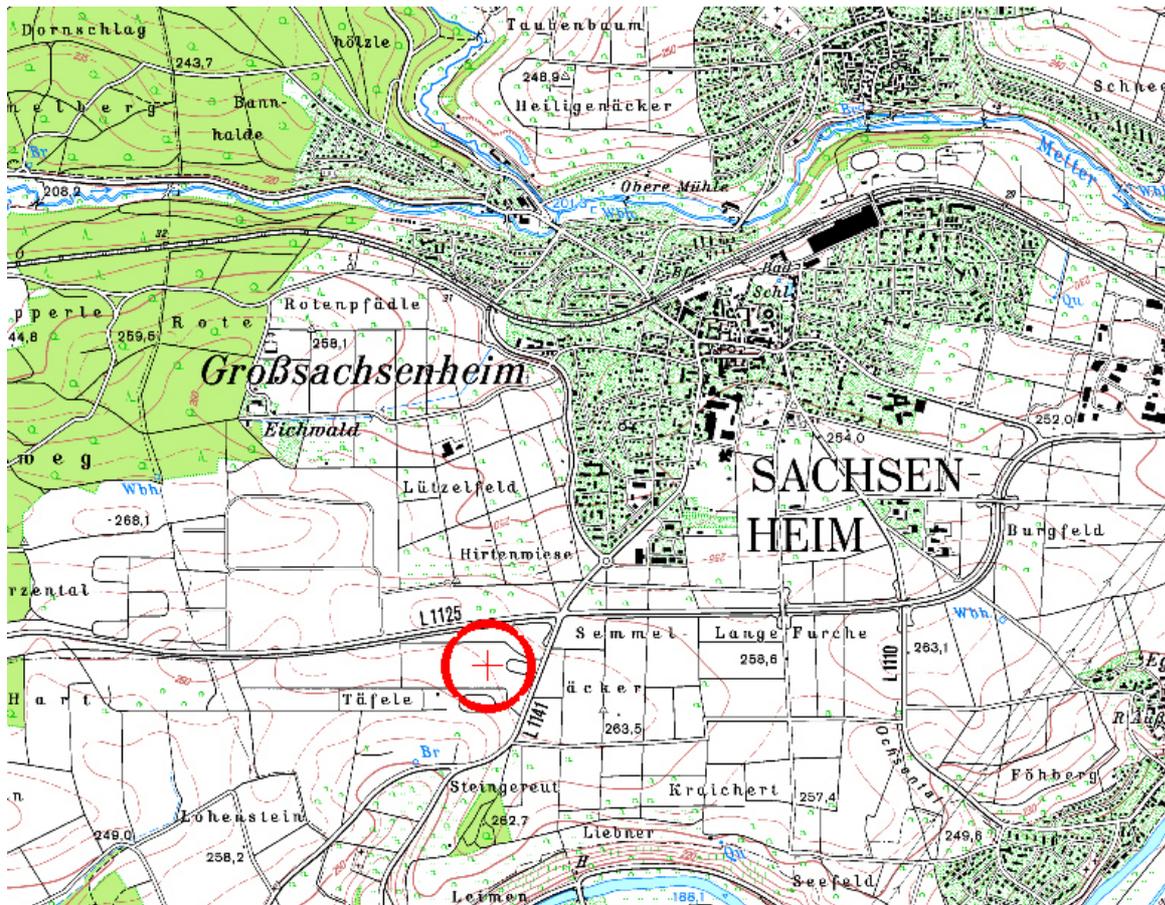




## Bebauungsplan

### Industrie- und Gewerbepark Eichwald - Teilbereich Süderweiterung



## Teil 2 Textliche Festsetzungen mit örtliche Bauvorschriften

FASSUNG VOM 08. APRIL 2016 / 02. SEPTEMBER 2016 / 14. OKTOBER 2016

PLANUNG:

INGENIEURBÜRO BLASER   
UMWELT/STADT/VERKEHRSPLANUNG

MARTINSTR. 42 - 44 73728 ESSLINGEN  
TEL.: 0711/396951-0 FAX: 0711/396951-51  
WWW.IB-BLASER.DE INFO@IB-BLASER.DE

AUFTRAGGEBER:

Zweckverband Eichwald

Stadt Sachsenheim  
Äußerer Schlosshof 3  
74343 Sachsenheim

---

# **Bebauungsplan**

## **Industrie- und Gewerbepark Eichwald - Teilbereich Süderweiterung**

---

### **Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 416), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147).
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
7. Naturschutzgesetz (NatSchG) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2005 (GBl. S. 745 ber. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2015 (GBl. S. 809).

