

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) v. 27.08.1997, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) v. 23.01.1990, DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990 UND DER LANDESBBAUORDNUNG v. 8.08.1995 (LBO 96)

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

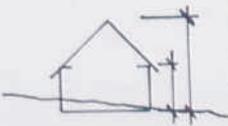
- 1.1 **GI** Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- 1.1.1 Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. (§ 9 BauNVO)
- 1.1.2 Zugelassen werden Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1-2 BauNVO). Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- 1.1.3 Sonstige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, sollen **nicht** zugelassen werden. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 **9,0** BAUMASSEZAHLE (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 21 BauNVO)
- 2.2 **0,8** GRUNDFLÄCHENZAHLE (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO)

- 2.3 TH = max. 12,00 m MAXIMALE TRAUFGHÖHE  
Gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut 12,00 m über dem tiefsten Geländepunkt.  
Die Traufhöhe ist auch die maximale Flachdachhöhe (Attika).  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 2.4 FH = max. 15,00 m MAXIMALE FIRSHÖHE  
15,00 m über dem tiefsten Geländepunkt.  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 2.5  Bezugspunkt zum Messen der Trauf- und Firsthöhe ist das natürliche Gelände, das sich an das Gebäude an dem tiefsten Geländepunkt anschließt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	ohne Bezeichnung
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Bauweise	Dachform
Dachneigung	max. Traufhöhe max. Firsthöhe

### 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

- 3.1 **a** ABWEICHENDE BAUWEISE  
von der in der offenen Bauweise zulässigen Länge. Gebäudeausdehnungen sind bis zu 150 m zulässig. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- 3.2  BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.3 Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- 3.4 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 u. § 23 BauNVO).
- 3.5 Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der Pflanz- und Grünflächen zulässig. Zu beachten wäre Pkt. 19.2. (§ 12 u. § 23 BauNVO)

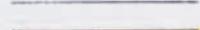
### 4. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  Bahnanlage

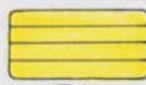
### 5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- 5.2  GEHWEG
- 5.3  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT SCHRAMMBORD
- 5.4  VERKEHRSBEGLEITGRÜNFLÄCHEN  
als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- 5.5  BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN
- 5.6  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 5.6.1 **FW** FELDWEG

### 6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 6.1  Fläche für die Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
- 6.2  Elektrizität
- 6.3  Abwasser
- 6.4 **P** Pumpwerk

### 7. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1  GRÜNFLÄCHEN
- 7.2 **Ö** ÖFFENTLICH

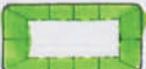
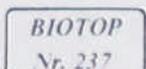
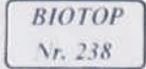
## 8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 8.1  WASSERFLÄCHEN
- 8.1.1 Zweckbestimmung
- 8.1.2  WASSERGRABEN OFFEN
- 8.2  FLÄCHE ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
- 8.2.1 **RRB** REGENRÜCKHALTEBECKEN als bepflanztes Erdbauwerk (Retentionsbecken). Alle auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswasser (Dach-, Hof- und Verkehrsflächen) werden über einen Oberflächenwasserkanal einer weitergehenden Regenwasserbehandlung mit Retentionsbecken zugeführt.

## 9. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.1  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 9.2  Im Südosten des Baugebietes wird eine Sukzessionsfläche als Ausgleichsfläche vorgesehen. Durch die Entwicklung dieser extensiven Wiesenfläche soll ein Puffer zur B 27 geschaffen werden. Die Pflanzfläche ist mit blüten- und kräuterreichen Wiesenmischungen einzusäen oder alternativ mit heimischen Wildstauden zu bepflanzen.
- Hierzu siehe die Pflanzenliste des Grünordnungsplanes.
- 9.3 BIOTOPE
- 9.3.1  Schlehen-Feldhecke als besonders geschütztes Biotop § 24 a NatSchG Ba-Wü (Biotopnummer: 6422-225-0237)
- 9.3.1.1  zeichnerische Darstellung des Biotops Nr. 237
- 9.3.2  Rohrglanzgras-Röhricht als besonders geschütztes Biotop § 24 a NatSchG Ba-Wü (Biotopnummer: 6422-225-0238)
- Bemerkung zur Lage des Biotops Nr. 238:  
Das Rohrglanzgras-Röhricht verläuft entlang des vorhandenen Entwässerungsgrabens im Südosten des Baugebietes.

9.3.2.1  Beginn des Biotops

9.3.2.2  Ende des Biotops

9.3.2.3  zeichnerische Darstellung des Biotops Nr. 238

9.3.3 **BIOTOPENTWICKLUNG** Bepflanzung des Grabens mit Rohrglanzgras als Ausgleich nach § 1 a BauGB (weitere Ausführungen siehe Grünordnungsplan).

9.3.4  zeichnerische Darstellung des neu zu entwickelnden Biotops

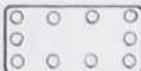
*Hinweis: Alle Handlungen sind hier verboten, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung der oben genannten Biotope führen können. Pflegearbeiten und Maßnahmen, die zum Erhalt oder Schutz der Biotope notwendig sind, sind zulässig.*

9.4 Durchgrünung des Baugebietes. (siehe Pflanzenliste)  
Die Gestaltung von Freiflächen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden. Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

## 10. TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Die Straßenbeleuchtung im Baugebiet ist insektenschonend mit Natriumdampf-Hochdrucklampen auszuführen. Dies ist auch im privaten Bereich zu empfehlen.

## 11. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.1  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.1.1  Anpflanzen von Bäumen

11.1.2  Anpflanzen von Sträuchern

11.1.3  Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen

11.2  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern

11.2.1  Erhaltung von Bäumen

11.2.2  Erhaltung von Sträuchern

11.2.3  Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen

11.3  STANDORT für das Anpflanzen von Bäumen im Verkehrsbereich

11.4  ALLEENARTIGE BAUMPFLANZUNGEN entlang der Haupterschließungsstraße (Pflanzenabstände u. Baumarten siehe Grünordnungsplan)

- 11.5 Zur Bepflanzung gemäß den Festsetzungen Pkt. 9.4 und Pkt 11.1-11.4 werden nur bodenständige, heimische Laubgehölze bzw. Obstbäume gemäß Pflanzenliste (Grünordnungsplan) zugelassen.
- 11.6 Um eine zeitnahe Bepflanzung zu erhalten, ist spätestens innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens die Pflanzung vorzunehmen.

## 12. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. 24 BauGB)

---

- 12.1  SICHTWINKELFLÄCHEN
- 12.2 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe ab 0,70 m von Fahrhahnoberkante freizuhalten.
- 12.3  STRASSENABSTANDSGRENZE min. 20,00 m. Gemäß § 9 FstrG ist innerhalb dieser Fläche die Bebauung mit Hochbauten unzulässig.

## 13. VERBRENNUNGSVERBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

---

- 13.1 Im Geltungsbereich dürfen in neu einzurichtenden Verbrennungsanlagen und deren spätere Erweiterungen nicht ausschließlich Kohle zu Feuerungszwecken verwendet werden.

## 14. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

---

- 14.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs