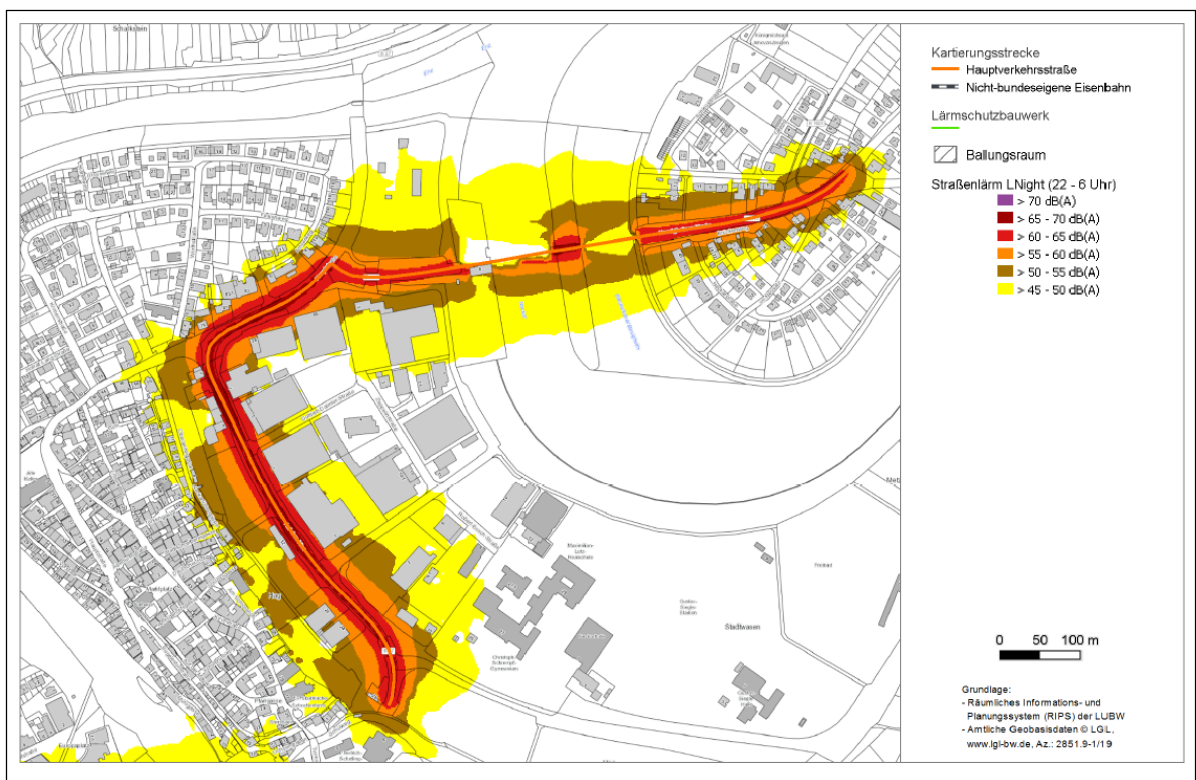
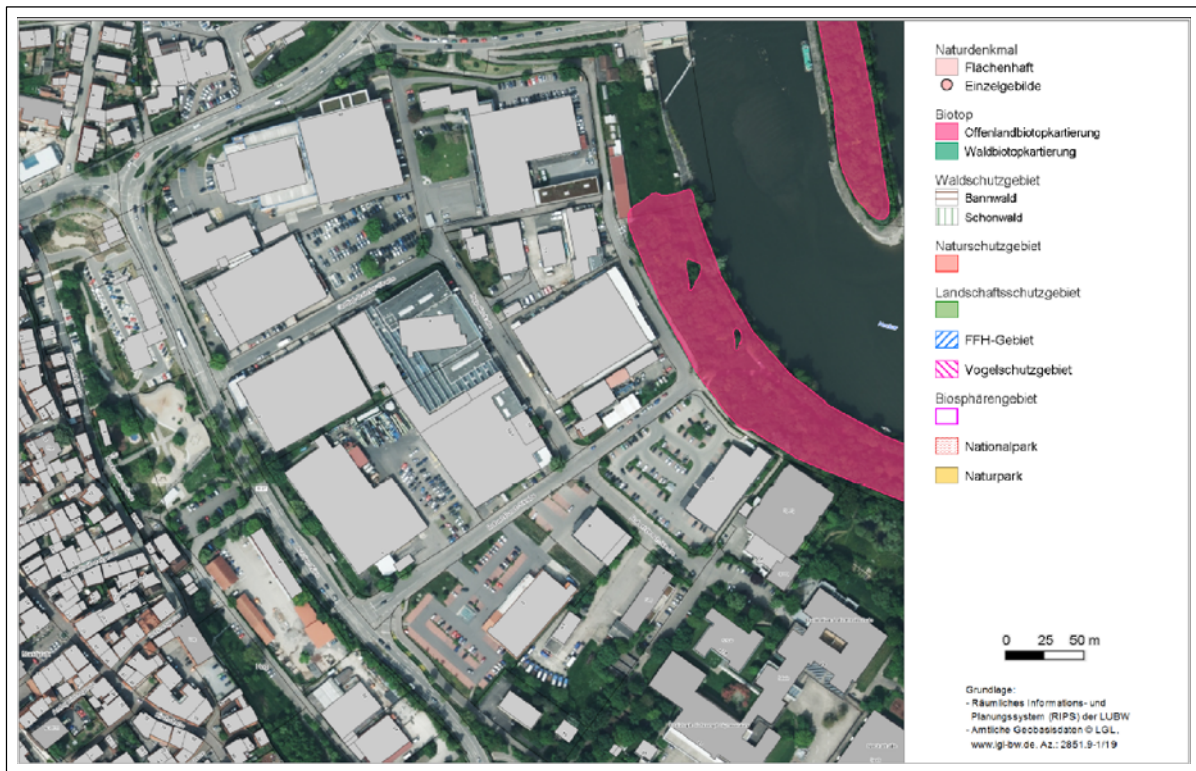
4. Umweltverträglichkeit

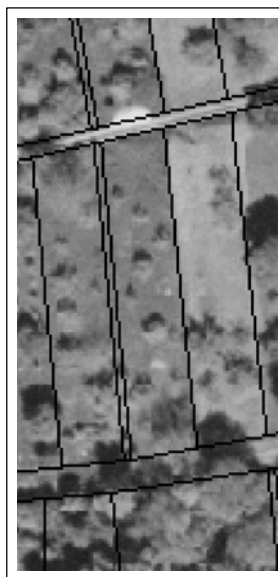
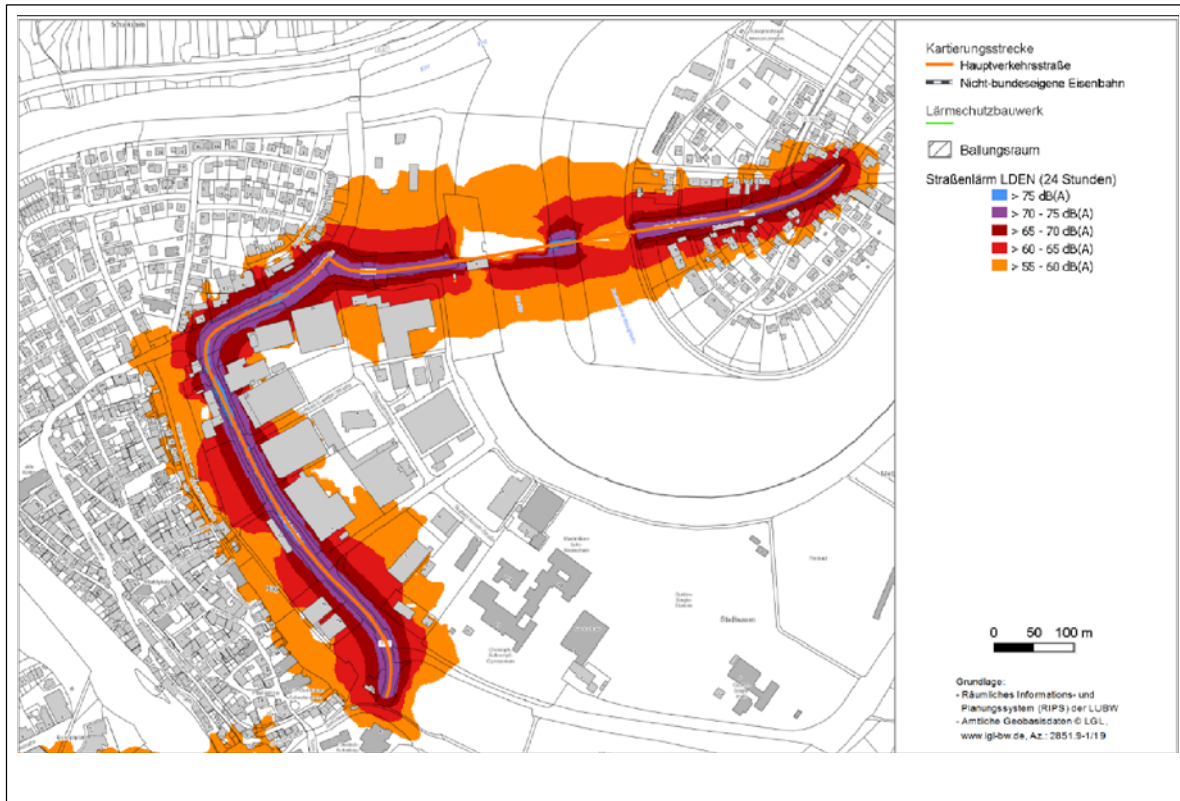
Schutzgebiete sind innerhalb des Bebauungsplanes nicht betroffen. Unmittelbar östlich benachbart liegt ein Biotop, das in seiner Abgrenzung leicht in den Geltungsbereich hineinragt. Da die Flächen aber als Fuß- und Radwegeflächen genutzt werden (Bestand), wurden sie im Geltungsbereich belassen.

Belange des Artenschutzes sind durch die Planänderungen ebenfalls nicht betroffen. Zum einen sind keine Vorkommen bekannt, diese sind aufgrund der sehr intensiven Nutzungen auch eher unwahrscheinlich, sodass sich die Untersuchungen auf den Abriss beim Neubau von Gebäuden beschränken können. Diese sind von den Grundstückseigentümern zu gegebener Zeit selbst vorzunehmen.

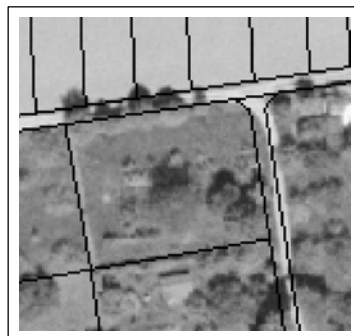
Da die Flächen durch die überörtlichen Verkehrsflächen vom Straßenlärm betroffen sind, wurde für schutzbedürftige Nutzungen ein entsprechender passiver Schallschutz vorgesehen. Aktiver Schallschutz verbietet sich schon allein aufgrund des Ortsbildes, aber auch, weil die angrenzenden zumeist gewerblichen Nutzungen diesen in der Regel nicht benötigen.

Für die übrigen Belange wird auf den Umweltbericht verwiesen, der als Anlage beiliegt.





Für den Bereich der jetzt aufzuhebenden 4. Änderung wurden im damaligen Umweltbericht als Maßnahmen des gebietsexternen Ausgleichs die Pflanzung von 18 Obsthochstämmen, auf den Flurstücken 3673 (6 Obstbäume) und 3714/1 (12 Obstbäume) vorgesehen und durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert, dass deren Pflanzung und Unterhaltung der Grundstückseigentümer durchführt.



