

**Textteil  
zum Bebauungsplan  
„Gewerbegebiet an der A 7 Süd, 3.BA“**

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB + BauNVO)**

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig, soweit es sich um Lagerplätze für Schrott und Autowracks sowie um Vergnügungsstätten handelt.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 a BauNVO)

max. Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO: 0,8

max. Gebäudehöhe nach § 18 BauNVO:                      Gesamtgebäudehöhe (Firsthöhe)  
16 m

Als Gebäudehöhe gilt bei Flachdachbauten die Höhe von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dach, bei Satteldachbauten die Höhe von EFH bis zum First. Zusätzlich sind bei Flachdachbauten Dachoberlichter bis 2 m Höhe zulässig.

3. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge wird nicht begrenzt.

4. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 16, 20 und 25 a BauGB.

4.1 **Pflanzgebote**

**PFG 3 =**

Abschlussbegrünung des Gewerbegebiets nach Süden mit einem Gürtel aus Sträuchern und Bäumen (10 m breit), um einen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen und das Gewerbegebiet harmonisch in die Landschaft einzupassen. Mittel- und kleinkronige Bäume, Sträucher in freier Anordnung gliedern die Fläche des Pflanzgebots.

Bäume:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Obstbäume

Sträucher:

Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)

**PFG 4 =**

Abschlussbegrünung nach Westen in einer Breite von 10 m zur Einbindung des Gewerbegebiets in die freie Landschaft. In diesem Bereich befindet sich ein Leitungsrecht (Gasleitung), das nicht mit Bäumen, jedoch punktuell mit flachwurzelnenden Sträuchern in größtmöglichem Abstand zur Gasleitung überpflanzt werden darf. Zur freien Begehrbarkeit und zur Durchführung der jährlichen Leitungsabsaugung ist ein 1,50 m breiter, durchgängiger Streifen über der Achse der Gasleitung von jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Beim Auswachsen der Sträucher sind diese fortlaufend so zurückzuschneiden, dass die Begehrbarkeit des Achsbereiches ohne Behinderung möglich ist.

Sträucher:

Hasel (*Corylus avellana*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Die Anlage dieses Pflanzgebots ist im Vorfeld mit der GVS Betriebsanlage Ost, Vor dem Hochwang 1, 89160 Dornstadt-Scharenstetten (Tel. 07336/950-0) abzustimmen.

**PFG 7 =**

Pflanzkulisse durch dichte Gehölzpflanzung mit Baumpflanzungen (Hochstamm und Stammbusch) in loser Anordnung zur Durchgrünung und Gliederung des Gewerbegebiets zwischen den verschiedenen Baufenstern mit einer Mindestbreite von 10 m. Die Ausweisung erfolgt an den jeweiligen Grundstücksgrenzen, wobei das Pflanzgebot jeweils 5 m auf den beiden angrenzenden Grundstücken beträgt.

Bäume:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)

Sträucher:

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

**PFG 8 =**

Großkronige Bäume entlang der Erschließungsstraße zur Bildung von Alleen und Baumreihen schaffen ein einheitliches Raumbild im gesamten Gewerbegebiet. Abstand der Bäume zwischen 10 und 15 m. Die Bäume werden mit Strauchgruppen und Hecken der Arten standortgerechter und heimischer Vegetation unterpflanzt. Breite des Pflanzstreifens im Mittel 5 m, jedoch mindestens 3 m. Zu den einzelnen Betrieben sind in diesem Bereich max. 2 Zufahrten mit jeweils 8 m Breite möglich.

Hochstammbäume:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Roteiche (*Quercus robur*)  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Unterpflanzung:

Rasen oder flächendeckende Bepflanzung

**PFG 9 =**

Laubbäume in den gewerblichen Grundstücken, in den Parkplatzbereichen. Pro 5 PKW-Parkplätze ist jeweils 1 Laubbaum zu pflanzen.

Bäume:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
Linde (*Tilia platyphyllos*)

**PFG 10 =**

Laubbäume in den gewerblichen Grundstücken.  
Gestaltung der unbebauten Flächen (außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen = PFG 1-8) nach § 74 (1) 3 LBO – örtliche Festsetzungen -. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche (GRZ 0,8) ist ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen und bei Verlust zu ersetzen. Die Anzahl der Bäume des PFG 9 können angerechnet werden.

