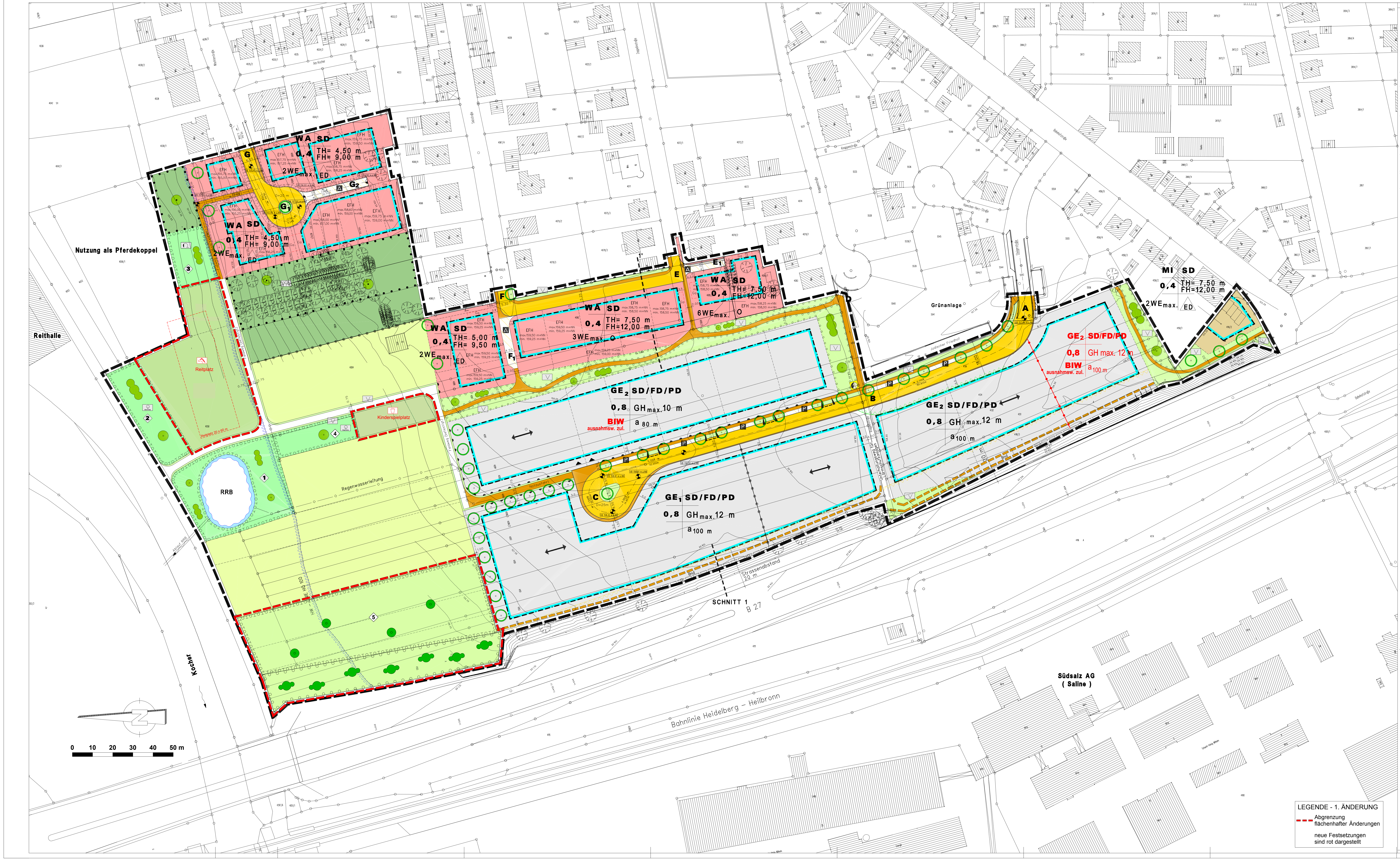


LEGENDE - 1. ÄNDERUNG

▬ ▬	Abgrenzung flächenhafter Änderungen
	neue Festsetzungen sind rot dargestellt

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB)v.27.08.1997,DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) v. 23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)v.18.12.1990

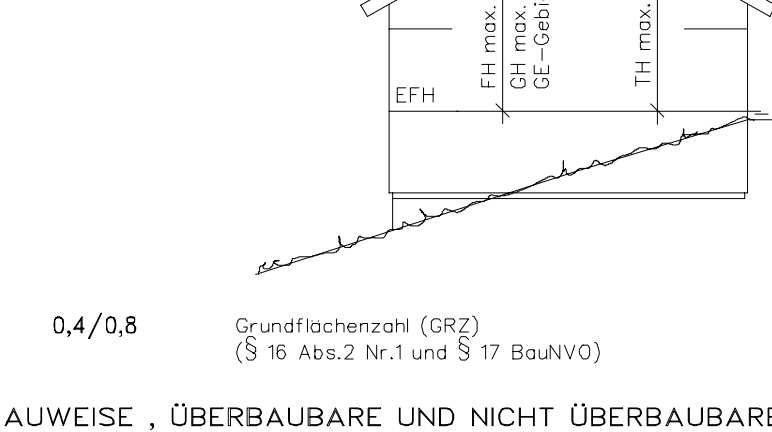
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1	WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET §4 BauNVO
1.1.1		Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Laden sowie Anlagen für soziale Zwecke und nicht störende Handwerksbetriebe.
1.1.2		Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen. (§1 Abs. 5 BauNVO)
1.1.3		Die im WA-Gebiet nach §4 Abs.3 ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
1.1.4	2 WE, 3 WE, 6 WE	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäudeeinheit gemäß zeichnerischer Festsetzung. Hierbei ist ein Doppelhaus insgesamt als Hauseinheit zu werten. (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
1.2	MI	MISCHGEBIET §6 BauNVO
1.2.1		Zulässig sind Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, sowie Schank- und Speisewirtschaften. (§ 6 Abs.2 BauNVO)
1.2.2		Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen. (§1 Abs. 5 BauNVO)
1.2.3		Die im MI-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 6 Abs.3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
1.3	GE	GEWERBEGEBIET §8 BauNVO
1.3.1		Das Gewerbegebiet wird nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften (Lärmintensität) gegliedert. Hierbei ergibt sich eine grundsätzliche Begrenzung der Emissionen. (§ 1 Abs. 4 Nr.2 BauNVO)
1.3.1.1	GE1	GEWERBEGEBIET 1 mit Beschränkung der zulässigen Schallimmission. Es sind nur solche Betriebe und Einrichtungen zulässig, die folgende flächenbezogene, emissionswirksame Schallleistungspegel nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nicht überschreiten : tagsüber (06 bis 22 Uhr) Lw" = 55 dB(A)qm nachts (22 bis 06 Uhr) Lw" = 40 dB(A)qm Maßgeblich für die Ermittlung des emissionswirksamen Schallleistungspegel ist die Flächengröße des jeweiligen Baugrundstücks. Ausschluss von Betrieben mit Luftschadstoffbelastungen.
1.3.1.2	GE2	GEWERBEGEBIET 2 mit Beschränkung der zulässigen Schallimmission. Es sind nur solche Betriebe und Einrichtungen zulässig, die folgende flächenbezogene, emissionswirksame Schallleistungspegel nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nicht überschreiten : tagsüber (06 bis 22 Uhr) Lw" = 55 dB(A)qm nachts (22 bis 06 Uhr) Lw" = 40 dB(A)qm Maßgeblich für die Ermittlung des emissionswirksamen Schallleistungspegels ist die Flächengröße des jeweiligen Baugrundstücks. Weitergehende Beschränkung der Schallemission durch bauliche Maßnahmen gemäß Festsetzung Ziff. 14 und Ausschluss von Betrieben mit Luftschadstoffbelastungen.
1.3.2		Die allgemein zulässigen Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
~~1.3.3~~		~~Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden in den Gewerbeflächen westlich der Steigerstraße nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.~~ (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)
1.3.4		Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB,§§ 16,17 und 18 BauNVO

2.1		Höhenlage (§ 9 Abs.2 BauGB)
2.1.1		Höhenlage im Wohngebiet
2.1.1.1	EFH max.159,50 m+NN min.159,25 m+NN	Festgelegte Höhe des Erdgeschossrohfußbodens über NN mit oberer und unterer Begrenzung. Bezug der zeichnerischen Festlegung ist das jeweilige Baugrundstück.
2.1.2		Höhenlage im Gewerbegebiet
2.1.2.1		Die max. Erdgeschossfußbodenhöhe über der jeweiligen Achshöhe der Straße in Grundstücksmitte wird auf 0,75 m begrenzt.
2.2		Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)
2.2.1	TH=4,50/7.50 m FH=9,00/12,00 m GH=10,00/12,00 m	Die max. Höhen baulicher Anlagen werden gemäß zeichnerischen Festsetzungen wie folgt begrenzt : Für Gebäude im Wohn- und Mischgebiet max. Traufhöhe = 5,00 bzw. 7,50 m max. Firsthöhe = 9,50 bzw. 12,00 m Für Gebäude im GE-Gebiet max. Gebäudehöhe = 10,00 bzw. 12,00 m
2.2.2		Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der lotrechte Abstand zur Rohfußbodenhöhe des Ergeschosses. Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die nach Ziff. 2.2.1 festgesetzten Höhenbegrenzungen beziehen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten, Zwerchgiebeln und Gauben sofern sie nicht 50 % der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten (siehe nachfolgende Skizze). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG:



2.3	0,4/0,8	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs.2 Nr.1 und § 17 BauNVO)

3. BAUWEISE , ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE , STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§22 und 23 BauNVO

3.1	O	Offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
3.2	E	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§22 Abs.2 BauNVO)
3.3	ED	Offene Bauweise, nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig (§22 Abs.2 BauNVO)
3.4	a 80 m / a 100 m	Abweichende Bauweise, die von der offenen Bauweise dadurch abweicht, dass Gebäudelängen bis 80 bzw. 100 m zugelassen werden. (§22 Abs.4 BauNVO)
3.5	— · —	Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
3.6	⟷	Firstrichtung bzw. Hauptgebäudestellung – zwingend (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
3.6.1		Sofern die Firstrichtung bzw. Hauptgebäudestellung nicht zwingend festgelegt ist, wird diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen.
3.7		Garagen sowie überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen und Flächen für Garagen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Mindestabstand von 1,5 m zum Rand der Verkehrsfläche zulässig. (§23 Abs.5 BauNVO)
3.8	–●–●–	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§16 Abs.5 BauNVO)

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, NEBENANLAGEN
§9 Abs.1 Nr.4 BauGB und §23 Abs.5 BauNVO

4.1	Ga	Umgrenzung von Flächen für Garagen
4.2		Nebenanlagen im Wohngebiet in Form von Gebäuden (z.B. Gartengeräteschuppen) sind im bis zu einer Größe von 25 cbm umbauten Raumes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den der Erschließungsstraße abgewandten Grundstücksbereichen, jedoch nicht in der Vorgartenzone zulässig.

~~FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE~~

~~Art der baulichen Nutzung~~	~~zulässige Dachform~~
~~Grundflächenzahl~~	~~Max. Firsthöhe Max. Traufhöhe Gebäudehöhe~~
~~Max. zulässige Wohneinheiten~~	~~Bauweise~~

5. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

5.1	🟩	Flächen für die Landwirtschaft

6. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

6.1	🟨	Straßenverkehrsflächen
6.2	🟧	Gehwege
6.3	V	Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
6.4	▲ ▲	Bereich ohne Ein-und Ausfahrten
6.5	▲‒ ‒▲	Einfahrtsbereich
6.6		Feldweg
6.7	▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6.7.1	A	Anliegerweg – gemischt genutzt
6.7.2	P	Öffentliche Parkfläche
6.8	0,700% 227,835m	Festgelegte Straßenhöhen mit Gradientenangaben (Visurbruch und Gefälle)

7. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
§9 Abs.1 Nr.12 BauGB

7.1	🟨	Fläche für Versorgungsanlagen
7.1.1		Elektrizität – Trafostation

8. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG
§9 Abs.1 Nr.13 BauGB und Abs.6 BauGB

8.1	—◇—◇—	Unterirdische Leitung
8.1.1	20 KV	20 KV-Erdkabel
8.1.2	RW	Regenwasserleitung

9 .ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHE
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB

9.1	🟩	Öffentliche Grünflächen
9.1.1		Spielplatz
9.1.2		Bolzplatz
9.2	🟩	Öffentliche Grünflächen mit Ausgleichsmaßnahmen
9.2.1		Grünanlage mit Laubgehölzen
9.3	🟩	Private Grünflächen
9.3.1		Obstbaumwiese und Gärten

10. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
§9 Abs.1 Nr.16 BauGB

10.1	RRB	Regenrückhaltebecken
10.2		Hochwasserlinie HQ 100 (Überschwemmungsbereich des Kochers) ca. 151,50 m ü NN
10.2.1		Im Überschwemmungsbereich des Kochers sind zur Sicherstellung des Hochwasserabflusses bauliche Anlagen in Form von Ballfangzäunen, Erdaufschüttungen oder senkrecht zur Fließrichtung verlaufende Zäune etc. unzulässig.

11. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
§9 Abs.1 Nr.21 BauGB

11.1		Leitungsrecht
11.1.1	Std	Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt
11.1.2	EnBW	Leitungsrecht zu Gunsten der EnBW
11.2		Geh- und Fahrrecht
11.2.1	Bnd	Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Bundes (Unterhaltsweg)

12.FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§9 Abs.1 Nr.20 BauGB

12.1		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (auch zur Regelung des Ausgleichs nach §9 Abs. 1a BauGB).
12.1.1	1	Die im Plan mit 1 gekennzeichnete Fläche wird als Wiese eingesät und mit großkronigen Laubbäumen und Heckengehölzen gemäß Artenliste 1 des Grünordnungsplanes bepflanzt. Bei der Umsetzung der Pflanzung ist auf eine gute Einbindung des RÜB zu achten. Der Wiesenunterwuchs ist 2x jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Düngung und die Anwendung von Pestiziden ist nicht gestattet.
12.1.2	2	Die im Plan mit 2 gekennzeichnete Fläche wird als Wiese eingesät und mit großkronigen Laubbäumen und Heckengehölzen gemäß Artenliste 1 des Grünordnungsplanes bepflanzt. Bei der Umsetzung der Pflanzung ist eine Schwerpunktbildung der Heckengehölze zum Bolzplatz hin zu achten. Der Wiesenunterwuchs ist 2x jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Düngung und die Anwendung von Pestiziden ist nicht gestattet.
12.1.3	3	Die im Plan mit 3 gekennzeichnete Fläche wird als Feldgehölz angelegt. Dazu wird die Fläche mit Sträuchern und einzelnen Heistern von Baumarten gemäß Artenliste 1 des Grünordnungsplanes zur Ergänzung des östlich angrenzenden Feldgehölzes bepflanzt.
12.1.4	4	Die im Plan mit 4 gekennzeichnete Fläche begleitend zum Fußweg wird als Wiese eingesät. In der Fläche werden großkronige Laubbäume und Heckengehölze gemäß Artenliste 1 des Grünordnungsplanes gepflanzt. Der Wiesenunterwuchs ist 2x jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Düngung und die Anwendung von Pestiziden ist nicht gestattet.
12.2		Zur Reduzierung von Befestigungsflächen wird im Wohngebiet der max. Garagen- oder Stellplatzabstand zum Rand der Verkehrsfläche auf einen Mittelwert von max. 7,0 m begrenzt.
12.3		Die Straßenbeleuchtung im Baugebiet ist zum Schutz nachtaktiver Insekten mit insektenschonender Beleuchtung auszustatten.
12.4		Carports, Pergolen, fensterlose Wandflächen von Garagen und Stützmauern über 80 cm Höhe sind mit einer rankenden Begrünung zu versehen. Gegebenenfalls sind Rankgerüste vorzusehen. Ausgenommen von dieser Regelung sind die zum Nachbargrundstück ausgerichteten Außenwände von grenzständigen Garagen.
12.5		Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichtetem Kupfer, Blei oder Zink werden wegen der damit verbundenen Belastung des Wassers und des Bodens mit herausgelösten Schwermetallen nur bis 50 qm zugelassen. (siehe auch örtliche Bauvorschrift Nr. 3.1)
12.6		Die Flächen und Maßnahmen nach Nr. 12.1 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Ersatzmaßnahmen werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Fläche zugeordnet. Den Verkehrsflächen werden dabei 20,16 % (6.230 qm versiegelte Fläche), den Baugrundstücken 79,84 % (24.680 qm überbaubare Fläche) der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet. (Kostenschätzung und Maßnahmenauflistung siehe grünordnerischer Beitrag)

Hinweise und Empfehlungen:

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. (Siehe auch §202 BauGB) Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.)

Erdaushub soll zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Wasser von Dachflächen auf den Grundstücksflächen soll durch Zisternen zurückgehalten und einer Regenwassernutzung für z.B. Gartenbewässerung zugeführt werden. Bei einer häuslichen Regenwassernutzung sind die örtlichen Satzungen zur Erhebung von Entwässerungsbeiträgen und die DIN 1988 zu beachten.

13. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN
§9 Abs.1 Nr.24 BauGB und Abs.6 BauGB

13.1	△△△△△△	Straßenabstandslinie 20 m nach Straßengesetz
13.2	△△△△△△	Friedhofabstandslinie 18 m (reduzierter Abstand mit Zustimmung des Eigentümers). Ausnahme nach Bestattungsgesetz § 3 Abs.2

14. BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN, BESCHRÄNKUNG LUFTVERUNREINIGENDER STOFFE
§9 Abs.1 Nr.24 BauGB

14.1 Der notwendige Schallschutz eines Gebäudes auf dem Flst. 4116/2 und von Büro-, Aufenthalts- oder Ruheräumen, die einen Fensterflächenanteil von mehr als 50 % der Fassadenfläche aufweisen und der B 27 nicht abgewandt sind, ist im Einzelnen in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

~~14.2 Im Übrigen erfordern alle Außenbauteile von Büro- und Aufenthaltsräumen sowie Schlaf- und Kinderzimmer (Ruheräume) – soweit sie der Bundesstraße zugewandt sind – folgende resultierenden Schalldämmmaße :~~

- ~~R,w'res von 45 dB westlich der Steigerstraße (ist in der Regel bei einem Fensterflächenanteil von bis zu 50 % der Fassadenfläche mit Fenstern der Schallschutzklasse 4 zu erreichen)~~
- ~~R,w'res von 40 dB auf Grundstücken in den Gewerbe-, und Wohngebietsflächen östlich der Steigerstraße bis zum Straßenring zwischen Salz- und Zeppelinstraße (ist in der Regel bei einem Fensterflächenanteil von bis zu 50 % der Fassadenfläche mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 zu erreichen)~~
- ~~R,w'res von 30 dB in den Wohnflächen an der Wächterstraße (ist in der Regel bei einem Fensterflächenanteil von bis zu 50 % der Fassadenfläche mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 zu erreichen)~~

Bei anderen Fassadenausrichtungen können entsprechend niedrigere resultierende Schalldämmmaße gewählt werden.