Im Geltungsbereich der 3. Änderung selbst waren 1992 umfangreiche Pflanzgebote auf der privaten Grundstücksfläche vorgesehen. Bestandsaufnahmen und Luftbild zeigen jedoch, dass diese nur selten umgesetzt wurden, bzw. werden konnten. In den derzeitigen Festsetzungen wurde daher nur die Baumpflanzungen übernommen (Ziffer 1.9.2), denn hier gibt es sehr positive Beispiele. Auf die übrigen wurde verzichtet, zum einen weil sie nicht kontrolliert werden können, zum anderen sollen die Flächen aber auch intensiver genutzt werden können, um weitere Ausweisungen im Außenbereich einsparen zu können. Hier wurde insoweit eine Abwägung vorgenommen.

5. Geplante bauliche Nutzung

Die derzeit als eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesene Flächen wurden als uneingeschränkt nutzbare gewerbliche Flächen gewidmet. Eine industrielle Nutzung schien angesichts der nahen Wohngebiete weder zweckmäßig noch sinnvoll. Damit sollten aber keinesfalls immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen vollständig ausgeschlossen werden, denn diese lassen sich in der Regel heute auch so betreiben, dass an den benachbarten Gebäuden keine unzumutbaren Immissionen auftreten.

Für den Bereich der 4. Änderung wurden die Festsetzungen des (auf Mischgebietstypische Nutzungen) eingeschränkten Gewerbegebietes übernommen. Diese gelten daher trotz der Aufhebung fort.

Um den Standort für die Lebensmittelversorgung zu sichern, wurde ein entsprechendes Sondergebiet ausgewiesen und in den übrigen Bereichen die mögliche (aber bisher nicht realisierte) Einzelhandelsnutzungen stark eingeschränkt.

Das auf einer Teilfläche bisher vorgesehene Mischgebiet konnte entfallen, denn reine Wohngebäude sind angesichts der benachbarten Nutzungen wenig sinnvoll.

Die Flächen für den Gemeinbedarf wurden weitgehend unverändert übernommen und nur den geänderten rechtlichen Grundlagen und dem neuen Kataster, bzw. der tatsächlichen Nutzung angepasst.

Weitere Ausschlüsse ergeben sich zum einen zum Schutz des benachbarten alten Ortskerns (Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke), zum anderen aus dem Schutz der Besucher der benachbarten Schulgelände und der Tagestouristen. Diese Ausschlüsse sind auch für das Image der Stadt wichtig und dienen damit auch der Stärkung der Nutzungen des alten Ortskerns.

Auf die ursprünglich vorgesehene Parkanlage an der Kreuzung der B 27 konnte verzichtet werden, zum einen stehen durch die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen unterhalb der Stadtmauer dort genügend Flächen zur Verfügung, zum anderen wurden die Flächen als Parkplatzflächen vom benachbarten Industriebetrieb benötigt.

Die Baugrenzen wurden soweit möglich aus dem rechtsverbindlichen Bestand übernommen und vor allem dort angepasst, wo die ursprüngliche Grundstücksaufteilung anders als geplant ausgeführt wurde. Außerdem wurden die mittlerweile gebauten Gebäude und im SO-A auch die Neuplanungen berücksichtigt, soweit sie aus dem Luftbild erkennbar waren. In der Regel ist ein Abstand von 5,0 m von der Gehweghinterkante vorgesehen, vor allem um den Straßenraum nicht durch zu hohe Gebäude zu erdrücken. Aus gleichem Grund wurden entlang der B 27 die Baugrenzen wo möglich zurückgenommen, denn hier handelt es sich um einen wichtigen Ortsbildprägenden Bereich. An einer Stelle (im Bereich der Hausnummer 1) wurde der Abstand trotz des vorhandenen Gebäudes beibehalten um für die Zukunft die Möglichkeit zu haben, die erdrückende Wirkung auf den Straßenraum zu reduzieren.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde stark vereinfacht und besteht jetzt nur noch aus einem Bezugspunkt (der anhand der vermessungstechnischen Aufnahme auf einen Mittelwert der angrenzenden Verkehrsflächen festgesetzt wurde) und der maximalen Gebäudehöhe. Diese wurde mit 12 m von den ursprünglichen Festsetzungen übernommen. Dies ist zwar für heutige gewerbliche Nutzungen des produzierenden Gewerbes eher zu wenig, aber noch höhere Gebäude könnten sich nachteilig auf das Ortsbild auch der gegenüberliegenden alten Stadtkernsilhouette auswirken.

