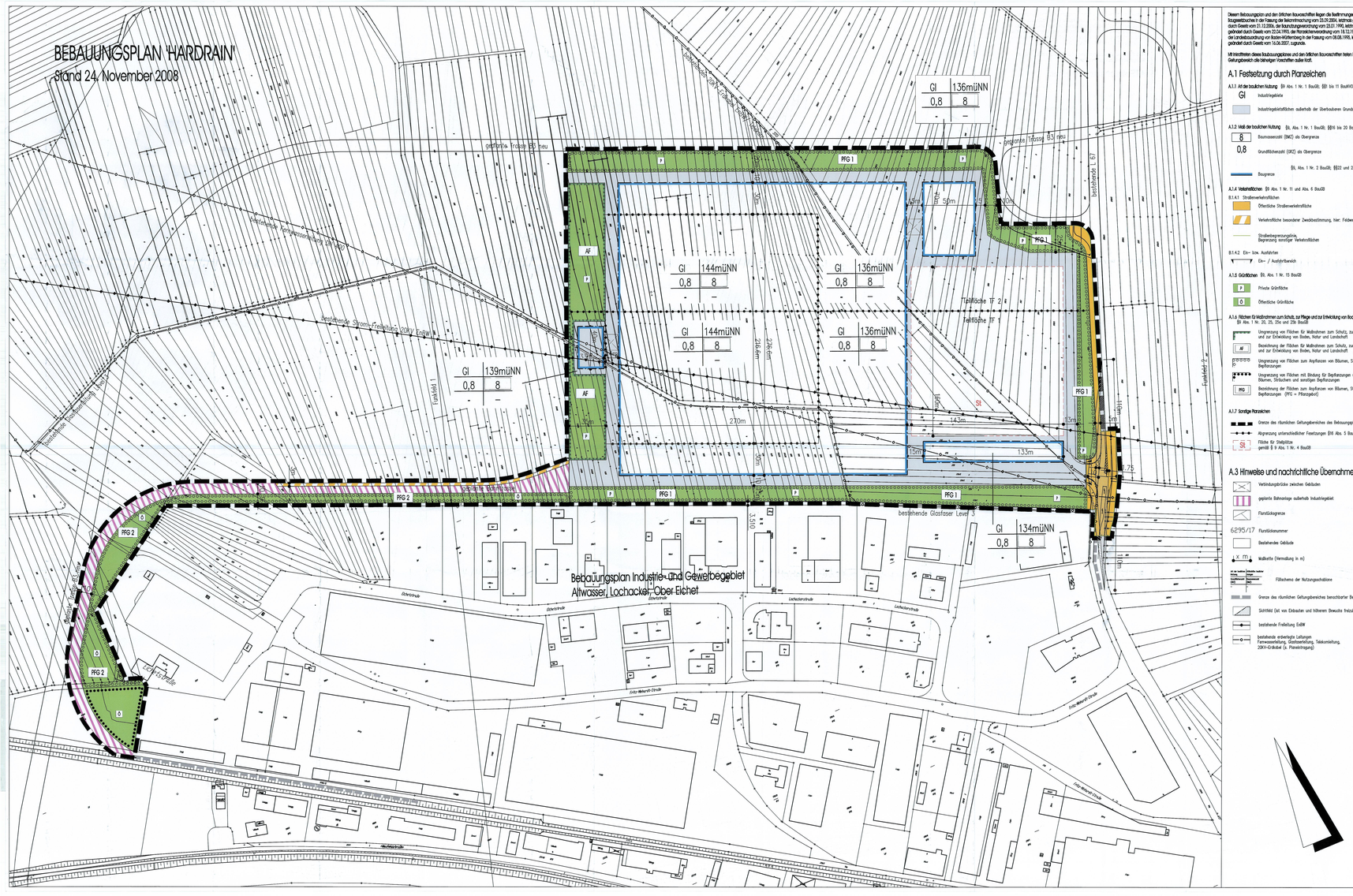
BEBAUUNGSPLAN 'HARDRAIN'

Stand 24. November 2008



Diesem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften liegen die Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, letztmals geändert durch Gesetz vom 21.12.2006, der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, letztmals geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und der Landesbauordnung von Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995, letztmals geändert durch Gesetz vom 14.06.2007, zugrunde.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind von örtlichen Bauvorschriften keine im Geltungsbereich des bisherigen Vorschriften außer Kraft.

A.1 Festsetzung durch Planzeichen

A1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§1 bis 11 BauNVO)

GI — Industriegebiete

Industriegebietsflächen außerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen

A1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§. Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§16 bis 20 BauNVO)

8 — Baumassenzahl (BMZ) als Obergrenze

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze

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

Baugrenze

A1.4 Verkehrsflächen (§§ Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

A1.4.1 Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Feldweg

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

A1.4.2 Ein- bzw. Ausfahrten

Ein- / Ausfahrtsbereich

A1.5 Grünflächen (§§. Abs. 1 Nr. 15 BauGB

P — Private Grünfläche

Ö — Öffentliche Grünfläche

A1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ Abs. 1 Nr. 20, 25, 25a und 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

AF — Bezeichnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

PFG — Bezeichnung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFG = Pflanzgebot)

A1.7 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§§. Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§§ Abs. 5 BauNVO

SI — Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

A.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

Verbindungsbrücke zwischen Gebäuden

geplante Behrohlage außerhalb Industriegebiet

6295/17 — Flurstücksnummer

Bestehendes Gebäude

Maßkette (Vermaßung in m)

Flächenes der Nutzungsschablone

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches benachbarter Bebauungspläne

Sichtfeld (ist von Gebäuden und höheren Bewuchs freizuhalten)

bestehende Freileitung EnBW

bestehende erdverlegte Leitungen Fernwasserleitung, Gasfernleitung, Telekomleitung, 20kV-Erdkabel (u. Planeintragung)

B Textliche Festsetzungen

B.1 Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

(1) Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Planzeichnung und der Begründung (Anlage 1).

(2) Die örtlichen Bauvorschriften bilden den Teil C auf der Planzeichnung.

B.2 Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO)

(1) **Gebietscharakter**
Die in der Planzeichnung mit GI bezeichneten Bereiche sind Industriegebiet gemäß § 9 Baunutzungsverordnung mit der Maßgabe, dass nur bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die der Herstellung, Bearbeitung und Verarbeitung von Kraftfahrzeugteilen dienen einschließlich der diesem Betriebszweck dienenden Nebeneinrichtungen und –anlagen.

(2) **Unzulässige Betriebe und Nutzungen**
Nicht zulässig sind alle sonstigen Betriebe sowie die gemäß § 9 Abs. 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Verkaufsvorhaben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) **Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen (immissionsschutz)**
Das Industriegebiet wird nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO derart gegliedert, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
TF 1	64	49
TF 2	64	49

Das Immissionsort L_{EK} variiert sich als Wert des Pegels der flächenbezogenen Schallleistung der jeweiligen Teilfläche. Für Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (z.B. öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen, werden keine Kontingente festgesetzt.

Das festgesetzte Immissionsort L_{EK} kann überschritten werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Beurteilungspegel am immissionsort unter Berücksichtigung der Abschirmung, Reflexion, Richtwirkung und Entfernung der einzelnen Baugrundstücke innerhalb des GI festgesetzten Kontingents durch die Überschreitung nicht eingeschränkt werden oder öffentlich-rechtlich sichergestellt ist, dass auf anderen Baugrundstücken innerhalb des GI eine dem Maß der Überschreitung korrespondierende Unterschreitung des Immissionsortes erfolgt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone festgesetzt.

(2) Überschreitung der zulässigen Grundfläche
Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist nicht zulässig.

(3) Ein höchstzulässiger Gebäudehöhe gilt die Eintragung in der Planzeichnung. Sie bezeichnet als Obergrenze die Oberkante der Attika (bei Gebäuden mit Flachdach) bzw. die Firsthöhe (bei Gebäuden mit geneigten Dach) — ausschließlich technischer Aufbauten oder selbständig errichteter technischer Anlagen wie z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte, Antennen u.ä.

§ 4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

(1) Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO derart festgesetzt, dass Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig sind.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

(2) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen können für betriebliche Zwecke befestigt und für Nebenanlagen, Stellplätze, Behrnanlagen etc. genutzt werden (§14 BauNVO). Dies gilt nicht im Bereich von privaten und öffentlichen Grünflächen sowie Pflanzgebieten.

§ 6 Pflanz- und Erhaltungsgebote, Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grundwasserschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

(1) Grundflächige Begrünung: Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Baueinrängen nachzuweisen, innerhalb eines Jahres von Bezug des Gebäudes herzustellen und entsprechend den Vorgaben dauerhaft zu unterhalten.

Im gesamten Baugebiet sind nur heimische und standortgerechte Sträucher und Bäume gemäß der Pflanzliste zulässig.

Die Standortangaben im Lageplan sind zu beachten. Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind aus einschränkungs- oder versorgungstechnischen Gründen um bis zu 10 m zulässig.

Im Schutzbereich von Leitungsrechten sind nur Anpflanzungen zulässig, die eine Endhöhe von maximal 3,00 m erreichen (z.B. Wildsträuchern, Ziersträuchern). Stellbereiche im Einfahrtsbereich sind von höheren Gehölzen frei zu halten.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet bzw. nach § 6 Pflanzenschutzgesetzt ist der Einsatz von Herbiziden zur "Unkrautbekämpfung" grundsätzlich verboten. Dies gilt nicht für die Trassenführung der Gleisanbindung unter Beachtung übergeordneter gesetzlicher Grundlagen.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind im Rahmen des Monitoring zu dokumentieren.

(2) Kompensationsflächen (AF): Die in der Planzeichnung mit Kompensationsfläche (AF) bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Anpflanzung von Gehölzen sind so zu bepflanzen, dass sich eine naturnahe, hochwertige Biotopfläche entwickeln kann. Die Anlage von unversiegelten Wege- und Platzflächen ist zulässig.