Bäume:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
Linde (*Tilia platyphyllos*)

- 4.2 Fassadenbegrünung  
Ungegliederte Wandflächen von über 50 m Länge sind zu begrünen.
5. Außenbauteile sind gemäß DIN 4109 zu erstellen, da das Plangebiet im Schalleinwirkungsbereich von überörtlichen Straßen liegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
6. Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) gem. § 9 Abs. 2 BauGB  
Die EFH darf max. bei 0,50 m über bestehendem Gelände liegen. Das bestehende Gelände ermittelt sich durch das arithmetische Mittel der Geländehöhen an den Gebäudeeckpunkten. Ausnahmen sind zulässig, wenn aus topographischen und städtebaulichen Gründen eine andere EFH erforderlich ist.
7. Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

8. Die Außenbeleuchtung hat mit Niederdruckdampflampen zu erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
9. Der Schutzstreifen der Gasfernleitung (6,00 m Breite) ist von jeglichen baulichen Anlagen und Baumanpflanzungen freizuhalten. Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen Gestattung durch die GVS. Die Technischen Bedingungen der GVS sind bei allen Maßnahmen im Nahbereich der Gasfernleitung zwingend zu beachten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

## II. Örtliche Bauvorschriften für den Bereich „Gewerbegebiet an der A 7 Süd, 3. BA“

### Rechtsgrundlage

Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S 617)

1. **Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
Zulässig sind Pult-, Sattel- und Flachdach, Dachneigung 0 – 40 °.
2. **Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
Reflektierende Materialien sowie unbeschichtete bzw. blanke Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können diese Materialien bei Aufbauten für die Energiegewinnung zugelassen werden.
3. **Außenwandgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
Fassadenfluchten sind durch Fensterbänder, Bepflanzung, Fluchtversätze über 1,00 m oder ähnliches zu gliedern!  
Geschlossene Betonfassaden sind nur zulässig, wenn sie durch Pflanzen begrünt werden.  
  
Nicht zugelassen sind:  
Reflektierende und spiegelnde Fassaden, Fassaden mit blankem Metall sowie mit fluoreszierenden Farben.
4. **Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**  
Nichtüberdachte Stellplätze für Pkw sind wasserdurchlässig zu befestigen.
5. **Entwässerung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**  
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.  
Der Regenabfluss aus den Grundstücken ist auf max. 20 l/s. ha begrenzt.
6. **Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**  
Die Trauf- oder Attikaoberkante darf um 2,00 m überschritten werden.  
Werbeanlagen sind in fester Verbindung mit den Gebäuden zugelassen.  
Länge der Werbeanlagen:  
Max. 10 % der Gebäudelänge, höchstens jedoch 15,00 m Gesamtlänge.  
Fahnenmasten sind zulässig bis zu einer Höhe von 10 m.  
Nicht zugelassen sind:  
Drehbare Anlagen, Lauf- und Kletterschriften.  
Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis max. 16 m Höhe, gemessen vom bestehenden Gelände bis zum obersten Punkt der Werbeanlage.

### III. Hinweise:

1. **Denkmalschutz**  
Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen. Der Baubeginn ist mindestens 3 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde auftreten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Dem Landesdenkmalamt ist die für die Fundbergung und Dokumentation erforderliche Zeit einzuräumen (§ 20 DSchG).
2. **Grundwasserschutz**  
Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone eines Wasserschutzgebietes.
3. Ein schonender Umgang mit Boden und Flächen wird dringend empfohlen. Auf die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird verwiesen. Es ist anzustreben, die nötigen Erdbewegungen möglichst innerhalb des Grundstücks auszugleichen.
4. Den Baugesuchen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
5. Je nach elektrischem Leistungsbedarf sind EnBW ODR- oder kundeneigene Umspannstationen zu erstellen.
6. Bei der Anlage der Pflanzgebote sind die Bestimmungen der Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985 zu beachten.
7. Die Ableitung des Dachflächen-, Schmutz- und Hofflächenwassers ist im Entwässerungsplan nachzuweisen (§ 8 LBOVVO). Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Punkt- und linienförmige Versickerungen sind nicht zulässig.

Verwaltungsverband Langenau  
Langenau, den 23.06.2005