

TEXTTEIL

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

Siehe Einscrib im Lageplan

Im "Gewerbegebiet - GE" sind alle in § 8 (2) BauNVO genannten Arten von Nutzungen zugelassen.

Im "Gewerbegebiet - GE" sind gem. § 1 (6) BauNVO nur die in § 8 (3) Ziff. 1 BauNVO genannten Ausnahmen zugelassen. Die in § 8 (3) Ziff. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. Grund- und Geschoßflächenzahl

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einscrib im Lageplan.

Die zulässige Geschoßfläche wird um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht (§ 21a (5) BauNVO).

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einscrib im Lageplan.

Besondere (abweichende) Bauweise b, gem. § 22 (4) BauNVO, hier offene Bauweise. Die Gebäudelängen sind bis max. 100 m im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 23 (5) BauNVO)

Die Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, nicht jedoch in der Fläche der Anbaubeschränkung entlang der B 466 (vgl. Ziffer III.1).

6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 23 (5) BauNVO)

Im "GE" sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im "GE" sind die nach § 14 (2) BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen allgemein zulässig.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder)

(§ 9 (1) 10 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung über 0,80 m, gemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten.

8. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind entlang der B 466, der Daimlerstraße und dem Einmündungsbereich der Erschließungsstraße keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (vgl. Ziff. III.2).

Das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude ist zu fassen und gesondert in offenen Wassergräben oder Rohrleitungen den Regenrückhaltebecken (Teichen) mit Überlauf in die Ortskanalisation zuzuleiten, soweit topographisch möglich.

Offene Wassergräben zur Ableitung des Oberflächenwassers von den Dachflächen der Gebäude sind naturnah zu gestalten und mit Einrichtungen zur Abscheidung von Verunreinigungen zu versehen. Die Einleitung von Abwasser und Oberflächenwasser aus befestigten Flächen in die Gräben ist untersagt.

10. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Leitungsrecht zugunsten der Mittelschwäbischen Überlandzentrale AG (MÜAG) und der Deutschen Bundespost - Telekom für Versorgungsleitungen zu belasten.

11. Pflanzgebot

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

"pfg 1": Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zu bepflanzen und zu unterhalten. Anzupflanzen sind Feldhecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen, mind. dreireihig, Reihenabstand 1,5 m, Abstand in der Reihe 2,0 m, durchsetzt mit großkronigen Einzelbäumen im Abstand von ca. 15 m (vgl. "pfg 4").

Anzupflanzen sind folgende Arten: Berberis verrucosa (Berberitze), Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Crataegus oxyacantha (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Hekkenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Prunus rubiginosa (Meinrose), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Sambucus nigra (Holunder), Salix caprea (Salweide), Salix purpurea (Purpurweide), Salix triandra (Mandelweide), Salix fragilis (Bruchweide), Salix viminalis (Korbweide), Viburnum lantana (Woliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

"pfg 2": Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zu bepflanzen und zu unterhalten. Anzupflanzen sind Feldhecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen, mind. zweireihig, Reihenabstand 1,5 m, Abstand in der Reihe 2,0 m, durchsetzt mit großkronigen Einzelbäumen im Abstand von ca. 15 m (vgl. "pfg 4").

Anzupflanzen sind die unter "pfg 1" genannten Arten.

"pfg 3": Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zu bepflanzen und zu unterhalten. Anzupflanzen sind Feldhecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen, mehrreihig, durchsetzt mit großkronigen Einzelbäumen (vgl. "pfg 4").

Anzupflanzen sind die unter "pfg 1" genannten Arten, zusätzlich entlang der wasserführenden Gräben und Regenrückhaltebecken ("Teiche") Wasserschneeball, Weiden und Erlen.

"pfg 4": Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume sind anzupflanzen und zu unterhalten. Die Standorte entlang den Verkehrsflächen können wegen Grundstückszufahrten verschoben werden. Anzupflanzen sind klein- und großkronige Bäume folgender Arten:

Kleinkronige Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Obstbäume in Arten und Sorten als Hochstamm, Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus aria (Mehlsbeere), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus padus (Traubenkirsche).

Großkronige Bäume: Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Aesculus hippocastanum (Rohkastanie), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus glabra (Bergulme).

"pfg 5": Die im Lageplan dargestellten offenen Wassergräben (Trockengräben) und Regenrückhaltebecken ("Teiche") zur Ableitung des Oberflächenwassers von den Dachflächen der Gebäude und des Wassers aus den Außenbereichen sind der Entwicklung als Hochstaudenflur zu überlassen. Diese ist im Spätherbst alle zwei Jahre abzumähen. Die Wassergräben sind bei Querung mit Grundstückszufahrten zu verdolen.

Hinweis: Die Gräben sollen mäandrierend mit teichartigen Aufweitungen angelegt werden.

"pfg 6": Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zu bepflanzen und zu unterhalten. Anzupflanzen ist Rasen zur Entwicklung von Magerrasen. Zu verwenden ist Landschaftsrasen entsprechend den Standortbedingungen nach DIN 18917. Die Flächen sind durch Grundstückszufahrten zu unterbrechen.

"pfg 7": Im "Gewerbegebiet - (Ge)" ist auf den nicht überbauten und nicht versiegelten Flächen pro 500 m<sup>2</sup> verbleibender Freifläche mind. ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die anzupflanzenden großkronigen Bäume sind mit einem Mindestabstand von 5 m zu pflanzen.

Anzupflanzen sind die unter "pfg 4" genannten Arten der großkronigen Bäumen.

"pfg 8" Wandflächen, deren Fläche nach Abzug der Fenster, Türen und Tore mehr als 40 % der gesamten Wandfläche beträgt, sind zu begrünen. Bauwerksstützen sind zu begrünen. Der Pflanzabstand beträgt 5 m.

Anzupflanzen sind selberstkleimende Kletterpflanzen sowie für Klettergerüste geeignete Kletterpflanzen der folgenden Arten:

Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' / Parthenocissus quinquefolia Engelmannii), Gold-Geißschlinge (Lonicera x tellmanniana), Knöterich (Polygonum aubertii), Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba).

12. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 (1) 24 BauGB)

Innerhalb den mit A - B - C - H - I - K - L - A sowie mit D - E - F - G - D bezeichneten Baufeldern sind geschlossene Gebäude zu errichten, deren Umfassungsteile nach Süden und Osten mit einem resultierenden berechneten Schalldämm-Maß R' von mind. 45 dB (Dach mind. 40 dB) auszubilden ist. Dauerhafte Öffnungen sind untersagt.

Gebäudeseiten an Gebäuden, die empfindliche Werkräume, Aufenthaltsräume, Wohnräume oder ähnliches beinhalten, sind mit Fenstern mindestens der Schallschutzklasse 3 (Dämmmaß 35 - 39 dB) zu versehen.

13. Pflanzbindung

(§ 9 (1) 25b BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

"pfb1": Die in den mit Pflanzbindung belegten Flächen vorhandene Magerrasengesellschaft ist zu erhalten.

"pfb2": Die im Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten.

"pfb 3": Die in den mit Pflanzbindung belegten Flächen vorhandenen Bäume, Gehölze und Sträucher sind zu erhalten, zu ersetzen und zu ergänzen.

14. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 26 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt.

Hinweis: Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.

15. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (2) BauGB und § 16 u. 18 BauNVO)

Im "GE" ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGFH) mit der Kreisbaumesterstelle festzulegen.

Hinweis: Den Baugesuchen sind Geländeschnitte mit den geplanten baulichen Anlagen und Verkehrsflächen beizufügen.

16. Gebäudehöhen

(§ 16 und 18 BauNVO)

Das Höchstmaß zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe-TH) ist im Lageplan eingetragen.

Die max. zulässige Firsthöhe (FH) über der Erdgeschoßfußbodenhöhe ist im Lageplan eingetragen.

Geringfügige Überschreitungen mit technischen Aufbauten können zugelassen werden.

17. Bauflächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungen erforderlich sind

(§ 9 (5) 1 BauGB)

Im Baugebiet sind Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz nach DIN 1986 und der VwV "Allgemeine Rahmenabwasservorschrift" vom 29.12.1989 auszuführen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB und § 73 LBO)

1. Äußere Gestaltung

(§ 73 (1) 1 LBO)

Bei Satteldächern ist rotes bis braunes Material zu verwenden.

Die Erdüberdeckung von Tiefgaragen (TGGa) hat mind. 0,50 m zu betragen.

2. Dachform und Dachneigung

(§ 73 (1) 1 LBO)

Siehe Einzeichnung bzw. Einscrib im Lageplan.

Die Dächer der Gebäude können als Satteldach, Flachdach, Pultdach oder Sheddach ausgeführt werden.

3. Antennen

(§ 73 (1) 3 LBO)

Sichtbare Außenantennen sind nicht zulässig, wenn der Anschluß an das Kabelnetz der Deutschen Bundespost/Telekom oder eines anderen Unternehmens für Rundfunk- und Fernsehempfang möglich ist.

4. Versorgungsleitungen

(§ 73 (1) 4 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

5. Einfriedigungen

(§ 73 (1) 5 LBO)

Zugelassen sind an den Grundstücken Einfriedigungen bis max. 2,00 m Gesamthöhe, ausgenommen in Sichtfeldern gem. Ziffer I.7.

Zugelassen sind Einfriedigungen aus Holz oder Draht, Hecken aus einheimischen Wildsträuchern der unter "pfg 1" genannten Arten sowie geschnittene Hecken wie Hainbuche, Liguster oder Feldahorn. Zäune sind einzupflanzen. Geschlossene Einfriedigungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Befindet sich unmittelbar vor der Einfriedigung eine öffentliche Grünfläche, kann diese zur Einpflanzung genutzt werden.

6. Abstandsflächen

(§ 7 (3) LBO)

Die Abstandsflächen nach § 6 und 7 LBO sind einzuhalten.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 11 (1), 73 (2) 1 LBO u. § 73 (1) 5 LBO)

Die Bauflächen sind bis zu den im Lageplan eingetragenen Geländehöhen aufzuschütten und der Höhenlage der Verkehrsflächen anzupassen.

Die Pflicht zur Aufschüttung gilt sinngemäß auch für die zwischen den Verkehrsflächen und den eingetragenen Geländehöhen liegenden Flächen.

Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht an baulichen Anlagen anschließenden Geländes über 1,0 m sind unzulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden.

Hinweis: Die Höhenlage der Nachbargrundstücke ist zu berücksichtigen.

III Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

(§ 9 (6) BauGB)

1. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(Ziff. 4 Anbauerl.)

Die an der Außenstrecke der B 466 liegenden Flächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan im Abstand von 20 m (gemessen vom Fahrband) von der Bebauung und von Werbeanlagen freizuhalten.

2. Wasserschutzzone

(§ 19 (1 u. 2) WHG u. RVO des RP Stuttgart v. 14.12.77)

Das Baugebiet liegt in der "Gemeinsamen Schutzzone III für Grundwasserfassungen im Brenztal".

Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzzonebestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

Betriebsflächen sind mit Ausnahme von Pkw-Stellplätzen wasserundurchlässig zu befestigen.

Hinweis: Den Bauinteressenten wird empfohlen, sich vor dem Grunderwerb mit dem Wasserwirtschaftsamt bezüglich der Zulässigkeit von Bauvorhaben und den notwendigen Vorkehrungen zum Grundwasserschutz in Verbindung zu

3. Bodenfunde

(§ 20 DSchG)

Bei 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 vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

4. Bodenschutz

(§ 4 BodSchG)

Die Bodensätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten.

5. Erdaushub

VwV für Entsorgung von Erdaushub, Straßenaufbruch und Bauschutt

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen.

Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.