Um dem Gebot der Nutzung vorhandener Siedlungsflächen wenigsten teilweise Rechnung tragen zu können, wurden auf die umfangreichen Pflanzgebote auf privater Fläche verzichtet und bei Dachbegrünungen oder Solaranlagen auch eine vollständige Nutzung der Grundstücksflächen zugelassen. Auch die Obergrenzen des § 17 BauGB sollen dieser Nachverdichtung nicht im Wege stehen.

6. Erschließung

Die Verkehrserschließung ist über die bestehenden Straßen gesichert. Umbauten am bestehenden Straßennetz sind derzeit nicht erforderlich. Alle Verkehrsflächen wurden im April 2016 vermessungstechnisch aufgenommen, lediglich für den Bereich Komet im nördlichen Teil war eine Aufnahme aus den Jahren 2007/2008 vorhanden. Dabei zeigte sich, dass die ursprünglichen Planungen entweder nicht realisiert werden konnten oder im Laufe der Zeit so stark modernisiert wurden, dass eine komplette Neufestsetzung erforderlich wurde. Diese Festsetzungen folgten weitgehend dem Bestand. Im Bereich des Weges auf Flst 6787/8, der durch die Sperrung des nördlichen Teils der Zeppelinstraße eine größere Bedeutung als Zufahrt und zur Umfahrt für die hinterliegenden Grundstücke erhalten hat, wurde von der ursprünglichen Planung als Fußweg abgesehen und eine Mischverkehrsfläche mit entsprechenden Einfahrradien für Pkw (auf privatem Grund) vorgesehen. Dies schien erforderlich, weil die parallel zum Neckar verlaufende Straße keine Wendemöglichkeit besitzt (bzw. dies heute auf privater Fläche ungeordnet stattfindet und sich die Anwohner entsprechend arrangiert haben).

Die Bestrebungen die noch vorhandenen privaten Grundstücksausfahrten zur (neuen) B 27 soweit als möglich zu schließen, wurde durch ein entsprechendes Zufahrtsverbot (im Textteil) unterstützt und die beiden noch vorhandenen und benötigten Ausfahrten entsprechend gekennzeichnet.

Die Fußgängererschließung ist ebenfalls über die bereits vorhandenen Gehwege ausreichend gesichert. Die Neufestsetzung folgt auch hier dem vermessungstechnisch aufgenommenen Bestand. Lediglich beim Schulweg hinter dem Aldigebäude (SO-A) wurde eine geringe Teilfläche des privaten Flurstücks als öffentliche Fläche gewidmet, damit der bereits ausgebaute Fuß-/Radweg zur Schule und die dort vorhandenen Straßenlaterne auch weiterhin planungsrechtlich gesichert sind.

Im Bereich der Bushaltestelle an der B 27 wurde die Fläche des Wartehäuschens, sowie die geringe südlich gelegene Böschungsfläche ebenfalls öffentlich gewidmet, da sich beides ebenfalls auf privatem Grund befindet.

Die Erschließung mit der leitungsgebundenen Infrastruktur, Wasser, Abwasser, Elektrizität und Telekommunikation, ist bereits vorhanden. Für die in der ehemaligen Zeppelinstraße vorhandenen Leitungen und die im nördlichen Bereich verlaufende Hauptgasleitung wurden die entsprechenden Leitungsrechte weiterhin im Lageplan übernommen.

Es wurden keine Flächen für Umspannstationen ausgewiesen, da alle im Kataster gekennzeichneten als kundeneigene Stationen angesehen wurden.

Das Dach- und Oberflächenwasser kann nicht oberirdisch abgeleitet werden, da die unmittelbar benachbarten Flächen als Neckardamm genutzt werden und diese nicht unkontrolliert bewässert werden dürfen, um im Gefahrfall ausreichend standsicher zu sein. Schon die Pflanzung von Obstbäumen scheiterte an den Sicherheitsbestimmungen der Neckar AG.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Zwar wurde geringe Teilflächen abweichend vom bestehenden Kataster ausgewiesen (Wartehalle der Bushaltestelle, Weg hinter Aldi), da dies aber dem derzeitigen Bestand entspricht, besteht kein akuter Handlungsbedarf.

