

**Textteil
über**

- B) die Planungsrechtlichen Festsetzungen**
- C) die Örtlichen Bauvorschriften gemäß LBO**
- D) Hinweise**

zu dem Bebauungsplan
GEWERBEGEBIET „OST – B35“
4. Änderung

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) v. 24.06.2004

zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m. W. v. 1.1.2007

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990,
zuletzt geändert am 22.04.1993

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990

Sämtliche bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden aufgehoben.

Die Außenwand- und Dachbegrünung nach B) Ziffer 7.2 und 7.3 gelten nur für Neubauten, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet werden.

Soweit sich für bestehende Gebäude bzw. Nutzungen Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen ergeben, gelten die Festsetzungen nur für Gebäude, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet werden.

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB + BauNVO)**
 - 1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) nach Planeinschrieb.**
 - 1.1 MI Mischgebiet** i.S. § 6 BauNVO
dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören
Ausnahmen nach Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.
 - 1.2 GE Gewerbegebiet** i.S. § 8 BauNVO
Ausnahmen nach Abs. 3 (1) sind zulässig.
 - 1.3 GEe Gewerbegebiet** i.S. § 8 BauNVO - **eingeschränkt**
Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Ausnahmen nach Abs. 3 (1) sind zulässig.
 - 1.4 Einzelhandelbetriebe**
Mit Ausnahme eines Einzelhandelsbetriebs auf Flst. Nr. 3900/13 sind Einzelhandelbetriebe im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Davon unberührt ist die Zulässigkeit einer Verkaufstätigkeit im sachlichen oder räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 20% der Gesamtfläche des Gewerbebetriebs.

Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten sind generell unzulässig.

Zentrenrelevante Warengruppen sind:

- Reformwaren
- Drogerien- und Apothekerwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Bekleidung (einschl. Kinderbekleidung, Lederwaren, sonst. Textilwaren u.ä.)
- Sportbekleidung und Schuhe
- Haushaltswaren, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Haus- und Heimtextilien
- Uhren, Schmuck
- Musikalien

Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zu einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Die bauliche Grundfläche i.S. § 19 (1-3) BauNVO wird mit folgender Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt:

- MI GRZ entsprechend Planeinschrieb
- GEe+GE GRZ 0,6

Ausnahmen sind nur durch Maßnahmen zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion nach D) Ziff. 5 und extensive Dachbegrünung nach B) Ziff. 7.3 zulässig.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundstücksfläche einschließlich der privaten Grünfläche (Schutz- und Ausgleichsfläche) maßgebend.

2.2 Die bauliche Geschossfläche i.S. §20 BauNVO wird entsprechend Planeintrag festgesetzt.

2.3 Die Zahl der Vollgeschosse sind durch Planeinschrieb als Obergrenze zwingend festgesetzt. **Ausnahme** sind weitere Geschosse für Büro- und Sozialgebäude zulässig, wenn die Gebäudehöhenbegrenzung nach Ziff. 11 nicht überschritten wird.

3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB nach Planeinschrieb.

3.1 **Offene Bauweise** i.S. § 22 (2) BauNVO

3.2 **Abweichende Bauweise** i.S. § 22 (4) BauNVO

offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB)

First- und Gebäudehauptrichtung parallel zu den eingezeichneten Pfeilrichtungen.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§9 (1) 4 BauGB)

5.1 **Garagen** sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Berücksichtigung anderer Festsetzungen zulässig.

Vor Garagen, deren Standort nicht festliegt, ist ein Stauraum von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten; der Stauraum muss stetig frei (ohne Abschränkung) befahrbar sein.

5.2 **Stellplätze** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im indirekten Anschluss - mit mind. 1,0 m Abstand - an die Erschließungsstraße zulässig, sofern andere Festsetzungen wie Sichtfelder und Pflanzgebot dies nicht ausschließen.

Im Bereich des **Mischgebietes** können Stellplätze auch im Anschluss an die Verkehrsfläche angelegt werden.

- 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB) nach Planeinschrieb.**
- 6.1 Entlang und im Bereich der Stuttgarter Straße (L 554) besteht über die Grünflächen ein generelles **Zu- und Abfahrtsverbot** (siehe Planeintrag). Für die landwirtschaftlichen Wege gilt ebenfalls ein generelles Zu- und Abfahrtsverbot.
- 6.2 Die im Bebauungsplan dargestellten **Sichtfelder** müssen von jeder sichtbehindernden Benutzung, Bepflanzung und Einfriedung über 70 cm Höhe - bezogen auf die Fahrbahnen der L 554 und der Daimlerstraße - freigehalten werden.
- 7. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a +b BauGB)**
- 7.1 **Öffentliche und private Grünfläche mit Pflanzgebot und Pflanzbindung**
Die mit **Pflanzgebot** belegten Flächen sind mit heimischen Bäumen und artverwandten Gehölzen und Sträuchern im Rahmen der nachbarrechtlichen Vorschriften intensiv zu bepflanzen und zu unterhalten; die bestehende Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Pflege und Unterhaltung obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Bepflanzung zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets soll als zusammenhängende Baum- bzw. Gehölzkulisse in Erscheinung treten. Entlang der Erschließungsstraßen und Wege soll sie aus Einzelbäumen, Sträuchern, freiwachsenden oder geschnittenen Hecken angelegt werden und darf nur durch Betriebszu- und Abfahrten unterbrochen werden. Die Festsetzungen nach B) Ziffer 6.2 (Sichtfelder) sind zu beachten. Je 15 m² mit Pflanzgebot gekennzeichnete Fläche sind 3 Sträucher und 1 Baum anzupflanzen. Die unter D) Hinweise, Ziff. 7.1 aufgeführten Bäume und Sträucher sind zur Pflanzung geeignet.
- 7.2 **Außenwandbegrünung durch Rankgewächse und Strauchgruppen**
Außenwandflächen der Straßenansichten sollen durch Strauchgruppen oder Rankgewächse begrünt werden. Die Pflanzen müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Die unter D) Hinweise, Ziff. 7.2 aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht.
- 7.3 **Extensive Dachbegrünung**
Flachdächer größer als 500 m² sind zu begrünen, mindestens jedoch 10 v.H. der Flachdächer je Baugrundstück. Die Artenzusammenstellung ist an die potentielle natürliche Vegetation gebunden. Die unter D) Hinweise, Ziff. 7.3 aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht.
- 7.4 Unzulässig sind Pappeln, Fichten, Tannen und Kieferarten. Die Festsetzungen nach B) Ziffer 6.2 (Sichtfelder) sind zu beachten.
- 8. Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**
Die im Lageplan eingetragene Lärmschutzeinrichtung (Wall) ist mit seiner Bepflanzung zu erhalten und zu unterhalten.
- 9. Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen, der Abwasserbeseitigung und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 12 + 13 + 14 + 16 BauGB)**
Die im Bebauungsplan durch **Leistungsrechte** festgesetzten Flächen dürfen nur soweit genutzt werden, dass die Betriebssicherheit der Anlagen jederzeit gewährleistet ist und die Wartung und Unterhaltung dieser Anlagen jederzeit möglich ist. Die im Lageplan zur Führung von E-Leitungen eingetragenen **Schutzstreifen** können nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger überbaut bzw. genutzt werden.

- 10. Flächen für Geh- und Fahrrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)**
 Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten belastet sind, dienen dem Nutzungsrecht sämtlicher, durch diese Flächen erschlossenen Anlieger.
- 11. Festsetzungen in der Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)**
 Die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) bemisst sich nach der Wandhöhe von einer festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entsprechend Planeinschrieb.
 Unterschreitungen der EFH sind unter Berücksichtigung der Kanalanschlusshöhen allgemein zulässig.
 Soweit keine Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt ist, darf diese maximal 0,25 m über der höchsten Geländehöhe des natürlichen Geländes am Gebäude, oder max. 0,25 m über der angrenzenden Verkehrsflächenbegrenzung (in Hausmitte gemessen) liegen. Die im Lageplan eingetragenen Höhenbegrenzungen gelten als Höchstgrenze für Flachdächer (FD) und geneigte Dächer (gD).
- 11.1 Gebäudehöhen**
 Die Wandhöhe (Außenwandbegrenzung) ist als Maß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem Abschluss der Außenwand wie folgt begrenzt:
 bei Z = II darf die Gebäudehöhe 7,50 m und
 bei Z = III darf die Gebäudehöhe 11,00 m betragen.
 Ausnahmsweise sind Überschreitungen für Büro- und Sozialgebäude, sowie Wohnungen i.S. des § 8 (3) 1 BauNVO und technisch bedingte Aufbauten zulässig, wenn sie als oberste Geschosse (Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses) hergestellt, und die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbegrenzungen nicht überschritten werden.
- 12. Besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 (1) 23 BauGB)**
 Die zu errichtenden Gebäude, Stellplätze, Grundstückszu- und Abfahrten sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwall und Lärmschutzwand) so anzuordnen, dass von ihnen keine Störungen ausgehen, die geeignet sind, die angrenzenden Gebiete zu beeinträchtigen.
 Auf die Lärmschutzgutachten des Ingenieurbüro Dr. H. Schäcke vom 04.01.1977 und 01.12.1978 wird hingewiesen.
 Bei der Errichtung von Wohnungen sind planerische und bauliche Vorkehrungen gegen die Störungen der benachbarten Gewerbebetriebe zu treffen.
- C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**
- 1. Äußere Gestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)**
- 1.1 Dachform und Dachneigung nach Planeinschrieb.**
 Im **Gewerbegebiet bzw. eingeschränkten Gewerbegebiet** werden Dächer als Flachdach, Sheddach und Satteldach zugelassen; ausnahmsweise können Sheddächer die festgesetzte Dachneigung überschreiten.
 Im **Mischgebiet** werden Dächer als Satteldach, Pultdach, Tonnendach und Rundbogendach zugelassen.
- 1.2 Metalleächer**
 Dachflächen dürfen nicht aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei hergestellt werden.
 Systemdachbauteile mit einer dauerhaft geschlossenen nichtmetallischen Oberfläche sind davon ausgeschlossen.

- 1.3 **Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 73 (1) 1 LBO)**
Baukörper ab 75 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern.
2. **Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Einfriedungen**
- 2.1 **Einfriedungen** gegen die öffentliche Verkehrsfläche sind aus Sträuchern und Hecken oder Rasen mit Rabattensteinen zulässig.
Zäune sind in die Bepflanzung zurückzusetzen; zu den landwirtschaftlichen Flächen mit mindestens 1,0 m Abstand.
Die Festsetzungen nach B) Ziffer 6.2 sind zu beachten.
- 2.2 **Unbebaute Grundstücksflächen**, soweit sie nicht als Hof-, Stell- oder Lagerflächen genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
Die Stellplätze sind gelegentlich durch kleine Grünflächen zu unterbrechen.
- 2.3 **Aufschüttungen und Abgrabungen** über 0,50 m Höhenunterschied gegenüber dem natürlichen Gelände sind genehmigungspflichtig und in der Bauvorlage entsprechend darzustellen.