

Schriftlicher Teil

Vorentwurf

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.
Lageplan M 1 : 1.000

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Industriegebiet „GI 1“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO)

1.1.1 Nicht zulässige Nutzungen

Im Industriegebiet „GI 1“ sind folgende Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

- Anlagen und Plätze zur gewerblichen Lagerung, Verwertung und Beseitigung von Reststoffen
- Schlachthöfe
- Anlagen zur Verarbeitung von tierischen Produkten aus Schlachtereien
- Anlagen zur Herstellung und Verarbeitung grundwassergefährdender Stoffe
- Beherbergungsbetriebe
- Fest- und Eventhallen
- Wettannahmestellen
- Bordelle und bordellartige Betriebe

Im Gewerbegebiet „GI 1“ sind Lagerhäuser und offene Lagerplätze nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Industriegebiet „GI 1“ sind Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.2 Eingeschränkt zulässige Nutzungen

Im Industriegebiet „GI 1“ sind Einzelhandelsbetriebe nur eingeschränkt zulässig als Verkaufsstellen von Waren, die im Betrieb hergestellt, ver- oder bearbeitet oder repariert werden („Handwerkerprivileg“). Der Verkauf darf nur untergeordneter Bestandteil des Betriebs

sein; d.h. die Verkaufsfläche darf jeweils maximal 10% der Hauptnutzfläche, je Betrieb aber nicht mehr als 200 m² betragen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Im Industriegebiet „GI 1“ wird § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass es sich nicht um freistehende Wohngebäude handeln darf (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Im Industriegebiet „GI 1“ werden Anlagen für sportliche Zwecke dahingehend eingeschränkt, dass ebenerdige Sportplätze nicht zulässig und sonstige Sportanlagen nur zulässig sind, sofern sie in einem baulichen Verbund mit einem zulässigen Gewerbebetrieb bzw. einem Parkhaus stehen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Im Industriegebiet „GI 1“ sind Schank- und Speisewirtschaften nur zulässig, wenn sie vorwiegend der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung dienen, ihr Schankraum eine Fläche von 50 m² nicht überschreitet und sie in einem baulichen Verbund mit einem zulässigen Gewerbebetrieb bzw. einem Parkhaus stehen. Werkskantinen sind hiervon ausgenommen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

1.2 Industriegebiet „GI 2“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO)

1.2.1 Nicht zulässige Nutzungen

Im Industriegebiet „GI 2“ sind folgende Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

- Anlagen und Plätze zur gewerblichen Lagerung, Verwertung und Beseitigung von Reststoffen
- Schlachthöfe
- Anlagen zur Verarbeitung von tierischen Produkten aus Schlachtereien
- Anlagen zur Herstellung und Verarbeitung grundwassergefährdender Stoffe
- Beherbergungsbetriebe
- Fest- und Eventhallen
- Wettannahmestellen
- Bordelle und bordellartige Betriebe

Im Industriegebiet „GI 2“ sind Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2.2 Eingeschränkt zulässige Nutzungen

Im Industriegebiet „GI 2“ sind Einzelhandelsbetriebe nur eingeschränkt zulässig als Verkaufsstellen von Waren, die im Betrieb hergestellt, ver- oder bearbeitet oder repariert werden („Handwerkerprivileg“). Der Verkauf darf nur untergeordneter Bestandteil des Betriebs sein; d.h. die Verkaufsfläche darf jeweils maximal 10% der Hauptnutzfläche, je Betrieb aber nicht mehr als 200 m² betragen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Im Industriegebiet „GI 2“ wird § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass es sich nicht um freistehende Wohngebäude handeln darf (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Im Industriegebiet „GI 2“ werden Anlagen für sportliche Zwecke dahingehend eingeschränkt, dass ebenerdige Sportplätze nicht zulässig und sonstige Sportanlagen nur zulässig sind, sofern sie in einem baulichen Verbund mit einem zulässigen Gewerbebetrieb bzw. einem Parkhaus stehen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Im Industriegebiet „GI 2“ sind Schank- und Speisewirtschaften nur zulässig, wenn sie vorwiegend der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung dienen, ihr Schankraum eine Fläche von

50 m² nicht überschreitet und sie in einem baulichen Verbund mit einem zulässigen Gewerbebetrieb bzw. einem Parkhaus stehen. Werkskantinen sind hiervon ausgenommen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

1.3 Gewerbegebiet „GE 1“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

1.3.1 Nicht zulässige Nutzungen

Im Gewerbegebiet „GE 1“ sind folgende Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

- Anlagen und Plätze zur gewerblichen Lagerung, Verwertung und Beseitigung von Reststoffen
- Schlachthöfe
- Anlagen zur Verarbeitung von tierischen Produkten aus Schlachtereien
- Anlagen zur Herstellung, Verarbeitung und Lagerung grundwassergefährdender Stoffe
- Fest- und Eventhallen
- Wettannahmestellen
- Bordelle und bordellartige Betriebe

Im Gewerbegebiet „GE 1“ sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungsstätten

Im Gewerbegebiet „GE 1“ sind Lagerhäuser und offene Lagerplätze nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3.2 Eingeschränkt zulässige Nutzungen

Im Gewerbegebiet „GE 1“ sind Einzelhandelsbetriebe nur eingeschränkt zulässig als Verkaufsstellen von Waren, die im Betrieb hergestellt, ver- oder bearbeitet oder repariert werden („Handwerkerprivileg“). Der Verkauf darf nur untergeordneter Bestandteil des Betriebs sein; d.h. die Verkaufsfläche darf jeweils maximal 10% der Hauptnutzfläche, je Betrieb aber nicht mehr als 200 m² betragen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Im Gewerbegebiet „GE 1“ wird § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass es sich nicht um freistehende Wohngebäude handeln darf (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Im Gewerbegebiet „GE 1“ werden Anlagen für sportliche Zwecke dahingehend eingeschränkt, dass ebenerdige Sportplätze nicht zulässig und sonstige Sportanlagen nur zulässig sind, sofern sie in einem baulichen Verbund mit einem zulässigen Gewerbebetrieb bzw. einem Parkhaus stehen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Im Gewerbegebiet „GE 1“ sind Schank- und Speisewirtschaften nur zulässig, wenn sie vorwiegend der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung dienen, ihr Schankraum eine Fläche von 50 m² nicht überschreitet und sie in einem baulichen Verbund mit einem zulässigen Gewerbebetrieb bzw. einem Parkhaus stehen. Werkskantinen sind hiervon ausgenommen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

1.3.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Im Gewerbegebiet „GE 1“ sind Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

1.4 Gewerbegebiet „GE 2“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

1.4.1 Nicht zulässige Nutzungen

Im Gewerbegebiet „GE 2“ sind folgende Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

- Anlagen und Plätze zur gewerblichen Lagerung, Verwertung und Beseitigung von Reststoffen
- Schlachthöfe
- Anlagen zur Verarbeitung von tierischen Produkten aus Schlachtereien
- Anlagen zur Herstellung, Verarbeitung und Lagerung grundwassergefährdender Stoffe
- Fest- und Eventhallen
- Bordelle und bordellartige Betriebe

Im Gewerbegebiet „GE 2“ sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Im Gewerbegebiet „GE 2“ sind Lagerhäuser und offene Lagerplätze nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Im Gewerbegebiet „GE 2“ ist die Kombination von Wettannahmestellen und Schankwirtschaften in einem baulichen Verbund nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

1.4.2 Eingeschränkt zulässige Nutzungen

Im Gewerbegebiet „GE 2“ sind Einzelhandelsbetriebe nur eingeschränkt zulässig als (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

- Verkaufsstellen von Waren, die im Betrieb hergestellt, ver- oder bearbeitet oder repariert werden („Handwerkerprivileg“). Der Verkauf darf nur untergeordneter Bestandteil des Betriebs sein; d.h. die Verkaufsfläche darf jeweils maximal 10% der Hauptnutzfläche, je Betrieb aber nicht mehr als 200 m² betragen.
- Kioske und Verkaufsstellen zur Versorgung des Gebiets mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten („Convenience-Markt“) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m² je Betrieb, sofern sie in einem baulichen Verbund mit einem sonstigen zulässigen Gewerbebetrieb bzw. einem Parkhaus stehen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Im Gewerbegebiet „GE 2“ wird § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass es sich nicht um freistehende Wohngebäude handeln darf (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Im Gewerbegebiet „GE 2“ werden Anlagen für sportliche Zwecke dahingehend eingeschränkt, dass ebenerdige Sportplätze nicht zulässig und sonstige Sportanlagen nur zulässig sind, sofern sie in einem baulichen Verbund mit einem zulässigen Gewerbebetrieb bzw. einem Parkhaus stehen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

1.4.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Im Gewerbegebiet „GE 2“ sind folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

- Beherbergungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Wettannahmestellen

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 **Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

2.2 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die Gebäudehöhe „GH max.“ ist als Obergrenze der baulichen Nutzung für Gebäude, Gebäudeteile und technische Aufbauten festgesetzt.

Die Gebäudehöhe ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (vgl. Festsetzung 10. Höhenlage von Gebäuden)

- bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika,
- bei geneigten Dächern bis zum höchsten Punkt des Daches.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe „GH max.“ um bis zu 3,00 m mit technischen und betriebsnotwendigen Aufbauten und Gebäudeteilen (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten, Oberlichter etc.) ist zulässig, wenn diese Aufbauten und Gebäudeteile um mindestens 2,00 m von der Attika zurückversetzt werden.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.

4. **Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

PKW-Stellplätze dürfen nur zu max. 10 % als ebenerdige, offene Stellplätze errichtet werden. Mindestens 90 % der PKW-Stellplätze sind nur in Teilen von Erdgeschossen, in Untergeschossen, Tiefgaragen und Parkhäusern zulässig.

Ausgenommen sind Baugrundstücke bzw. Betriebe, die nur bis zu 20 PKW-Stellplätze haben.

5. **Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück sind Anschlüsse an die öffentliche Verkehrsfläche nur bis zu einer Gesamtlänge von 20 % der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig, dabei beträgt die maximal zulässige Breite je Zufahrt 7,0 m.

6. **Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und dauerhaft zu sichern.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

7.1 Schutzmaßnahmen

- *Landschaftsplaner / Maßnahmen zum Ausgleich werden im weiteren Verfahren ergänzt -*

M1: Dezentrale Niederschlagswasser-Rückhaltung

- *Erschließungsplaner / wird im weiteren Verfahren ergänzt -*

M2: Wasserdurchlässige Beläge

Wege und Plätze sowie PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind, sofern es sich nicht um unterbaute Flächen handelt und Belange der Barrierefreiheit nicht entgegenstehen, in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauart herzustellen.

M3: Dachbegrünung

Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis zu 18° Dachneigung sind vollflächig und mindestens extensiv zu begrünen; die wirksame Substratstärke muss mind. 13 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind verglaste Dachflächen und Oberlichter. Ausnahmsweise kann auf die Dachflächenbegrünungen verzichtet werden, wenn das Dach als Fläche für technische Anlagen (z.B. Nutzung von Sonnenenergie) oder als PKW-Stellplatzfläche (Parkdeck) genutzt wird.

M4: Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragen sind mit mind. 60 cm Bodenüberdeckung bündig an das bestehende Gelände anzuschließen und dauerhaft zu begrünen. Ausnahmsweise kann die Höhe der Bodenüberdeckung auf bis zu 40 cm verringert werden, wenn technische Maßnahmen zur Wasserversorgung umgesetzt werden.

M5: Dacheindeckung

Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig, wenn das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser versickert wird bzw. in ein natürliches Fließgewässer abgeleitet wird. Die genannten Materialien dürfen nur im geringen Umfang (z.B. für Regenrinnen, Fallrohre, Verwahrungen) verwendet werden.

7.2 Vermeidungsmaßnahmen

V1: Außen- und Fassadenbeleuchtung

Die Außen- und Fassadenbeleuchtung von Gebäuden, insbesondere an Randbereichen des Gewerbegebiets zur offenen Feldflur hin, sind auf ein Minimum zu reduzieren. Es sind ausschließlich Leuchten zu verwenden, die einen möglichst geringen Einfluss auf nacht-aktive Insekten haben (Na-Dampf-Niederdrucklampen bzw. LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2700 K). Die waagrecht angebrachten Beleuchtungskörper müssen so konstruiert sein, dass das Licht nicht in mehrere Richtungen, sondern gerichtet nach unten abstrahlt und der Beleuchtungskörper insektendicht ist.

V2: Vogelkollisionsschutz

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15% an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen bzw. der offenen Feldflur nicht zulässig.

7.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Auf die faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom 15.10.2019, Planbar Gütthler GmbH, Ludwigsburg, wird verwiesen. Um die ökologische Funktion für die Tiergruppe/Art während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern, sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nötig:

CEF 1: Vogelnisthilfen

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

CEF 2: Feldlerche

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

CEF 3: Zauneidechse

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Landschaftsplaner / Pflanzgebote werden im weiteren Verfahren verifiziert -

Pfg.1: Straßenbäume

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind an den mit „Pfg.1“ gekennzeichneten Stellen Baumreihen zu pflanzen, dauerhaft in artgerechter Form zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die angegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkt und können parallel zur öffentlichen Verkehrsflächen verschoben werden.

Der Pflanzabstand der Bäume soll max. 12,0 m betragen. Für Ein- und Ausfahrten sowie ÖPNV-Haltestellen kann der Pflanzabstand auf bis zu 25,0 m erweitert werden.

Pflanzqualität: - hochstämmige Laubbäume, klimatolerante Arten
 - Stammumfang mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe
 - 3x verpflanzt, mit Ballen

Pfg.2: Private Freiflächen

Freiflächen, die nicht zu Erschließung oder einer anderen zulässigen Nutzung erforderlich sind, müssen begrünt werden. Der Anteil begrünter Freiflächen auf dem Baugrundstück (ohne begrünte Dächer) muss mind. 20% betragen.

Für die Entwicklung von Rasen- bzw. Wiesenflächen ist vorzugsweise eine autochthone Saatgutmischung mit gebietsgerechten Arten zu verwenden. Diese Freiflächen sind vorzugsweise extensiv zu pflegen.

Pfg.3: Einzelbäume auf den Baugrundstücken

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen, dauerhaft in artgerechter Form zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Pflanzqualität: - Laubbäume, klimatolerante Arten
 - Stammumfang mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe
 - 3x verpflanzt, mit Ballen

Vorhandene Bäume, die diese Voraussetzungen erfüllen, sind hierbei anrechenbar.

Pfg.4: Einzelbäume auf Stellplätzen

Offene ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch Grünstreifen und Baumpflanzungen zu gliedern. Für je 4 PKW-Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen, dauerhaft in artgerechter Form zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Pflanzqualität: - großkronige Laubbäume, klimatolerante Arten
 - Stammumfang mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe
 - 3x verpflanzt, mit Ballen

Pfg.5: Baum-Strauchhecke auf den Baugrundstücken angrenzend an öffentliche Flächen

Auf den mit dem Pflanzgebot „Pfg.5“ belegten Flächen ist eine Baum-Strauchhecke zu pflanzen, dauerhaft in artgerechter Form zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Pflanzflächen dürfen für die Grundstückszufahrt (20 % der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze) unterbrochen werden.

Der Pflanzabstand der Sträucher soll 1,5 m betragen; je 20 laufende m ist ein Baum zu pflanzen.

Pflanzqualität Bäume: - hochstämmige Laubbäume, klimatolerante Arten
 - Stammumfang mind. 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe
 - 3x verpflanzt, mit Ballen

Pflanzqualität Sträucher: - standortgerechte Laubgehölze, klimatolerante Arten
 - Pflanzhöhe mind. 1,0-1,5 m
 - Wuchshöhe mind. 3,0 m
 - 2x verpflanzt

Pfg.6: Strauchhecke auf den Baugrundstücken angrenzend an private Flächen

Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke zu benachbarten privaten Flächen sind in einer Breite von min. 2,50 m je Grundstück (insgesamt 5,00 m) mit einer Strauchhecke zu bepflanzen, dauerhaft in artgerechter Form zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Der Pflanzabstand der Sträucher soll 1,5 m betragen.

Pflanzqualität: - standortgerechte Laubgehölze, klimatolerante Arten
 - Pflanzhöhe mind. 1,0-1,5 m
 - Wuchshöhe mind. 3,0 m
 - 2x verpflanzt

Pfg.7: Fassadenbegrünung

Ungegliederte Fassaden und Stützmauern sind mit geeigneten, mehrjährigen Kletterpflanzen über Rankgerüste oder mittels fassadengebundener Vegetationsträger (bspw. Pflanzgefäße an Tragkonstruktion, vertikale Vegetationssysteme) dauerhaft zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Es sind standortgerechte und klimatolerante Arten zu verwenden. Bodengebundene Pflanzstandorte dürfen höchstens folgende Abstände aufweisen:

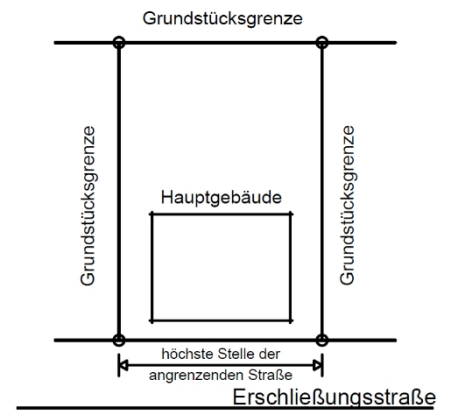
- zur offenen Feldflur und zur öffentlichen Grünfläche max. 2,0 m
- zum öffentlichen Straßenraum und zu privaten Flächen max. 8,0 m

9. Höhenlage von Gebäuden (§ 9 Abs.3 BauGB)

Die Bezugshöhe für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die höchste Stelle der Straßenoberkante der nächsten angrenzenden Erschließungsstraße.

Diese darf um maximal 1,00 m überschritten werden.

Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken enthalten müssen.



Schriftlicher Teil

Vorentwurf

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassaden, die zur freien Landschaft hin orientiert sind, dürfen nicht mit reflektierenden Materialien gestaltet werden, hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Baukörper mit einer Länge von mehr als 100 m sind durch min. 2,0 m tiefe Vor- oder Rücksprünge zu gliedern, wenn sie dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.1 Allgemeine Anforderungen

Werbeanlagen dürfen nur so aufgestellt, angebracht oder errichtet werden, dass der Blick von der freien Landschaft aus nicht beeinträchtigt wird. Selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen nicht in den Außenbereich abstrahlen.

Werbeanlagen, die mechanisch bewegt werden, sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind nicht zulässig.

2.2 Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen an Gebäuden sind in die Fassadengestaltung einzupassen und bezüglich Größe, Art und Lage aufeinander abzustimmen (Gesamtkonzept).

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen pro Betrieb jeweils max. 10 % der vom Nutzer in Anspruch genommenen Fassadenfläche einnehmen. Schriftzüge in Form von Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von max. 80 cm müssen hierbei nicht angerechnet werden.

Werbeanlagen dürfen die Oberkante des Gebäudes, an dem sie angebracht sind, nicht überragen.

2.3 Freistehende Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung, Fahnenmasten und nicht-ortsfeste Werbeanlagen sind innerhalb der mit Pflanzgebieten belegten Flächen nicht zulässig.

Es sind maximal 2 freistehende Werbeanlagen je angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahnenmasten.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 7,5 m über Gelände und mit einer Ansichtsfläche von max. 15 m² zulässig.

3. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind auf den mit „Pfg.5“ belegten Flächen nicht zulässig. Ihre Höhe darf 2,0 m nicht überschreiten.

Als Materialien sind zulässig:

- Heckenpflanzen aus standortgerechten Laubgehölzen
- Drahtflecht oder ähnliches auf einer max. 20 cm hohen Sockelmauer

4. Sichtschutz an Lagerplätzen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälterstandplätze und offene Lagerplätze sind mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen ist oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt anzuordnen.

5. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Das geplante Gelände der Grundstücke ist zwischen Gebäude und Erschließungsstraßen an das Straßenniveau anzugleichen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die besondere Topographie erfordert.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 3,00 m Höhe zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn dies für Betriebshöfe, Feuerwehrumfahrten und Lagerflächen erforderlich ist.

Stützmauern sind nur ausnahmsweise zulässig. Sie müssen mind. 2,50 m von der privaten und mind. 5,00 m von der Grenze zur öffentlichen Fläche Abstand halten.

Schriftlicher Teil

Vorentwurf

C. HINWEISE

1. Für den Bebauungsplan gelten:

- der städtebauliche Entwurf/Gestaltungsplan vom 14.09.2020
- die Begründung vom 14.09.2020

2. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

Die der Plangrundlage zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und Erlasse) können bei der Stadt Heilbronn, Planungs- und Baurechtsamt, Cäcilienstraße 45, Zimmer C 1.49 während der Dienststunden eingesehen werden.

3. Katastergrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster mit dem Stand November 2019. Koordinatensystem ETRS89/UTM

4. Bauvorlage

Mit dem Antrag auf Genehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzlisten einzureichen, der die grünordnerischen Maßnahmen aufzeichnet.

5. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahn, Parkierung, Fuß- und Radweg und Verkehrsgrün ist generelle Richtlinie für die Ausführungsplanung. Von der Dimensionierung dieser Aufteilung kann bei der Ausführung abgewichen werden.

Soweit öffentliche Verkehrsflächen höher oder tiefer als das natürliche Gelände hergestellt werden, sind die dazu notwendigen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) und Stützmauern (Hinterbeton für Randsteine und Rabatten) von den Anliegern auf ihren Grundstücken zu dulden.