### **Inhalt**

**Teil 1            PLANZEICHNUNG**

**Teil 2            TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)**

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

**II. HINWEISE**

**Teil 3            BEGRÜNDUNG**

**Teil 4            UMWELTBERICHT**

**MIT EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG UND ARTENSCHUTZ (Anlagen 1 – 5)**

### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan, bestehend aus Zeichnerischem Teil, Textteil und Begründung sowie dem zugehörigen Umweltbericht tritt am Tage seiner öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

## Teil 2 Textliche Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus Teil 1: Zeichnerischer Teil, Lageplan im Maßstab 1:1000 vom 08.04.2016 des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Eichwald - Teilbereich Süderweiterung“. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt von Teilen der Flurstücke 3200, 3200/6 sowie 2991/1.

### Inhalt des Bebauungsplans

Die Bebauungsplanzeichnung unter Teil 1 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

### Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß Plandarstellung.

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

### 1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

#### Gl e Industriegebiet eingeschränkt nach § 9 BauNVO i.V.m. 4. BImSchV

Abweichend von § 9 (2) BauNVO sind folgende genehmigungspflichtige Anlagen gemäß Anhang zur 4. BImSchV unzulässig:

- Anlagen nach Punkt 2 (Steine und Erden, Glas, Keramik, Baustoffe);
- Anlagen nach Punkt 4.4 bis 4.10 (Destillation oder Raffination, Herstellung von Schmierstoffen, Herstellung von Ruß, Herstellung von Kohlenstoff oder Elektrographit, Destillieren von flüchtigen organischen Verbindungen, Erschmelzen von Natur- oder Kunstharzen, Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungsstoffen nach näherer Maßgabe der BImSchV);
- Anlagen nach Punkt 7.1 bis 7.3, 7.7 bis 7.20, und 7.23 (Nahrungs-, Genuss und Futtermittel, landwirtschaftliche Erzeugnisse),
- Anlagen nach Punkt 8 (Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen)
- Anlagen nach Punkt 9.11 und 9.36 (offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- und Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, Lagerung von Gülle) nach näherer Maßgabe der BImSchV;
- Sowie Anlagen nach den Punkten 10.1 (Herstellung, Bearbeitung oder Vernichtung von explosionsgefährlichen Stoffen),
- Anlagen nach Punkt 10.4 und 10.5 (Schmelze oder Destillation von Naturasphalten sowie Pechsiedereien und
- Anlagen nach Punkt 10.17 (Renn- oder Teststrecken, Motorsportanlagen), jeweils nach näherer Maßgabe der BImSchV.

Die Ausnahme gem. § 9(3) BauNVO (Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

Einzelhandel ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

#### 2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO mit 0,8 gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Im **Gle 1** ist eine Überschreitung der GRZ um 0,08 der Grundstücksfläche bis max. 0,88 für Anlagen gemäß § 19 (4) Nr. 1 BauNVO ist zulässig.

Im **Gle 2** ist eine Überschreitung der GRZ der Grundstücksfläche für Anlagen gemäß § 19 (4) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

## 2.2. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen (GBH max. - maximale Gebäudehöhe, gemessen am obersten Punkt der Dachhaut bzw. der Attika bei Flachdächern) ist als Maximalwert in Meter gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil festgelegte Bezugshöhe (BZH) in Meter über NN.

## 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

### 3.1. Bauweise

- a Im Bebauungsplan wird gemäß zeichnerischem Teil die abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

### 3.2. Überbaubare Grundstücksflächen



Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt und dürfen nicht überschritten werden.

### 3.3. Überschreitungen von Baugrenzen

Überschreitungen von Baugrenzen sind ausnahmsweise durch fassadengliedernde Vorsprünge von max. 1,0 m Tiefe und max. 10,0 m Breite sind zugelassen; die Gesamtbreite der Überschreitung darf jedoch nicht mehr als 1/3 der jeweiligen ausgeführten Gebäudefassade betragen (§ 23 (2+3) BauNVO).

### 3.4. Stellung der baulichen Anlagen



Die Gebäudelängs- oder Gebäudequerachsen sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

## 4. Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)

Flächen für Stellplätze, Zufahrten und private Erschließungswege sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese sind - soweit nicht anderweitig geregelt - mit offenporigen Belagsarten herzustellen (z.B. Rasengitter, Rasenpflaster, wasserdurchlässige Betonsteine).

Auf diesen Flächen ist der Einsatz von chemisch wirksamen Auftaumitteln (Salz) unzulässig. Die Flächen sind so anzulegen, dass belastetes Wasser von anders befestigten Flächen nicht über diese offen befestigten Flächen abfließt.

Gewerbliche Verkehrsflächen, Tankstellenbereiche, Laden- und Umschlagsplätze sowie Containerstellflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.

Nebenanlagen die der Kleintierhaltung dienen, sind nicht zugelassen.

## 5. Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm an der schützenswerten Wohnbauung, die sich ca. 300 m nordöstlich des Geltungsbereichs befindet, ist eine Lärmkontingentierung (Festsetzung der maximal zulässigen Schallabstrahlung der Gewerbeflächen) erforderlich.

Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingenten LEK nach DIN 45691 weder im Zeitbereich tags (6.00Uhr bis 22.00Uhr) noch im Zeitraum nachts (22.00Uhr bis 6.00Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingenten $L_{EK}$ [dB(A)/m]	
	tags	nachts
GI 1,S Breuninger	65	54
GI 2,S Segro, GI 3,S Restfläche	65	50

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen.

Im Rahmen der zu erteilenden Betriebsgenehmigung wird unter Berücksichtigung der vom jeweiligen Betrieb tatsächlich in Anspruch genommenen Fläche eine Schallausbreitungsberechnung auf Grundlage des festgesetzten Emissionskontingenten  $L_{EK}$  durchgeführt. Mit dieser Berechnung erhält man ein Immissionskontingent  $L_{IK}$  für die jeweilige Teilfläche.

Dieses Immissionskontingent  $L_{IK}$  kann von der gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung aller dann bekannten Ausbreitungsparameter und ggf. sonstiger Lärmschutzmaßnahmen ausgeschöpft werden.

## 6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr.12 BauGB)

Gemäß zeichnerischem Teil werden Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind alle dem Nutzzweck der Fläche entsprechenden Anlagen zulässig. Die festgesetzten Flächen sind in der Lage nicht bindend. Es bedeuten:



Fläche für Versorgungsanlage mit Zweckbestimmung Elektrizität / Gas

## 7. Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung des Straßenraumes ist Richtlinie für die Ausführung.

## 8. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Von den Grundstückseigentümern ist auf ihren Grundstücken zu dulden:

- Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen

- Der Hinterbeton der Rabatten und Randsteine, Fundamente sowie Verkehrs- und Hinweisschilder
- Die Masten für die Straßenbeleuchtung sowie die hierfür erforderlichen Fundamente.

## **9. Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)**

Es werden Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der Wasserschutzzonen IIIa des WSG „Riexingen“ und Teilbereiche in der Zone II des WSG „Riexingen“. Für Entwässerungsröhrleitungen in der Zone II des WSG „Riexingen“ sind duktile Gussrohre mit Innenzementierung oder PE-HD-Rohre mit geschweißten Muffenverbindungen (Heizwendelschweißverfahren) zu verwenden. Verweis auf die Hinweise des Bebauungsplans, s. Hinweise Punkt 1 Wasserwirtschaft.

## **10. Flächen mit Bodenbelastungen**

Es werden Flächen mit Altlasten gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt. Verweis auf Hinweise, Punkt 3 Altlasten.

## **11. Freizuhaltende Flächen (§9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Die Aufteilung des Straßenraumes ist Richtlinie für die Ausführung.

### **11.1. Abstandsflächen Landesstraße L 1125 und L 1141**

In dem gemäß zeichnerischen Teil gekennzeichneten 20 m breiten Streifen ab äußerem Rand der befestigten für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der Landesstraßen L1125 und L1141 dürfen keine Hochbauten jeglicher Art errichtet werden (Anbaubeschränkungen gem. § 22 StrG).

