

## I Textliche Festsetzungen

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2, 9 BauNVO

Die Baugebiete werden als Gewerbegebiete - GE 1-6 - festgesetzt. Die gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind - sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Hauptsortimenten sind generell ausgeschlossen:

- Lebensmittel
- Bekleidung
- Drogerie
- Schuhe
- Uhren/ Schmuck
- Spielwaren.

**Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1, 4 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl - GRZ - und die maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Gebiet	zulässige GRZ	zulässige Traufhöhe
GE 1	0,8	18m
GE 2	0,6	9m
GE 3, 5	0,6	16m
GE 4, 6	0,6	12,5m

Bezugsniveau für die Traufhöhe ist der Straßenrand der anbaufähigen Erschließungsflächen, jeweils gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstücks bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe darf die tatsächliche Traufhöhe der Gebäude um maximal 4m überschreiten.

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

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist wie folgt definiert: Offene Bauweise jedoch mit einer zulässigen Gebäudelänge von über 50m.

### **Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind i.d.R. 5m bzw. 7m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt. Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach § 6 LBO Baden-Württemberg.

### **Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind grundsätzlich zugelassen, auch an Stellen, wo sie nicht ausdrücklich dargestellt sind.

### **Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Abstellflächen für LKWs und Kurzparkflächen für den Anlieferverkehr sind ausschließlich auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

### **Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Die Erschließungsstraßen haben eine Gesamtbreite von 12,5m. Sie bestehen aus einer Fahrbahn von 6,5m Breite, einem einseitigen 2m breiten Park- und Grünstreifen und zwei je 2m breiten Gehwegen.

Um den Anteil an Erschließungsflächen so gering als möglich zu halten ist der Parkstreifen ausschließlich für die Unterbringung von PKW dimensioniert.

Der Kreisverkehr im Plangebiet wird, mit Ausnahme der zentralen Platzflächen als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

### **Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB**

Im Gebiet erfolgt die Ausweisung einer Pumpstation als auch von drei Trafostandorten. Die Festsetzungen erfolgen durch Signatur.

**Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Parallel zur Autobahn wird eine **öffentliche Grünfläche** von 30m Breite ausgewiesen, parallel zur Bahnlinie eine **öffentliche Grünfläche** von 15m Breite. Parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze werden öffentliche Grünflächen von 10m Breite festgesetzt. Ebenso wird ein Streifen zwischen dem östlichen Erschließungsring und der öffentlichen Grünfläche entlang der Autobahn als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Diese Grünflächen dienen als Freihaltebereiche und werden entsprechend der Vorgaben der Fachplanung als Versickerungsflächen ausgewiesen.

Der Mittelpunkt der Kreisverkehre, als auch die Böschungen des Straßendamms werden als Verkehrsgrün ausgewiesen. Innerhalb des südlichen Kreisverkehrs ist eine Werbeanlage zulässig.

Ein Streifen zwischen der südlichen Planstraße und der südlichen Plangebietsgrenze, zwischen GE 5 und GE 6 wird als **private Grünfläche** festgesetzt. Innerhalb des GE 5 wird ein Planungskorridor festgesetzt, innerhalb dem eine private Grünfläche von 16m Breite zwischen der Erschließungsstraße und der im Westen liegenden öffentlichen Grünfläche hergestellt werden muss.

Die Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen ist entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen (vgl. Nr. 3) vorzunehmen.

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**

Die ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen.

Die parallel zur DB und BAB liegenden öffentlichen Grünflächen werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Unbelastetes Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen, PKW-Parkplätzen, Fußwegen und Aufenthaltsbereichen, Lagerplätzen ohne Schwerlastverkehr und ohne die Lagerung von und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen etc.) ist auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und unverschmutzt in Mulden zur Versickerung zu bringen. Bei GE 1, GE 3, GE 4, GE 5 und GE 6 sind insgesamt höchstens 40 % der Baufeldflächen an den Mischwasserkanal anzuschließen. Die Versickerungsmulden sind in den Grünflächen anzulegen. In den westlichen und östlichen Randbereichen sind

Überlaufmulden in den öffentlichen Ausgleichsflächen vorzusehen. In den Gebieten GE 3 und 4 sind dazu zentrale grundstücksübergreifende

Flächen vorzusehen. Diese sind entsprechend der Fachplanung in ihrer Flächenausdehnung zu definieren. Ebenso kann unbelastetes Oberflächenwasser in Zisternen gesammelt und wiederverwendet werden oder in Rückhaltebecken zurückgehalten werden.

Die Materialien der Dacheindeckungen und der zur Ableitung des Regenwassers notwendigen Einrichtungen müssen so gewählt werden, dass eine Belastung des zur Versickerung anfallenden Regenwassers ausgeschlossen wird.

Straßenbäume sind gemäß Planeintrag anzupflanzen. Die Baumstandorte können, nach Bedarf (Lage von Einfahrten etc.) innerhalb der Baumachse verschoben werden.

#### **Geh- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Zwischen der südlichen Planstraße und den an der südlichen Plan-  
gebietsgrenze ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen wird ein  
Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit  
festgesetzt.

#### **Flächen für Aufschüttungen § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**

Die Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßendamms  
sind im Plan gekennzeichnet.

Flächen zur Geländemodellierungen und Aufschüttung sind zur Un-  
terbringung des anstehenden Bodens in den Grünflächen an der  
westlichen Geltungsbereichsgrenze bis zu einer Höhe von 3,00m  
zulässig.

## **2. Gestalterische Festsetzungen**

### **Dachform und -gestaltung § 74 Abs. 1 LBO**

Satteldächer sind nicht zulässig. Sonstige Dächer dürfen die Traufhöhe um maximal 4m überschreiten.

Flach- oder flachgeneigte Pultdächer (maximale Neigung 6°) sind, mit Ausnahme transparenter Flächen und Technikaufbauten, extensiv zu begrünen.

### **Werbeanlagen und sonstige bauliche Anlagen § 74 Abs. 1 LBO**

Eigenständige, freistehende Werbeanlagen und sonstige bauliche Anlagen dürfen in ihrer Höhenentwicklung die jeweils zulässige Traufhöhe um 5m überschreiten.

Im Zentrum des Kreisverkehrs ist eine punktförmige Werbeanlage von maximal 28m Höhe und einer maximalen Grundfläche von 5 x 5 m zulässig.

### **Einfriedungen § 74 Abs. 1 LBO**

Einfriedungen sind in durchbrochener Form als Laubgehölzhecke oder transparente Holz-, Drahtgeflecht- oder Metallgitterzäune mit einer Hinterpflanzung aus Hecken auszuführen. Die maximale Höhe der Einfriedungen wird mit 2m festgesetzt.

Mauern und Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,8m nicht überschreiten. Sie sind aus Natursteinen, verblendeten Betonmauern oder Betonmauerscheiben mit gegliederten Sichtbetonoberflächen herzustellen.

Als Abgrenzung von ebenerdigen Stellplätzen sind ausschließlich Pflanzhecken zugelassen.

### **Stellplätze § 74 Abs. 1 LBO**

PKW-Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

### 3. Grünordnerische Festsetzungen

#### Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen sind durch das Anpflanzen von heimischen Bäumen, Gehölzen sowie Wildkräuterwiesen aufzuwerten. Dabei sind die Pflanzen der folgenden Pflanzenliste zu verwenden. Weiterhin hat eine landschaftliche Modellierung der Flächen entsprechend dem Grünordnungsplan zu erfolgen. Vorhandene Bäume, Sträucher und Hecken sind soweit möglich zu erhalten.

Straßenbäume sind gemäß Planeintrag und Pflanzenliste in offenen Pflanzflächen, Mindestgröße 2m x 2,5m als Hochstämme (3 x v., StU 16/18) anzupflanzen. Die Baumstandorte können, nach Bedarf (Lage von Einfahrten etc.) innerhalb der Baumachse verschoben werden.

Die westlichen und östlichen Teilflächen (zu DB und BAB) sind gemäß des Grünordnungsplans als Ausgleichsflächen auszuführen und durch Anlage extensiver Biotoptypen landschaftspflegerisch aufzuwerten.

#### Private Freiflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (3 x v., StU 16/18) gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Baumscheiben ist eine Fläche von mindestens 2m x 2,5m als offene Bodenfläche zu erhalten.

Mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 200m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum (3 x v., StU 16/18) in offenen Bodenflächen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Flachdächer sind, mit Ausnahme transparenter Flächen und Technikaufbauten, extensiv zu begrünen.

Geschlossene Fassaden sind mit Kletter- und Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen. Gebäudeteile, die für die Nutzung wesentlich sind (z.B. Belichtung, Zugänge, Werbung) können ausgespart werden.

#### Pflanzenliste

Alle ausgewiesenen Offenflächen sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Hierbei sind die Arten der natürlichen potentiellen Vegetation, hier: Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald, zu bevorzugen.

Die nachfolgend genannten Bäume und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden.

**Bäume I. Ordnung** Mindestgröße als Hochstamm 3 x v. 16/18

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche

## Zusätzlich im Innenbereich

Platanus x acerifolia	Platane
Pyrus calleryana	Stadtbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

**Bäume II. Ordnung** Mindestgröße als Hochstamm 3 x v. 14/16 oder Solitär 175/200 cm m.B.

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus padus	Traubenkirsche

sowie regionaltypische Obstbäume.

**Gehölze Mindestgröße 2 x v. 60/100 cm**

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Coryllus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose u.a. Wildarten
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Zusätzlich im Innenbereich:

Blütengehölze wie Forsythie, Spirea, Weigelia, Parkrosen, Felsenbirne, Ribes, Flieder.

**Bodendecker**

Efeu, Heckenkirsche, niedere Schneebeere, Immergrün. Coto-neasterarten, Wildstauden.

**Kletter- und Schlingpflanzen**

Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera in Sorten	Geißblatt
Parthenocissus in Sorten	Wilder Wein
Hydrangea in Sorten	Kletterhortensie
Polygonum	Knöterich
Kletterrosen	



#### 4. Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist dem zuständigen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind gemäß der Festlegungen des Grünordnungsplans zu behandeln.

Die weitergehenden Bestimmungen des Immissionschutzes sind zu beachten.

Jedem Bauantrag ist ein Begrünungsplan beizufügen, aus dem ablesbar ist, dass auch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen.

Hirschberg a.d.B., den 23.01.2001



Werner Oeldorf

Bürgermeister