8. Planungsstatistik

Fläche des Geltungsbereiches	ca. 10,94 ha	100,0 %
davon:		
Verkehrsflächen	ca. 1,44 ha	13,2 %
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 0,86 ha	7,8 %
Gewerbegebiet	ca. 6,88 ha	62,9 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 0,09 ha	0,8 %
Sondergebiet Lebensmittel	ca. 1,67 ha	15,3 %

Zusätzliche Erschließungskosten sind nicht zu erwarten. Die vorhandenen Verkehrsflächen und Leitungen sind derzeit ausreichend.

bisherige textliche Festsetzungen der 3. Änderung
(werden aufgehoben)

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2,9 des Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
2. §§ 1-23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127 u. S. 132)
3. § 73 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (GABl. S. 770), geändert am 1.4.1985 (GABl. S. 51) u. 22.2.88 (GABl. S. 54).

- B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften des Zweckverbands werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 BAULICHE NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.101 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO i.V.m. § 1(5) BauNVO

a) Mischgebiet (Mi) § 6 BauNVO

b) Industriegebiet/eingeschränkt (GI/e)

In dem gemäß § 1 Abs. 4 der BauNVO gegliederten Industriegebiet sind mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Ziffern der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen 4. BImSchV) vom 24.7.1985 (BGBl. I S. 1586) keine der in Spalte 1 der Verordnung genannten Anlagen zulässig.

Zulässig sind:

Ziffer 5.1 Anlagen zum Lackieren von Gegenständen oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen

Ziffer 5.2 Anlagen zum Bedrucken von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen

Ziffer 5.3 Anlagen zum Beschichten, Imprägnieren oder Tränken von Glasfasern, Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen

Ziffer 5.5 Anlagen zum Isolieren von Drähten unter Verwendung von Phenol- oder Kresolharzen.

Ziffer 5.6 Anlagen zur Herstellung von bahnenförmigen Materialien auf Streichmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen.

Ziffer 3.1 Anlagen zum Sintern von Metall- und Keramikkerzen

Die in Spalte 2 der 4. BImSchV aufgeführten Anlagen sind zulässig, ausgenommen

Ziffer 2.2 Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem Gestein,

Ziffer 2.5 Anlagen zum Mahlen von Gips, Kieselgur u.a.,

Ziffer 2.12 Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen,

Ziffer 2.13 Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen,

Ziffer 2.14 Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln

Ziffer 2.15 Bitumenmischanlagen

Ziffer 3.17 Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl

Ziffer 4.2 Anlagen zur Herstellung von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln

Ziffer 4.3 Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Arzneimittelnzwischenprodukten,
 Ziffer 7.13/.14 Gerbereien,
 Ziffer 7.29 Kaffeeröstereien,
 Ziffer 8.1 Anlagen zur Beseitigung durch Verbrennung,
 Ziffer 9.4 Chlorlager,
 Ziffer 9.7 Ammoniumnitritlager
 Ziffer 10.15 Prüfstände für Verbrennungsanlagen
 Ziffer 10.16 Prüfstände für Luftschrauben.

Im Geltungsbereich der 4. Änderung:

- 1.101 c) Gewerbegebiet/eingeschränkt (GE/e) nach § 8 BauNVO
 zulässig sind die in § 8 Abs.2 Nr. 1-4 BauNVO genannten Nutzungen, eingeschränkt nach § 1 Abs. 9 BauNVO sofern sie das Wohnen (z.B. Burgacker, Neusatz) nicht wesentlich stören.
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- c) Baugrundstück für Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB
 Wie Feuerwehr, Techn. Hilfswerk und Fernmeldeeinrichtungen.
- 1.102 Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)§ 16-21a BauNVO
 - nach Eintrag im Lageplan -
- 1.103 Zahl der Vollgeschosse § 18 BauNVO und § 2 LBO
 - nach Eintrag im Lageplan -
- 1.2 BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO
 Besondere (abweichende) Bauweise: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist Grenzbau zulässig, wird nicht auf die Grenze gebaut, so sind die Grenzabstände nach der LBO einzuhalten. Die Länge von Gebäuden ist nicht begrenzt.
- 1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 Gebäudelängsachsen parallel zu den im Lageplan eingetragenen Symbolen, geringfügige Abweichungen sind zulässig.
- 1.4 ANSCHLUSSBESCHRÄNKUNG (Ein- und Ausfahrtsverbot) § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Fläche bzw. Verkehrsfläche zulässig.
- 1.5 SICHTFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 10 BauGB
 Die im Lageplan angegebenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Benutzung und Einfriedung freizuhalten. Hecken und Einfriedungen dürfen innerhalb dieser Fläche eine Höhe von 0,80 m über dem anliegenden Fahrbahnrand nicht überschreiten.
- 1.6 HÖHENUNTERSCHIEDE (Einschnitte, Aufschüttungen) § 9 (1) Nr. 26 BauGB
 Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1 : 2 ausgeglichen. Die Böschungflächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet. Sie sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.
- 1.7 MIT LEISTUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 Zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Versorgungsträger. Die im Lageplan eingetragenen Schutzstreifen können nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger überbaut bzw. genutzt werden.

- 1.8 ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON
(Betonfuß) § 9 (1) Nr. 26 BauGB
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).
- 1.9 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN § 9 (1) Nr. 12 BauGB
Transformatorstation
- 1.10 GARAGEN UND STELLPLÄTZE FÜR PKW § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Die Stellflächen für firmeneigene Fahrzeuge, Besucher- und Mitarbeiterfahrzeuge sind auf privater Grundstücksfläche nachzuweisen.
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 2.1 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 73 (1) Nr. 1 und Nr. 7 LBO
- 2.11 Dachform/Dachneigung
Soweit die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird, gelten für Dachform und Dachneigung keine Beschränkungen, ein horizontaler, allseits umlaufender Gesimsabschluss, auch bei günstigen Dächern, wird empfohlen.
- 2.12 Dachdeckung
Zur Dachdeckung sind nur Materialien in dunklen Farbtönen, mit Ausnahme von schwarzem Material, zulässig. reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
- 2.13 Gebäudehöhen (Höchstgrenze)
Gemessen zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern bis Oberkante Dachabschluss.
- 2.13.1 z II: Traufhöhe / Gesimshöhe = 8,00 m
Firsthöhe = 10,00 m
- 2.13.2 z III: Traufhöhe / Gesimshöhe = 10,00 m
Firsthöhe = 12,00 m
Zu 2.13.1 u. 2.13.2
Ausnahmsweise sind haustechnisch und betriebstechnisch bedingte Aufbauten bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig. Sofern diese gestalterisch in die Baukörper integriert werden.
- 2.14 Außenwandgestaltung
An den Außenwänden von Gebäuden und Nebenanlagen sind grellfarbige Bauteile und Verkleidungen sowie schwarze und reflektierende Materialien – mit Ausnahme der Fenster und Türflächen – nicht zulässig.
- 2.2 WERBEANLAGEN § 83 (1) LBO
- 2.2.1 Verkehrsanlagen dürfen nur eingerichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben.
- 2.2.2 Werbeanlagen an der Außenwänden bis zur obersten Außenwandbegrenzung sind allgemein zulässig.
- 2.2.3 Werbeanlagen auf den Dächern und auf den obersten Außenwandgesimsen sind nicht zulässig.
- 2.2.4 Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 4,0 m.