Bei der Planung der Zufahrtsbereiche zu betrieblichen Be- und Entladungsbereichen ist darauf zu achten, dass vor den Abfertigungsanlagen ausreichend Stauraum auf den privaten Bauflächen sichergestellt wird.

6. Verkaufsflächen

Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen, Stellplätze für Einkaufswagen.

7. Artenschutz

- 7.1 Im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September ist es untersagt, Bäume und Gehölze zu entfernen. Hiervon unberührt sind erforderliche Sicherungsmaßnahmen sowie der Pflege und Erhaltung dienende Maßnahmen.
- 7.2 Höhlenbäume dürfen nur, wenn unbedingt nötig gefällt werden und sollen während der Bauphase durch einen Bauzaun geschützt werden.
- 7.3 Es dürfen keine Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen im Bereich von (potenziellen) Zauneidechsenlebensräumen angelegt werden. Andernfalls dürfen Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen nur dort eingerichtet werden, wo durch Vermeidungsmaßnahmen sichergestellt ist, dass sich keine Zauneidechsen mehr in diesem Bereich aufhalten.
- 7.4 Die Durchführung von Artenschutzmaßnahmen muss durch einen erfahrenen Biologen begleitet und überwacht werden und ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Landschaftsplaner / wird im weiteren Verfahren ergänzt -

8. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Für den Bebauungsplan werden planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die dauerhafte Sicherung der Maßnahmen erfolgt über einen entsprechenden Gemeinderatsbeschluss:

- Landschaftsplaner / wird im weiteren Verfahren ergänzt -

9. Baugrund und Boden

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 werden empfohlen.

Die Erdarbeiten (Bodenauftrag und Bodenabtrag) müssen durch einen in der Bodenkunde qualifizierten Geologen überwacht werden.

10. Archäologische Funde

- Angaben zu Kulturdenkmalen gem. § 2 (DSchG) im weiteren Verfahren ergänzen -

Im Plangebiet ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden gem. § 2 DSchG (Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben oder Skelette) zu rechnen. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Beim Auftreten von archäologischen Fundstellen ist dem Landesdenkmalamt Gelegenheit zu archäologischen Untersuchungen zu geben. Hierbei sind mit Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

11. Kampfmittel

- Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdiensts im weiteren Verfahren ergänzen -

12. Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet „WSG Neckarsulm (Neckartalaue)“ (WSG-Nr-Amt 125058).

Beim Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten.

13. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Oberboden ist zu schützen, in nutzbarem Zustand zu erhalten und bei Abtrag vollständig wieder zu verwenden. Die Struktur und das Gefüge des Unterbodens in offenen Bodenbereichen sind zu erhalten.

14. Grubenbauten des Steinsalzbergbaus

Das Plangebiet liegt über Grubenbauten des Steinsalzbergbaus.

Die Steinsalzgewinnung im Plangebiet ist abgeschlossen. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass auch in Zukunft vereinzelt Sprengungen durchgeführt werden, die an der Tagesoberfläche möglicherweise lokal als Geräusche und Erschütterungen wahrgenommen werden.

Über den Grubenbau treten nach aktuellem Kenntnisstand gleichmäßig, kontinuierliche Senkungen der Tagesoberfläche auf. Sie führen im Lauf der Jahre und Jahrzehnte erfahrungsgemäß zu weitläufigen Senkungsmulden mit sehr flachen Flanken. Die Senkungsbeträge werden vermessungstechnisch erfasst.

Nähere Auskünfte zu den bergbaubedingten Einflüssen auf die Tagesoberfläche im Bereich des Steinsalzbergbaus erteilt der Bergbauunternehmer, die Südwestdeutsche Salzwerke AG, Heilbronn. Für Schäden am Grundeigentum (Bergschäden i.S. von § 114 des Bundesberggesetzes (BbergG) vom 13.03.1980, BGBl. S. 1310), die durch den Steinsalzbergbau verursacht werden, wird Sachenersatz nach §§ 115 ff. BergG geleistet.

Reutlingen, den 14.09.2020

Heilbronn, den 14.09.2020

gez.
Clemens Künstler
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

gez.
Dr. Christoph Böhmer
Planungs- und Baurechtsamt

Verfahrensvermerke

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Stadt Heilbronn, Stadtteil Neckargartach, Landkreis Heilbronn

Aufstellungsbeschluss

- Ortsüblich Bekanntmachung

Frühzeitige Beteiligung

- Ortsüblich Bekanntmachung
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Auslegungsbeschluss

- Ortsübliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Heilbronn, den _____

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Heilbronn, den _____

Bürgermeister