Dazu sind innerhalb der in der Planzeichnung dafür ausgewiesenen Flächen (AF) auf mindestens 50 % der Fläche Pflanzungen mit Einzelbäumen, Gehölzgruppen oder in Form von Heckenstrukturen unterschiedlicher Breite anzulegen. Um eine Besiedlung zu minimieren, ist die Baumpflanzung nach Osten hin (zum Baufenster) zu orientieren, innerhalb der verbleibenden Fläche sind naturnah gestaltete Retentions- und Versickerungsbereiche zulässig.

Bei den Wiesenflächen sind Rohbodenbereiche mit vorzusehen. Die Flächen sind durch eine extensive Pflege vor Verbuschung zu schützen.

Standortgerechte bestehende Bäume und Gehölze sind so weit wie möglich zu erhalten. Ersatzweise für das prozentuale Maß sind die Kronen der Bepflanzungen in der Draufsicht.

Die Anpflanzung der Bäume erfolgt mit regionaltypischen Obstbaumsorten und Wildobstbäumen, grobästigen Laubbäumen sowie standortheimischen Gehölzgruppen gemäß der Pflanzliste.

Retentions- und Versickerungsbereiche innerhalb der Kompensationsfläche sind naturnah auszubauen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei wird auf die wechselfeuchten und hochwasser-beeinflussten Bereiche hingewiesen. Zum Gewässerrand ist dabei gemäß den ökologischen und hydraulischen Gesichtspunkten mit natürlichem Substrat auszubilden und einzugrünen. Auf die besonderen hydraulischen Problemstellungen (periodisch Wasser führend) ist bei der Auswahl der Pflanzen einzugehen. Die Mulden sind als Gras- und Krautsaum zu entwickeln. Röhricht wird als Initialpflanzung in die Retentionsmulden mit eingebracht.

Die Pflege der Flächen hat mindgichst extensiv (1-2 schürige Mahd ab Juni) zu erfolgen.

(3) Pflanzgebote zur Ortsrandeingrünung (PFG 1):

Durch die Eingrünung des Ortsrandes soll ein landschaftsgerechter Übergang in die freie Landschaft ermöglicht werden. Hierbei gilt es zugleich einen Ersatz für den Verlust an Ortsbaumen und eine Erzeinnung der Gebäudekörper zu schaffen. Zudem begleiten diese Flächen auch die in den Pflanzgebotsflächen zulässigen Retentions- und Versickerungsbereiche, die mit der Dachbegrünung zu einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung beitragen. Diesen verreitzend wirkenden grünen Achsen kommt somit eine besondere ökologische Bedeutung zu.

Darüber hinaus eignen sich die Flächen den Eingriff beim Thema Artenschutz zu minimieren. Das Saatgut der Wiesenbereiche ist auf die Lebensraumansprüche für Wildbienen auszurichten (autochtone Saatgutmischung „Wildbienen- und Schmetterlingsrasen"). Für holzbewohnende Käfer sollte Totholz, soweit es keine Verkehrsgefährdung nach sich zieht, auf den Flächen belassen werden. Zudem wird empfohlen Nistkasten für Vögel (Brutmöglichkeiten Arten) aufzustellen.

Um dies zu erreichen sind innerhalb der in der Planzeichnung dafür ausgewiesenen Flächen (PFG 1) auf mindestens 50 % der Fläche Pflanzungen mit Einzelbäumen, Gehölzgruppen oder in Form von Heckenstrukturen unterschiedlicher Breite anzulegen. Standortgerechte bestehende Bäume und Gehölze sind so weit wie möglich zu erhalten. Ersatzweise für das prozentuale Maß sind die Kronen der Bepflanzungen in der Draufsicht.

Die Anpflanzung der Bäume erfolgt mit regionaltypischen Obstbaumsorten und Wildobstbäumen, grobästigen Laubbäumen sowie standortheimischen Gehölzgruppen gemäß der Pflanzliste.

Retentions- und Versickerungsbereiche innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind naturnah auszubauen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei wird auf die wechselfeuchten und hochwasser-beeinflussten Bereiche hingewiesen. Zum Gewässerrand ist dabei gemäß den ökologischen und hydraulischen Gesichtspunkten mit natürlichem Substrat auszubilden und einzugrünen. Auf die besonderen hydraulischen Problemstellungen (periodisch Wasser führend) ist bei der Auswahl der Pflanzen einzugehen. Die Mulden sind als Gras- und Krautsaum zu entwickeln. Röhricht wird als Initialpflanzung in die Retentionsmulden mit eingebracht.

Pflanzliste

Einzelbäume
Qualität: Hochstamm, z.d.B. mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm, Stammlänge 200 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme, Weißmaserige Esche

Der Stammumfang soll 8 in einer Höhe von 1,00m über dem Boden gemessen.

Pflanzliste für naturnahe Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier Arten und Sorten	Felsenbirne
Buxus Arten und Sorten	Buchs (immergrün)
Carpinus betulus	Weißbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes Arten und Sorten	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Echte Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe (immergrün)
Taxus baccata	Eibe (immergrün)
Viburnum lantana	Wolli. Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Feuchtigkeitsverträgende Sträucher
Höhe siehe Pflanzliste, mind. 2 x verpflanzt

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Pflanzliste	Pfaffenhütchen
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose