

Kreis Ludwigsburg
Stadt Sachsenheim
Stadt Oberriexingen
Gemeinde Sersheim

Bebauungsplan

Gewerbepark Eichwald

M ohne

Gefertigt Lageplan, Zeichenerklärung : Ludwigsburg, den 18.05.2006

Gefertigt Textteil, Begründung : Ludwigsburg, den 18.05.2006

K M B



Kerker, Müller + Braunbeck
Freie Architekten und Ingenieure GbR
Architektur, Stadtplanung, Innenarchitektur, Vermessung,
Landschaftsarchitektur, Tiefbauplanung, Strassenplanung
Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg
Telefon 07141 / 4414-0
Telefax 07141 / 4414-14

e-mail: mailbox@KMBonline.de

Für die Bearbeitung, die Übereinstimmung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster sowie die Richtigkeit der nachrichtlich übernommenen Festsetzungen:

KMB

Kerker, Müller + Braunbeck

aufgestellt: Ludwigsburg, den2006

Verfahrensvermerke für Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften:

Aufstellungsbeschuß	: am 21.11.2000
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	: am 19.02.2002 + 20.02.2002
Bürgerbeteiligung	: vom 21.02.2002
	: bis 22.03.2002
Entwurfsbeschuß und Auslegungsbeschuß	: am 18.12.2002
Erneuter Entwurfsbeschuß und Auslegungsbeschuß	: am 08.07.2004
Bekanntmachung der Auslegung	: am 28.07.2004
Öffentliche Auslegung	: vom 05.08.2004
	: bis 06.09.2004
Satzungsbeschuß	: am 12.06.2006

Bekanntmachung und Inkrafttreten des
Bebauungsplans und örtliche Bauvorschriften : am

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschuß
des Gemeinderates überein.

Sachsenheim, den

Bürgermeister

Oberriexingen, den

Bürgermeister

Sersheim, den

Bürgermeister

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.













Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen
Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für bisherige Bebauungspläne.






Planzeichenerklärung

Gemäß
des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	§ 9 (1) BauGB, § 1-15 BauNVO
	Gewerbegebiet 1 siehe Textteil	§ 8 BauNVO
	Gewerbegebiet 2 siehe Textteil	§ 8 BauNVO
	eingeschränktes Industriegebiet 1 siehe Textteil	§ 9 BauNVO
	eingeschränktes Industriegebiet 2 siehe Textteil	§ 9 BauNVO
	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	§ 9 (1) 1 BauGB, § 16,17 BauNVO
0.8	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze	§ 17 (1), § 19 BauNVO
	<u>Bauweise</u>	§ 9 (1) 2 BauGB i. V. mit § 22 (1), (2) u. (4) BauNVO
a	Abweichende Bauweise: offen, jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelänge	
	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 (1)-(3) BauNVO
	<u>Verkehrsflächen</u>	§ 9 (1) 11 BauGB
	Gehweg	
	Fahrbahn	
	Verkehrsgrün	
	öffentlicher Parkplatz	
	öffentlicher LKW Parkplatz	
	Haltebucht	
	Landwirtschaftlicher Weg	

	Straßenachse	
	Straßenlängeneigung	
AA, AE ▾	Ausrundungsanfang/-ende	
TP, HP ▾	Tief-/Hochpunkt	
	Tangentenschnittpunkt	§ 9 (1) 4, 11 u. (6) BauGB
(249,6)	Gepflante Straßenhöhe	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Zufahrtsbereich, Zu- und Ausfahrtsbereich, siehe Textteil	

Grünflächen

§ 9 (1) 15,18 BauGB



Öffentliche Grünfläche

§ 5 (2) 5 u. § 9 (1) 15 BauGB

Flächen für Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie von Gewässern

§ 9 (1) 15,16 u. 25 BauGB



Pflanzgebiet für Einzelbäume

§ 9 (1) 25a BauGB



Pflanzgebiet für Hecken und Sträucher

§ 9 (1) 25a BauGB



Umgrenzung von flächigen Pflanzgebieten
Pflg!
siehe Textteil

§ 9 (1) 15 u. 25a BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

§ 9 (1) 21 BauGB



Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Ver- und Ent-sorgungsträgers oder Grundstücke zur Führung von Leitungen.



Entwässerungsmulden

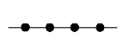
Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen


§ 9 (1) 16 BauGB



Wasserschutzgebiet

Örtliche Bauvorschriften und sonstige Festsetzungen

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzungen des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 (5) BauNVO

 Firstrichtungen (Gebäudehauptrichtungen)
Die Gebäudelängsachsen bzw. die Hauptfirstrichtungen sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen, bzw. Richtungskreuzen festzusetzen. § 73 (1) LBO

ShD Sheddach

FD Flachdach

gD geneigtes Dach

DN 0-15° Dachneigung (Altgrad)


GBH Gebäudehöhe siehe Text

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen


 vorhandene Grundstücksgrenze

 projektierte Grundstücksgrenze

 Flurstücksnummer

 Altsteinflächen § 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB

 Geländemodellierung notwendig

 bestehender Baum

KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: SACHSENHEIM
STADT: OBERRIEXINGEN
GEMEINDE: SERSHEIM

Zweckverband Eichwald, Sitz Sachsenheim

Landkreis Ludwigsburg

Stand Oktober 2004

Textliche Festsetzungen
und
Örtlichen Bauvorschriften

zum Bebauungsplanentwurf

Bebauungsplan „Gewerbepark Eichwald“

Aufgestellt: Ludwigsburg, den 15.07.2004

Geändert: Oktober 2004 / 21.4.2006

K M B



Kerker, Müller + Braunbeck
Freie Architekten, Stadtplaner und beratende Ingenieure

Architektur, Stadtplanung, Innenarchitektur, Vermessung, Landschaftsarchitektur, Tiefbauplanung, Straßenplanung
Brenzstraße 21 71636 Ludwigsburg Telefon 07141 / 44 14 – 0 Telefax 07141 / 44 14 – 14 e-mail: mailbox@KMBonline.de

A RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (1998, BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I. S. 2902) und durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl.I.S. 3108); berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl.I.S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359).

Hinweis: Gemäß § 244 (2) BauGB wird nach den Regelungen des vor dem 20.04.04 geltenden BauGB verfahren.

Die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl.I.S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S. 466).

Die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

Die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Neufassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl.S.521), und durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl.S.760).

B FRÜHERE RECHTSVORSCHRIFTEN

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Stadt werden aufgehoben.

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen** **§9 (1) 1. BauGB**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung** **§§ 1 – 15 BauNVO**
- 1.1.1 Gewerbegebiet; - GE 1** **§8 BauNVO**
- In den Teilgebieten **GE 1** sind die in §8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.
Die Ausnahmen gem. §8 (3) BauNVO (Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, sowie Vergnügungsstätten) sind unzulässig.
Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.1.2 Gewerbegebiet; - GE 2** **§8 BauNVO**
- In den Teilgebieten **GE 2** sind die identischen Nutzungen zulässig wie in den Teilgebietsflächen **GE 1**. Es bestehen jedoch andere Höhenbeschränkungen, siehe Punkt 1.5.
- 1.1.3 Eingeschränktes Industriegebiet; - GI /e 1** **§9 BauNVO i. V. m. §4. BImSchV**
- In den Teilgebieten **GI /e 1** sind die in §9 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. 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 3.2 (Integrierte Hüttenwerke, Anlagen zur Herstellung und Erschmelzung von Roheisen oder Stahl nach näherer Maßgabe der BImSchV);
 - Anlagen nach Punkt 3.4 und 3.8 (Anlagen zum Schmelzen Legieren, und Raffination sowie Gießereien), jeweils soweit es sich um die Be- oder Verarbeitung von Blei oder Cadmium handelt;
 - Anlagen nach Punkt 3.13 (Sprengverformung etc. nach näherer Maßgabe der BImSchV);
 - Anlagen nach Punkt 3.14 (Anlagen zum Zerkleinern von Schrott nach näherer Maßgabe der BImSchV);
 - Anlagen nach Punkt 3.20 (Oberflächenbehandlung mit festen Strahlmitteln nach näherer Maßgabe der BImSchV);
 - Anlagen nach Punkt 3.21 (Bleiakkumulatoren)
 - Anlagen nach Punkt 3.22 und 3.23 soweit es sich um Blei oder Cadmium handelt.
 - 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 5.2 und 5.4 (Beschichten, Imprägnieren, Lackieren, Tränken oder Überziehen von Stoffen oder Gegenständen mit Teer nach näherer Maßgabe der BimSchV);
- Anlagen nach Punkt 6 (Holz Zellstoff);
- Anlagen nach Punkt 7 (Nahrungs-, Genuss und Futtermittel, landwirtschaftliche Erzeugnisse), jedoch mit Ausnahme von Punkt 7.27 (Brauereien nach näherer Maßgabe der BimSchV) und 7.31 (Anlagen zur Herstellung von Süßwaren und Lakritz);
- 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.

1.1.4 Eingeschränktes Industriegebiet; - **GI /e 2**

§9 BauNVO i. V. m.
§4. BimSchV

In den Teilgebieten **GI /e 2** sind die in §9 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. 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.

1.1.4 Eingeschränktes Industriegebiet; - **GI /e 3**

§9 BauNVO i. V. m.
§4. BImSchV

In den Teilgebieten **GI /e 3** sind die identischen Nutzungen zulässig wie in den Teilgebietsflächen **GI /e 2**. Es bestehen jedoch andere Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, siehe Punkt 1.2.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§9 (1) 1. BauGB

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind Überschreitungen der Grundflächenzahlen im GI /e 1 um 0,15 der Grundstücksfläche bis max. 0,95 für Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO zulässig, wenn die Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine) befestigt sind.

In den Teilgebietsflächen **GE 1** und **GE 2**, sowie **GI /e 2** und **GI /e 3** sind Überschreitungen der Grundflächenzahl für Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 unzulässig.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

§9 (1) 2. BauGB

1.3.1 Überschreitungen von Baugrenzen

§23 (2+3) BauNVO

Überschreitungen von Baugrenzen 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 1/5 der jeweiligen ausgeführten Gebäudefassade betragen.

1.3.2 Stellung der Baulichen Anlagen

§9 (1) 2. BauGB

siehe Planeintrag

1.3.3 Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen / Pflanzgebotsflächen

§14 (1+2) BauNVO
und §23 (5) BauNVO

In den Pflanzgebotsflächen sind Nebenanlagen gem. §14(1) BauNVO nicht zugelassen, ausgenommen Einfriedigungen (entsprechend Ziff. 2.5), Zufahrten, wenn diese mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine) befestigt sind und Anlagen der Außenwerbung (entsprechend Ziff. 2.3). Sie dürfen die Durchführung des festgesetzten Pflanzgebotes nicht behindern.

Die Nebenanlagen gem. §14 (2) BauNVO sind als Ausnahme auch in den Pflanzgebotsflächen zugelassen, wenn diese Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine) befestigt sind.

Nebenanlagen die der Kleintierhaltung dienen, sind nicht zugelassen.

1.4 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen

§9 (1) 11. BauGB

Grundstücke bis 50,0 m Breite können nur jeweils einmal an die öffentliche Straße angeschlossen werden. Für je ein Vielfaches von 50,0 m Grundstücksbreite ist je ein Anschluss zulässig. Durch Zufahrten entfallende Parkplätze im Straßenraum müssen nicht ersetzt werden.

1.5 Höhenbeschränkung an den Gebäuden

**§9 (2) BauGB
§9 (1) 20. BauGB**

Die im Plan festgesetzte max. Gebäudehöhe bezieht sich auf das mittlere vorhandene Gelände im Baukörperbereich. Für begründete technische Aufbauten kann die im Plan festgesetzte max. Gebäudehöhe mit Gebäudeteilen und technischen Anlagen um bis zu 3,5 m überschritten werden. Die Gesamtsumme der Überschreitungen (bei technischen Anlagen: Projektion der Umhüllung) darf 10% der senkrecht projizierten Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

Nur im eingeschränkten Industriegebiet (**GI /e1 ,GI /e2 und GI /e3**) und im Gewerbegebiet 2 (**GE 2**) sind zusätzliche Überschreitungen dieser max. zulässigen Gebäudehöhen für Verwaltungs- und Bürogebäude um 7,0m zulässig. Überschreitungen für Produktions- oder betriebsbedingte Anlagen bzw. Bauteile sind ausnahmsweise im Einvernehmen mit den Vertretern des Zweckverbandes zulässig.

1.6 Öffentliche Grünflächen

**§9 (1) 15. BauGB
§9 (1) 15. BauGB**

Die öffentlichen Grünflächen entlang der Zufahrts- und Erschließungsstraßen können für notwendigen Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden. Die Ausführung und Gestaltung sowie die Weiterführung der Entwässerungsmulden sind mit der Verwaltung im Rahmen der Baugesuchsbearbeitung abzustimmen. Die Fläche dient der Retention von Niederschlagswasser. Die Flächen werden als Wiesenfläche mit einzelnen Hecken-, Baum- und Strauchpflanzungen angelegt.

Verwendung von Pflanzmaterial sowie Saatgut nachweislich naturräumlicher Provenienz (= Herkunft) für die Pflanzungen und Ansaaten im Rahmen der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Es sind die gebietsheimischen Pflanzen nachweislich naturräumlicher Provenienz (= Herkunft) in der folgenden Artenliste zur Begrünung der öffentlichen Grünflächen zu verwenden:

Bäume I. Ordnung

Stieleiche

Quercus robur

Vogelkirsche

Prunus avium

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>

Bäume II. Ordnung

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>

Sträucher

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Paffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Es sind die gebietsheimischen Pflanzen nachweislich naturräumlicher Provenienz (= Herkunft) in der folgenden Artenliste zur Begrünung der Retentionsmulden in den öffentlichen Grünflächen zu verwenden:

Bäume I. Ordnung

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Roterle	<i>Alnus glutinosa</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

Bäume II. Ordnung

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>

Sträucher

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Paffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Stieleiche	

Für die äußere Eingrünung auf den öffentlichen Grünflächen am Süd- und am Ostrand des Plangebiets sind neben einer zu 75% deckenden Strauchpflanzung auch Bäume anzupflanzen. Der Abstand der Bäume I. Ordnung darf hierbei 20 Meter nicht überschreiten. Zwischen die Bäume I. Ordnung ist jeweils in etwa mittig ein Baum II. Ordnung zu pflanzen. Für die Pflanzung sind Bäume geeigneter Arten mit mind. 12 cm Stammumfang zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

§9 (1)
20. u. 25. BauGB

Es sind Pflanzmaterial sowie Saatgut nachweislich naturräumlicher Provenienz (= Herkunft) für die Pflanzungen und Ansaaten im Rahmen der Festsetzungen sowie der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu verwenden.

1.7.1 Pflanzgebot Einzelbäume

Auf den dargestellten Standorten sind großkronige Bäume geeigneter Arten gem. Ziff. 1.7.2 mit mind. 14 cm Stammumfang zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.7.2 Pflanzgebot Gehölzflächen (Pfg 1)

Flächen gem. Planeintrag sind mit Gehölzen verschiedener Höhenstufen anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je 300 m² Fläche ist unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstandes zusätzlich zu den flächendeckenden Strauchpflanzungen jeweils mindestens 1 Baum zu pflanzen. Zur Anwendung sollen folgende Gehölzarten kommen:

Bäume

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>

Sträucher

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>

Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Paffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

1.7.3 **Artenschutzmaßnahmen**

Vor dem Beginn von Baumaßnahmen sind im Bereich des vorhandenen temporären Flachgewässers eine Überprüfung bezüglich der Wasserführung im zeitigen Frühjahr erfolgen. Sollte das Gewässer tatsächlich wieder mit Wasser gefüllt sein, sind die möglicherweise erneut zuwandernden Amphibien - insbesondere die Wechselkröte - durch geeignete Maßnahmen wie Fangzäune und Eimerfallen vor der Zuwanderung ins Gewässer abzufangen. Die Amphibien sollten unmittelbar danach in ein zeitnah erstelltes geeignetes Gewässer (vgl. Kap. 6 „Fauna“) in der Umgebung verbracht werden. Diese Maßnahme ist durch qualifizierte Personen und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, sie bedarf einer artenschutzrechtlichen Befreiung im Sinne des § 62 BNatSchG.

1.8 **Auffüllung und Geländeangleichungen**

§9 (1) 17. BauGB

Das Gelände der Baugrundstücke ist an die öffentliche Verkehrsfläche und an die öffentliche Grünfläche niveaugleich sowie im Übergang zum freien Gelände dem natürlichen Geländelauf entsprechend anzupassen. Vor Verfüllungen ist der Oberboden zu sichern und ggf. wieder aufzubringen.

1.9 **Randabschluss der öffentlichen Verkehrsfläche**

§9 (1) 26. BauGB

In den an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücken sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen, unterirdischen Beton – Rückstützen (Betonfuß für Rabbattsteine, Pflasterzeile o.ä.) zu dulden.

1.10 **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

§9 (1) 14. BauGB

Das anfallende Regenwasser von Dach- und Hofflächen, die nicht in mit LKw's befahrenen Bereichen liegen, darf nicht in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern muss den Retentionsflächen zugeführt werden (siehe auch Ziffer 3.5). Fachgerechte Rückhaltung auf dem Grundstück ist zugelassen.

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind so anzulegen, dass deren Funktion zu jeder Zeit gewährleistet ist.

1.11 **Anschlussbeschränkungen Zu- und Ausfahrtsverboten**

§9 (1) 4, II und (6) BauGB

In den im Plan dargestellten Bereichen sind keinerlei Zu- und Ausfahrten von privaten Grundstücken zu den öffentlichen Verkehrsanlagen zulässig.

1.12 Verkehrsflächen

§9 (1) II, 17 BauGB

Die Aufteilung des Straßenraumes ist Richtlinie für die Ausführung.

Durch Zufahrten entfallende PKW und LKW Stellplätze sind nicht zu ersetzen. Entfallende Bäume werden in den öffentlichen Grünflächen ersetzt.

Stellplätze für PKW und LKW sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine) zu befestigen.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Außenwandflächen

§73 (1)1. LBO

Grelle Farben, hochglänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen sind großflächig nicht zugelassen.

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

2.2 Dächer

§73 (1)1. LBO

2.2.1 Dachform und Dachneigung

Zugelassen sind flache oder flach geneigte Dächer bis 15° sowie Sheddächer.

2.2.2 Dachdeckung

Grelle Farben, hochglänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen sind nicht zugelassen.

Dächer von Verwaltungsgebäuden **sollten** extensiv begrünt werden, hierfür sind Pflanzen der folgenden Artenliste zu verwenden:

Kräuter

Dachwurz	Sempervivum tectorum
Weißer Fetthenne	Sedum album
Mauerpfeffer	Sedum acre
Milde Fetthenne	Sedum sexangulare
Edelgamander	Teucrium chamaedrys
Frühlings-Fingerkraut	Potentilla taebernaemontani
Gemeines Sonnenröschen	Helianthemum nummularia
Mausohr-Habichtskraut	Hieracium pilosella
Arznei-Thymian	Thymus pulegioides
Wundklee	Antyllis vulneraria
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Karthäuser-Nelke	Dianthus carthusianorum
Natternkopf	Echium vulgare
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias

Gräser

Dach-Trespe	Bromus tectorum
Schaf-Schwingel	Festuca ovina
Schillergras	Koeleria glauca

Platthalm-Rispengras

Poa compressa

Schillergras

Briza media

2.2.3 Anlagen zur Einsparung von Primärenergie

sind zugelassen, soweit sie sich den Dachkörpern anpassen. Dadurch bedingte geringfügige Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe sind zulässig.

2.3 Anlagen der Außenwerbung und Beleuchtung

sind zulässig an den Wandflächen der Gebäude unterhalb der ausgeführten Traufhöhe, sowie als freistehende Anlagen innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 7,0 m; sie können auch innerhalb der an die inneren Erschließungsstraßen angrenzenden nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sie die Durchführung des Pflanzgebots nicht hindern und eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten. Sie sind im gesamten Planungsgebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig. Vorstehende Regelungen betreffen auch Textilbänder und Fahnen. Straßenseitige Orientierungshilfen sind als Sammelhinweis ausnahmsweise zulässig. Entlang der Umgehungsstraße können ausnahmsweise für im Geltungsbereich angesiedelte öffentlich zugängliche Gastronomiebetriebe und Tankstellen zusätzliche Hinweise zugelassen werden. Ihr Standort und ihre Größe beschränkt sich auf die Erkennbarkeit für den Vorbeifahrenden.

Zu den Erschließungsstraßen dürfen durch Werbeanlagen keine Blendwirkung ausgehen.

Auf sog. „Skybeamer“ muss in dem landschaftlich empfindlichen und weit einsehbaren Standort auch aufgrund der großräumig negativen Auswirkungen auf die Tierwelt und die Verkehrssicherheit verzichtet werden.

Es sind zudem aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik an Gebäuden und als Straßenbeleuchtung 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.

2.4 Außenanlagen

§73 (1) 5. LBO

Die nicht überbauten oder durch betriebsbedingte Nebenanlagen beanspruchten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind unversiegelt zu halten und dauerhaft zu begrünen.

2.5 Einfriedigungen

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

Anlagen können als Ausnahme zugelassen werden; der Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum ist dabei entsprechend dem Maß der Mehrhöhe zu vergrößern.

3. Hinweise

3.1 Wasserwirtschaft

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß §37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden – Württemberg zu verfahren. Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Für Tiefengründungsmaßnahmen, die in Grundwasser führende Schichten eingreifen ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Gering belastete Verkehrsflächen, wie z. B. Hofflächen, Stell- und Parkplätze sollen wasserdurchlässig befestigt werden (z. B. Schotter, Rasengittersteine, in Sand verlegtes Pflaster).

3.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes (BodSchG), insbesondere §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die im Beiblatt zum Schutze des Bodens des WBA Besigheim getroffenen Regelungen (siehe Anlage zur Begründung).

3.3 Altlasten

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

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

3.4 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

3.5 Entwässerung

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