14.3 Schlaf- und Kinderzimmer (Ruheräume) sowie Büro – und Aufenthaltsräume sollen so angeordnet werden, dass sie von den wesentlichen Schallemittenten in der Umgebung, der B 27, der Bahnlinie und den Industriebetrieben westlich des Baugebietes, abgewandt sind.

In Schlaf – und Kinderzimmern (Ruheräume), die nicht abgewandt von den Immissionsquellen angeordnet werden können, sowie Büroräume in direkter Nachbarschaft zur B 27, sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen oder gleichwertige Schutzvorkehrungen zu treffen, die im Einzelnen im Baugesuch nachzuweisen sind.

14.4 Alle Außenbauteile (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belichtungen) sind im GE2- Bereich derart schallgeschützt auszuführen, dass auf das Wohnumfeld im im WA- Bereich und im bestehenden Wohngebiet keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die Anordnung von zu diesem Bereich hin orientierter Belüftungen, öffenbarer Belichtungen und Tore werden nicht zugelassen. Der Betrieb lärmemittierender Anlagen, Maschienen, Aggregate oder Vorgänge die im Wohnumfeld zu wesentlichen Störungen/-Beeinträchtigungen führen könnten, sind im Freien unzulässig. Diese sind zu umhausen, abzuschirmen oder in das Innere von Gebäuden zu verlegen.

14.5 Der Betrieb luftverunreinigender Anlagen und Einrichtungen ist im gesamten GE-Gebiet so zu beschranken, dass wesentliche Störungen/Beeinträchtigungen im WA-/MI-Umfeld nicht auftreten können.

Hinweise, Empfehlungen und Anmerkungen :

Der Schutz der Innenräume vor Verkehrs- und Gewerbelärm erfordert passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone, die im Nachtzeitraum (22:00–6:00 h) genutzt werden, sollen so orientiert sein, dass sie gegenüber dem Verkehrslärm der B 27 und der Bahnlinie und dem Gewerbelärm der westlich gelegenen Industriebetriebe geschützt werden.

Es wird empfohlen grundsätzlich keine Büroräume in unmittelbarer Nähe zur B 27 einzurichten. Aufenthalts- und Büroräume sowie Schlaf- und Kinderzimmer (Ruheräume) sollen so angeordnet werden, dass sie von den wesentlichen Schallemittenten in der Umgebung, der B 27, der Bahnlinie und den Industriebetrieben westlich des Baugebietes abgewandt sind, da die Orientierungswerte für den Verkehrs- sowie den Gewerbelärm gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Nachtzeitraum deutlich überschritten werden. Bei den ermittelten Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) ist auch bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörtes Schlafen häufig nicht mehr möglich (DIN 18005 Blatt1, Beiblatt).

Da die zum Immissionsabbau zu geringen Abstände zu den bereits bestehenden Industriebetrieben westlich des Bebauungsplangebietes, insbesondere zum Betriebsgelände der Sudsalz GmbH und der Südwestdeutschen Salzwerke AG, eine volle Nutzungsverträglichkeit nicht erwarten lassen, sind die Grundstücksnutzungen mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme (Gemengelage) vorbelastet. Der Belastigte hat höhere Immissionen hinzunehmen, als in einem allgemeinen Wohngebiet üblich.

Im Rahmen des Bauantrages ist bei der Errichtung emittierender Anlagen durch ein Immissions- und Schallschutzgutachten die Einhaltung entsprechender Immissionsrichtwerte nachzuweisen.

Für das Wohngebiet am Straßenring zwischen Salz- und Zeppelinstraße ist in Anbetracht der Gemengelage und der vorherrschenden Fremdgeräusche des Verkehrslärms der B 27 und der Bundesbahnstrecke von ca. 56 dB(A) nachts als Zumutbarkeitsgrenze für Gewerbelärmauswirkungen entsprechend TA-Lärm Ziff. 6.7 für die Nachtstunden der Immissionswert für Mischgebiete von 45 dB(A) anzusetzen.

Nach der TA – Lärm Ziff. 6.1 gilt als Immissionsrichtwert im Mischgebiet für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden ein Grenzwert von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) bei Nacht. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und bei Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

15.FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG
§9 Abs.1 Nr.25,Buchstaben a und b,BauGB

15.1	○○○○	Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
15.1.1	● ●●●	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
15.1.1.1		In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf den davon betroffenen Grundstücken eine gruppenweise und abgestufte Bepflanzung mit heimischen Baum- und Straucharten gemäß den Vorgaben der Nr. 12.1.1 herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
15.2	●	Anpflanzung von Bäumen
15.2.1		In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen ist auf den davon betroffenen Grundstücken eine Baumbepflanzung gemäß den Vorgaben der Nr. 12.1.2 herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
15.3	○	Standort für das Anpflanzen von Bäumen.
15.3.1		Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen und zu unterhalten. Auf Baugrundstücken sind Abweichungen bis 4 m sind zulässig.
15.3.2		An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten im Verkehrsgrün sind hochstämmige, standortheimische Laubbäume in geeigneten Sorten gemäß der Artenliste des Grünordnungsplanes (StU 18–20 cm) in mindestens 6 qm großen Pflanzbeeten zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzbeete sind mit kräuterreichen Landschaftsrasen anzusäen oder mit heimischen Wildstauden oder Kleinsträuchern bodendeckend zu bepflanzen. Hinweis : Die Baumanpflanzungen im öffentlichen Bereich und entlang der Wohnstraßen erfolgen im Rahmen der Gesamterschließung.
15.4		Pflanzgebote auf den Baugrundstücken
15.4.1		Je Wohnbaugrundstück ist die Anpflanzung mind. eines mittel- bis großkronigen Obstbaumes oder heimischen Laubbaumes gemäß der Artenliste des Grünordnungsplanes vorzunehmen. Dabei soll eine Schwerpunktbildung in den hinteren Grundstücksbereichen bzw. am Siedlungsrand stattfinden, um eine ökologische bzw. landschaftseinbindende Wirkung erzielen. Die festgelegten Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind vorrangig zu beachten.
15.4.2		Auf den Grundstücken im GE-Gebiet ist je 650 qm Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum gemäß der Artenliste des Grünordnungsplanes zu pflanzen und zu unterhalten.
15.5		Mindestens 5 % der Baugrundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern gemäß der Artenliste des Grünordnungsplanes zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2,0 qm Pflanzfläche anzunehmen. Hinweis: Der Strauchbewuchs sollte als Hecke zwischen den Grundstücken angelegt werden. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden .
15.6		Im Bereich der Pflanzgebote in privaten Grundstücksflächen werden nur bodenständige, standortheimische Laubgehölz zugelassen. Hierbei sind die Pflanzenlisten des Grünordnungsplanes als Empfehlung zu beachten.
15.7		Im Übergang zur Feldflur ist zur Sicherung der Durchlässigkeit des Gebietes für Kleintiere mit Zäunen ein Bodenabstand von 0,1 m einzuhalten.
15.8	●●●●	Flächen mit Bindung für die Bepflanzung
15.8.1	●	Zu erhaltende Bäume.
15.8.2		Zu erhaltende Bäume dürfen nicht beschädigt und beseitigt werden und sind bei Verlust oder natürlichem Abgang in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen. Hinweis : Bei Bauarbeiten ist für einen ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 ist zu beachten. Bodenverdichtungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden. Junggehölze sind durch geeignete Maßnahmen vor Stamm-, Wurzel- und Kronenschäden zu schützen.
15.9		Sofern Festsetzungen nach Ziff. 15.1 bis 15.8.2 auf den Baugrundstück zu beachten sind, ist in den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzerhaltung in den Planunterlagen nachzuweisen. Die Vorgaben des Grünordnungsplanes sind zu beachten.

Hinweis :
Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit der Bebauung zu vollziehen und sollte spätestens 2 Jahre nach dem Gebäudebezug abgeschlossen sein.

16.FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
§9 Abs.1 Nr.26 BauGB

16.1	┴┴┴┴┴┴	Flächen für Abgrabungen, Böschungsneigung 1:1,5
16.2	┬┬┬┬┬┬	Flächen für Aufschüttungen, Böschungsneigung 1:1,5

Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücken zu dulden. Wegen ihrer geringen Höhe wurde im Gewerbegebiet bei Straße A–C und beim Straßenring E–F auf eine zeichnerische Festsetzung verzichtet.

Hinweise:
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind darüber hinaus in den an die Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken. Gemäß § 12 Abs.5 StrG. besteht keine Erwerbspflicht durch die Gemeinde.

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung. (§ 126 Abs.1 BauGB)

17.GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
§9 Abs.7 BauGB

17.1	▬ ▬	Grenze des Plangebietes

18.SONSTIGE HINWEISE
§9 Abs.6 BauNVO

18.1	Bodenfunde Beim Vollzug der Bebauung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4.Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.
18.2	Altlasten Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß §7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§1,10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt Fachdienst Umweltschutz umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.
18.3	Bergbauberechtigungsbereich Das Plangebiet liegt innerhalb einer Bergbauberechtigung der Südwestdeutschen Salzwerke AG und im Bereich des Grubengeländes der Bergwerke Kochendorf. Obwohl eine Gewinnung von Steinsalz in diesem Bereich nicht mehr erfolgt, kann es dennoch zu Gerduschwahrnehmungen und Schwingungen in Folge untertagiger Sprengungen kommen. Diese Sprengungen erfolgen als vorbereitende Maßnahmen für den Versatzbetrieb des Bergwerkes. Hinweis: Nach den im Raum Heilbronn – Kochendorf vorgenommenen Messungen liegen diese Schwingungen außerhalb des kritischen Bereiches und sind für Gebäude in guter Bauausführung unschädlich. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden vom Geologischen Landesamt empfohlen.
18.4	Grundwassererschließung Bei unvorhergesehener Grundwassererschließung ist nach § 37 Abs.4 Wassergesetz das Landratsamt Fachdienst Umweltschutz Amt 60.3 umgehend zu informieren und die Bauarbeiten bis zur Klärung einzustellen (Anzeigepflicht). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächenwasser oder Regenwasserkanal ist unzulässig.

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

– – – – – – –	Geplante Grundstücksgrenzen
┬┬┬┬	Vorhandene Böschungen
1 — — · 1'	Geländeschnitt
A B C	Straßenbezeichnungen
∼	Höhenlinien des bestehenden Geländes (Abstand mit 0,5 Metern)
	Vorhandene Gehölze oder Bäume

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Nach § 74 LANDESBAUORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 08.08.1995

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
§74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1	Zur Fassadengestaltung sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Leuchtende und reflektierende Materialien (ausgenommen Glasflächen) und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen werden nicht zugelassen. Der Einbau von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zulässig.
1.2	Doppelhäuser sind in Form, Material und Farbe einander anzupassen.
1.3	Gewerbliche genutzte Gebäude sind mindestens alle 40 m durch Vorsprünge oder Versätze von mind. 1,0 m, Fassadenbegrünungen, Farbgebungen oder Teilverglasungen vertikal zu gliedern. Vorsprünge dürfen die Baugrenze bis 2,0 m überschreiten.

2. DACHFORM UND DACHNEIGUNG
§74 Abs.1 Nr.1 LBO

2.1		Als Dachformen werden nur geneigte Dächer (PD / SD) oder extensiv begrünte Flachdächer (FD) zugelassen.
2.2		Die jeweils zulässige Dachform der Wohn- und Gewerbegebäude wird zeichnerisch festgesetzt. Dabei bedeutet:
	SD	Satteldach
	FD	Flachdach
	PD	Pultdach
2.3		Die Dachneigung geneigter Dächer bei Satteldächern auf Wohngebäuden wird auf 25 – 38°, bei Gewerbegebäuden auf 10 – 20° begrenzt.
2.3.1		Für Grenzgaragen oder überdachte Stellplätze werden Dachneigungen ab 10° und extensiv begrünte Flachdächer zugelassen.
2.3.2		Ausnahmsweise werden im Gesamtgebiet auch begrünte Pultdächer mit geringerer Dachneigung ab 5° zugelassen.
2.4		Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

3. DACHGESTALTUNG
§74 Abs.1 Nr.1 LBO

3.1	Zur Dachdeckung geneigter Dächer werden nur die nachfolgend genannten Farbtöne zugelassen : ziegelrot, rotbraun, rot bis rotbraun, dunkelbraun, dunkelgrau und anthrazit- Farbtöne. Bei Pultdächern werden auch Zinkbleche bis 50 qm und in den oben genannten Farbtönen lackierte Aluminiumbleche zugelassen. Dacheindeckungen aus Kupfer sind nur bis 50 qm zulässig.
3.2	Dachgauben auf Wohngebäuden sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Ihre Breite darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten.

4. WERBEANLAGEN
§74 Abs.1 Nr.2 LBO

4.1	Ein nächtlicher Dauerbetrieb beleuchteter Werbeanlagen im Zeitraum von 22^{00} bis 6^{00} Uhr wird nicht zugelassen.

5. EINFRIEDIGUNG , GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN , STÜTZMAUERN
§74 Abs.1 Nr.3 LBO

5.1	Einfriedigungen dürfen entlang von Verkehrsflächen bei Wohngrundstücken eine Höhe von 1,0 m, bei Gewerbegrundstücken eine Höhe von 2,0 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Sockel dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten, sie sind auf die Gesamthöhe der Einfriedigung anzurechnen. Am Nordrand der GE-Flächen ist gemäß Planeintrag ein Abstandsstreifen von 1,0 m Breite von Einfriedigungen freizuhalten.
5.2	Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem vorhandenen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.
5.3	Oberflächenbefestigungen von Parkplätzen, Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind im Wohngebiet mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist dabei auf den Belag abzustimmen.
5.4	Stützmauern werden nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen. Entlang von Straßen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
5.5	Abfallbehälter sind so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen und Bepflanzungen zu verdecken, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind.

6. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN
§74 Abs.1 Nr.5 LBO

6.1	Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

7. STELLPLATZVERPFLICHTUNG
§74 Abs.2 Nr.2 LBO

7.1	Die Stellplatzverpflichtung je Wohnung im WA-Gebiet wird auf 2,0 Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

FOLGENDE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS WERDEN IM RAHMEN DER 1. ÄNDERUNG GEÄNDERT BZW. ERGÄNZT:

Ziffer 1.3.3:
Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden, soweit durch Planeintrag in der Nutzungsschablone nichts anderes festgesetzt ist, in den Gewerbegebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Soweit westlich der Steigerstraße Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig sind, sind diese räumlich uneingeschränkt nur in der Erdgeschosszone, ab einem Abstand von mind. 50 m zum östlichen Fahrbahnrand der B 27 auch im Obergeschoss zulässig.

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zulässige Nutzfläche
Grundflächenzahl	Max. Firsthöhe Max. Traufhöhe Geschosshöhe
Max. zulässige Wohneinheiten * Ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO **	Bauweise

* in den Wohn- und Mischgebieten
** in den Gewerbegebieten (BIW = Betriebsinhaberwohnung)

Ziffer 12.1.5:
Die im Plan mit 5 gekennzeichnete Fläche wird gemäß Planeintrag als Mähwiese angelegt und mit gebietsheimischen Laubbäumen, einzeln und zu 2-3, überstellt. Je 250 m² Fläche ist ein Baum zu pflanzen. Die Fläche ist nach entsprechender Bodenvorbereitung mit Saatgut gesicherter Herkunft als Grünland einzusäen. Entlang des Westrandes ist gemäß Planeintrag ein 14 m Streifen als Feldhecke anzulegen.
Die Wiese ist 2-3mal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Die Anwendung von Pestiziden ist nicht gestattet.

Ziffer 14.2:
Im Übrigen erfordern alle Außenbauteile von Büro- und Aufenthaltsräumen sowie Schlaf- und Kinderzimmer (Ruheräume) soweit sie der Bundesstraße zugewandt sind folgende resultierende Schalldämmmaße:

- R,w'res von 45 dB westlich der Steigerstraße (ist in der Regel bei einem Fensterflächenanteil von bis zu 50 % der Fassadenfläche mit Fenstern der Schallschutzklasse4 zu erreichen). Westlich der Steigerstraße ist für den Schallschutz von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß Lärmpegelbereich V nach DIN4109 auszulegen.
- R,w'res von 40 dB auf Grundstücken in den Gewerbe- und Wohngebietsflächen östlich der Steigerstraße bis zum Straßenring zwischen Salz- und Zeppelinstraße (ist in der Regel bei einem Fensterflächenanteil von bis zu 50 % der Fassadenfläche mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 zu erreichen)
- R,w'res von 30 dB in den Wohnflächen an der Wächterstraße (ist in der Regel bei einem Fensterflächenanteil von bis zu 50 % der Fassadenfläche mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 zu erreichen)

Bei anderen Fassadenausrichtungen können entsprechend niedrigere resultierende Schalldämmmaße gewählt werden..

Ziffer 14.3:
...

Westlich der Steigerstraße sind in bzw. an Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter öffenbare Fenster und Außenwohnbereiche mit Ausrichtung zur B27 bzw. den Industriebetrieben im Bereich des Salzbergwerks nicht zulässig. Für ausreichende Lüftung (schallgedämmte Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige Schutzvorkehrungen bzw. Lüftung über der B27 abgewandte Gebäudeöffnungen) ist zu sorgen.

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.11.2008 überein.

Bad Friedrichshall, den
Der Bürgermeister:
(Siegel)
....

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Leiblein
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Schmidt
Beratende Ingenieure
Dipl.-Ing. (FH) Dirk Lyslak
Freier Stadtplaner
Eisenbahnstraße 24, 74821 Mosbach Tel. 06261 / 9290-0 Fax 06261 / 18831 E-Mail IFK.Mosbach@t-online.de

	Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage	2
bearbeitet	25.11.2008	Gla		Fertigung	
gezeichnet	25.11.2008	Haf		Projekt Nr.	1985

Stadt **BAD FRIEDRICHSHALL**
Stadtteil **KOCHENDORF**
Projekt **BEBAUUNGSPLAN**

LANGES GEWAND
mit 1. Änderung nach § 13 BauGB

Plan **LAGEPLAN**
Maßstab **1 : 500**

Die Stadt :

Der Bürgermeister