- 2.3 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND EINFRIEDUNGEN § 73 (1) Nr. 5 LBO
- 2.3.1. Flächen der Stellplätze/Hofflächen
Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z. B. (Rasengittersteine, Schotterrasen, pflaster in Sand verlegt. (Ausgenommen bestehende Anlagen.)
- 2.3.2 Flächen für Zugänge und Zufahrten
Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig
- 2.3.3 Abstell- und Lagerflächen
Grenzen Abstell- und Lagerflächen an öffentlichen Straße und Wege so sind die mind. 1,50 m abzurücken und durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzung allseitig abzuschirmen.
- 2.3.4 Freiflächen
Die nicht überbauten Teile der überbaubaren Grundstücke sind, soweit sie nicht als Arbeits-, Hof- oder Lagerflächen benutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. § 13 LBO.
- 2.3.5 Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen
Maximale Höhe der Einfriedigung 2,0 m. Mit Einfriedigungen ist entlang den Verkehrsflächen bei fehlendem Gehweg ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.
- 2.4 NIEDERSpannungsLEITUNGEN, FERNMELDELEITUNGEN § 73 Abs.1 Nr. 4 LBO
Niederspannungsleitungen und Fernmeldeleitungen müssen unterirdisch geführt werden.
3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG
- 3.1 PFLANZBILDUNG § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Die bestehenden Gehölze und Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen
- 3.2 PFLANZGEBOT § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Die bestehenden Gehölze und Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 3.21 Pfg 1 Pflanzgebot – Hochstämmige großkronige Laubbäume
An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind großkronige widerstandsfähige Bäume zu pflanzen und zu unterhalten.
Gehölzarten:

Platane	Platanus hybrida
Kaiserlinde	Tilia pallida
Stieleiche	Quercus robur
Baumhasel	Corylus colurna
Spitzahorn	Acer platanoides

andere artverwandte Gehölze können ebenfalls gepflanzt werden.
- 3.22 Pfg 2 Bepflanzung von toten Einfriedigungen
Grenzen Zäune und Mauer höher als 0,50 m n öffentlichen Flächen an öffentlichen Flächen so sind diese mit Rankpflanzen zu begrünen.
Mögliche Rankgewächse: Zum Beispiel:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Trompetenblume	Campsis radicans
Anemonen-Waldrebe	Clematis montana
Baumwürger	Celastrus canens
Schlingenknocherich	Polygonum aubertii

3.23 Pfg 3 Bepflanzung je Baugrundstück

Pro Baugrundstück ist je 1000 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Die nachfolgend aufgeführten Bäume werden dieser Forderung gerecht.

Quercus robur	Stieleiche
Corylus colurna	Baumhasel
Acer platanoides	Spitzahorn
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Sowie Obstbäume wie Kirsch-, Apfel- und Birnbaum.

(Andere artverwandte Bäume können ebenfalls gepflanzt werden.)

Zur Durchlüftung des Bodens im Wurzelbereich des Baumes sind 4 1m unbefestigte Fläche vorzusehen.

3.24 Pfg 4 Außenwandbegrünung durch Rankgewächse und Strauchgruppe (ausgenommen best. Anlagen)

Außenwandflächen sind punktuell zu begrünen. Je 200 qm Außenwandfläche sind punktuell Strauchgruppen oder Rankgewächse zu pflanzen. Die Pflanzen müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht.

Holunder	Sambucus nigra
Hasel	Corylus avellana
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Weintraube	Vitis vinifera
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Pfeifenwinde	Aristolochia
Trompetenblume	Campsis radicans
Anemonen-Waldrebe	Clematis montana
Baumwürger	Celastrus scandens

3.25 Pfg 5 Extensive Dachbegrünung (ausgenommen bestehende Anlagen)

Flachdächer sind zu begrünen, mindestens jedoch 30 v. H. der Dachfläche. Die Artenzusammenstellung ist an die potentielle natürliche Vegetation gebunden. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht.

Fetthenne	Sedum
Steinbrech	Saxifraga
Mauerpfeffer	Sempervivum
Schafschwingel	Festuca ovina

3.26 Pfg 6 Nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke

Die Flächen sind mit Ausnahme der Zufahrten und Stellplätze, Hof- und Lagerflächen, entsprechend den Forderung § 10 der LB gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.3 GRÜNFLÄCHEN ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGE

§ 9 Nr. 11 BauGB

Verkehrsgrünflächen sind als artenreiche, mit Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzendecken im Sinne extensiver Naturwiesen auszubilden. Der Vegetationstyp ist standortabhängig.

3.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE – Parkanlage –

§ 9 Nr. 15 BauGB