### **11.2. Flächen mit Pflanzgeboten**

In den gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot dürfen keine oberirdischen baulichen Anlagen jeglicher Art errichtet werden.

## **12. Grünordnung - Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

### **Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a und § 178 BauGB)**

Zur Gestaltung und Durchgrünung des Baugebietes, sind auf den Grundstücksflächen und im öffentlichen Raum Pflanzungen durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl erfolgt nach den Empfehlungen der LfU <sup>1)</sup>. Entsprechend sind für die Eingrünungsmaßnahmen standorttypische Arten zu verwenden (siehe Pflanzlisten) Ziergehölze sind auf den unmittelbaren Gebäudereich zu beschränken.

<sup>1)</sup> Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2002), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Das richtige Grün am richtigen Ort, Von Thomas Breunig et al.

## 12.1. Öffentliche Grünflächen



Die öffentlichen Grünflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Bepflanzung, Pflege, Ersatz und Entwicklung (Pflanzgebote), ist durch den Zweckverband Eichwald zu organisieren.

Für Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind zu 100 % Arten der nachstehenden Pflanzlisten zu verwenden.

## 12.2. Private Grünflächen



Private Grünflächen sind zu pflegen und in Stand zu halten. Nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (3 Jahre), ist eine fachgerechte Erhaltungs- und Gehölzpflege (Rückschnitt der Sträucher) sicherzustellen.

Für Gehölzpflanzungen auf privaten Flächen sind zu mindestens 90 % Arten der nachstehenden Pflanzlisten zu verwenden.

## 12.3. Pflanzgebote

### PFG 1: Anpflanzung von Hecken



Als Eingrünungsmaßnahme ist innerhalb PFG 1 eine flächenhafte Pflanzung von Sträuchern und Bäumen gemäß nachstehender Pflanzenliste (Kapitel 12.4) mit feldheckenartigem Aufbau zu pflanzen. In den zentralen Pflanzbereichen wird mindestens alle 25 m ein Baum (Heister) aus großkronigen Bäumen verwendet. Bei der Ausführung ist ein Abstand von mind. 10,0 m zum Fahrbahnrand der L 1125 und L 1141 einzuhalten. Das Flächen- und Zahlenverhältnis zwischen den Arten ist frei wählbar. Im Bereich der Straße kann im Gl e2 im Westen die Gehölzpflanzung für eine optionale Zufahrt unterbrochen werden.

Zur Vergrößerung des ökologischen Wertes erfolgt die Bepflanzung mit Gehölzen entlang des kombinierten Wirtschafts-, Rad- und Fußweges abschnittsweise etwas zurückgesetzt, um in den Randbereichen einen ca. 1 bis 2 m breiter Hochstaudensaum auszubilden, der fachgerecht gepflegt wird.

### PFG 2: Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Baugrundstücke



**Gle 1:** Insgesamt sind 33 gebietsheimische Laubbäume sowie auf je 3000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 40 gebietsheimische Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**Gle 2:** Auf je 1000 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche sind mindestens 1 gebietsheimischer Laubbaum und 4 gebietsheimische Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dabei kann die erforderliche Anzahl der Sträucher nicht um im PFG 1 festgesetzte Fläche reduziert werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### PFG 3: Dachbegrünung



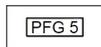
Die Gebäudeflächen sind – unabhängig von der Dachform - im Gle 1 zu mind. 10 %, im Gle 2 zu mind. 20 % extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht und zusätzlicher Isolier- / Drainageschicht entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.



#### PFG 4: Anpflanzung großkroniger Einzelbäume

Entlang der öffentlichen Straße sind zur Raumbildung großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste (s. Kapitel 12.4) zu pflanzen.

Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte aufgrund der Aufteilung in Lkw-Pkw- und Motorradstellplätze oder zum Zwecke der Straßenbeleuchtung sind zulässig, sofern sich daraus keine wesentliche Änderung des beabsichtigten Gesamterscheinungsbildes ergibt. Die Anzahl der in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume ist verbindlich.



#### PFG 5: Schotterrasen

Die gekennzeichneten Flächen werden als Schotterrasen angelegt, um eine „optionale Anbindung“ an die L1141 zu ermöglichen. Diese Anbindung soll zur L 1141 durch einen mobilen Poller die reguläre Durchfahrt verhindern. Im „Notfall“ (z.B. bei einer Sperrung der Erschließungsstraße durch Rohrbruch / Straßenarbeiten) kann der Poller entfernt und die Fahrtüchtigkeit der Verkehrsteilnehmer innerhalb des Gewerbegebietes zur L 1141 hin gewährleistet werden.



#### PFG 6: Einsaat kräuterreiche Wiese

Ansaat einer autochtonen Saatgutmischung „Fettwiese“ aus mindestens 30 % Wildblumen auf der gekennzeichneten Fläche. Fachgerechte Pflege durch zwei- bis dreimalige Mahd im Jahre mit Abfuhr des Mähguts.



#### PFG 7: Ansaat mit autochtoner Saatgutmischung „Straßenbegleitgrün“

Ansaat einer autochtonen Saatgutmischung „Straßenbegleitgrün“ auf den gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung einer grasreichen Ruderalflur.

### 12.4.

#### Gehölzarten und Qualitäten

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind innerhalb des ersten Jahres nach Erstellung der Gebäude durchzuführen. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Für Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind zu 100 % Arten der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden. Auf privaten Grünflächen sind Arten der Pflanzliste zu mind. 90 % zu verwenden.

#### Pflanzliste

##### Großkronige Bäume:

Acer platanoides,	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus,	Berg-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea,	Trauben-Eiche
Quercus robur,	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos,	Sommer-Linde (nicht an Stellplätzen)
Tilia cordata,	Winter-Linde (nicht an Stellplätzen)

##### Klein-/mittelkronige Bäume:

Acer campestre,	Feld-Ahorn
Betula pendula,	Hänge-Birke
Carpinus betulus,	Hain-Buche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

<b>Hochstämme:</b>	3 x verpflanzt m. Ballen, Stammumfang mind. 18- 20 cm
<b>Heister</b>	2 x verpflanzt, Höhe: 150 - 200 cm

**Sträucher:**

Cornus sanguinea,	Roter Hartriegel
Corylus avellana,	Haselnuss
Euonymus europaeus,	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare,	Rainweide/Liguster
Prunus spinosa,	Schlehe
Rosa canina,	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea,	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa,	Trauben Holunder
Viburnum lantana,	Wolliger Schneeball

<b>Heister</b>	2 x verpflanzt, Höhe: 150 - 200 cm
<b>Sträucher</b>	1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm

**13. Artenschutzmaßnahmen**

Vor dem Beginn der Baumaßnahmen sind die Artenschutzmaßnahmen **A 1** <sub>CEF</sub> „Hecken-Wiesen-Biotopkomplex mit RRB / RBF“ und **A 2** <sub>CEF</sub> „Anlage und Unterhaltung von Buntbrachen“ im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Näheres s. Umweltbericht Anlage 4 Maßnahmenblätter.

**14. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und –maßnahmen (§ 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)**

Die festgesetzten internen und externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung. Die Maßnahmen werden entsprechend ihrem Eingriff in Natur und Landschaft nach folgendem Verteilungsschlüssel zugeordnet:

79,32%	Baugrundstücke
9,35%	öffentliche Erschließung
11,33%	öffentliche Grünflächen.

Außerhalb des Planbereichs werden folgende naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sowie artenschutzrechtlich erforderliche CEF-Maßnahmen als Sammelzuordnung festgesetzt:

A1 <sub>CEF</sub> :	Flst.Nr. 3200 in Sachsenheim,
A2 <sub>CEF</sub> :	Flst.Nr. 6495 in Sersheim, Flst.Nr. 5191, 5605 und 6379 (5568 alt) in Oberriexingen, Flst.Nr. 5417, 5238 und 5299 in Sachsenheim, Flst.Nr. 4049 in Bietigheim-Bissingen,
A3	Genehmigungen für Oberbodenauftrag beantragt: Flst.Nr. 3132/10, teilw. 3132/1 in Sachsenheim - Hohenhaslach, Flst.Nr. 2706 bis 2710 in Großsachsenheim, Flst.Nr. 2787/1 in Großsachsenheim, Flst.Nr. 5568 (4 Teilflächen) in Oberriexingen,
A3*	Flst.Nr. 3476 bis 3484 in Sachsenheim Hohenhaslach, Flst.Nr. 5161 bis 5165 in Vaihingen an der Enz / Horrheim, Flst.Nr. 5167 bis 5270, 5172 bis 5177, teilw. 5178 Vaihingen a.d.Enz,
A4	Flst.Nr. 6906, 6908 in Sersheim.

Die Flächen sind im Besitz des ZVE bzw. die Sicherung erfolgt über Dienstbarkeit (Flst.nr. 5606 in Oberriexingen).

## **II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)**

#### **1.1. Fassaden**

Grelle Farben und glänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen sind großflächig nicht zugelassen.

Fassadenbegrünungen mit geeigneten Rankpflanzen zur Einbindung in die Landschaft bzw. zur inneren Durchgrünung des Gewerbe- und Industriegebiets sowie zur Bereicherung des Arbeitsumfelds sind zulässig.

#### **1.2. Dachform**

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) sind flache oder flach geneigte Dächer bis 15° sowie Sheddächer bis 15° zugelassen.

#### **1.3. Dachdeckung**

Grelle Farben, glänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen und Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink-, und Bleiblechen sind unzulässig.

Die Dächer sind – unabhängig von der Dachform - mindestens im festgesetzten Umfang extensiv zu begrünen.

#### **1.4. Anlagen zur Einsparung von Primärenergie**

Anlagen zur Einsparung von Primärenergie sind zugelassen, soweit sie sich den Dachkörpern anpassen. Dadurch bedingte geringfügige Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe sind zulässig.

### **2. Werbeanlagen (§74 (1) Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind zulässig an den Wandflächen der Gebäude sowie als freistehende Anlagen innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 7,0 m.

Werbeanlagen sind innerhalb der an die inneren Erschließungsstraßen angrenzenden nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie nicht im Bereich von Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, errichtet werden und eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten. Sie sind nur an der jeweiligen Stätte der Leistung zulässig, sofern nicht anderweitig geregelt.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Skybeamer sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Werbeanlagen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch Werbeanlagen nicht abgelenkt oder geblendet werden.

Es ist zudem aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper zu installieren, um die Fauna des Raumes nicht durch die neuen Lichtquellen zu irritieren bzw. anzulocken. Diese sind außerdem so anzubringen, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird.

### **3. Außenbeleuchtung**

Alle Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, dass die Blendung für die Verkehrsteilnehmer auf der Straße ausgeschlossen ist.

### **4. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Einfriedungen sind zugelassen als Drahtzaun ohne Sockelmauer; Höhe max. 3,0 m; Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum 1,0 m. Sie sind im Übergang zur freien Landschaft auf Dauer zu begrünen.

Grundsätzlich zulässig sind freiwachsende Hecken und Schnitthecken.

### **5. Niederspannungsfreileitungen (§74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

### **6. Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen gilt § 56 LBO

### **7. Ordnungswidrigkeiten**

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO

### **III. Hinweise**

#### **1. Wasserwirtschaft**

Grundwassernutzungen (z.B. Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken oder Bohrungen, Tiefergründungskörper, Verbaukörper, oder sonstige Maßnahmen welche das Grundwasser tangieren) bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies unmittelbar dem Landratsamt zur Abstimmung des weiteren Vorgehens anzuzeigen.

Zum Schutz des Grundwassers ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Lagerung die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAwS) zu beachten.

#### **2. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben“ des Landratsamts Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, vom November 2015).

#### **3. Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, so ist das LRA Ludwigsburg und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim sofort zu verständigen.

Es wurden Untersuchungen zur Altlastenerkundung durchgeführt. Die daraus analysierten Verdachtsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

#### **4. Archäologische Bodenfunde**

Das Landesamt für Denkmalpflege wird 2016 archäologische Voruntersuchungen vornehmen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

#### **5. Entwässerung**

Schmutz- und Regenwasser werden getrennt angeleitet. Die Dach- und Hofflächen sind generell an das Regenwassersystem anzuschließen.

Es besteht kein Anspruch auf Entwässerung im Freispiegelkanal.