



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 " Sonstiges Sondergebiet " Zweckbestimmung : Bau- und Gartenmarkt (§ 11 Abs.3 Ziff.2 BauNVO)

Zulässig ist ein Bau- und Gartenmarkt einschließlich Randsortimenten. Die zulässige Verkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes beträgt insgesamt maximal 5.495 m² gewichtet (Gewichtung : Anrechnung der Verkaufsfläche (VK) innen zu 100%; VK-außen, überdacht zu 50%, VK-außen, nicht überdacht zu 25%) ; anteilig davon wird die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente in der Summe auf 3% der Verkaufsfläche beschränkt (entsprechend max. 165 m² bei maximaler Größe der Verkaufsfläche).

Zulässige innenstadtrelevante Sortimente sind : Nahrungs- und Genussmittel; Arbeitskleidung und Arbeitsschuhe ; Haushaltswaren (Glas, Porzellan); Elektrowaren (braune Ware und Bau-/Garten- und KFZ-spezifische Elektronik) ; optische und feinmechanische Geräte - soweit Arbeitsgeräte für Bau- und Garten); Fachbücher für Bau- und Gartenarbeiten.

Andere innenstadtrelevante Sortimente (insbesondere : Drogeriewaren; Oberbekleidung, Kürschnerwaren, Sportbekleidung, sonstige Textilwaren, Wolle u.ä.; Schuhe; Lederwaren, Galanteriewaren; optische und feinmechanische Geräte; Unterhaltungselektronik einschließlich Bild-, Ton- und Datenträger; Foto-waren, Papier- und Schreibwaren ; Bücher/Zeitschriften; Indoor-Spielwaren; Uhren und Schmuck) sind nicht zulässig (weder im Einzel- noch im Groß- bzw. Zwischenhandel).

1.1 Gewerbegebiete (GE 1 - 14) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind die gemäß § 8 Abs. 2 Ziff.1-3 allgemein zulässigen Nutzungen mit Ausnahme der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, deren Warenangebot nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans produziert wird.

In GE 3 und GE 4 sind bestehende Einzelhandelsnutzungen nur noch solange zulässig, bis die derzeitigen Betreiber die Einzelhandelsnutzung an diesem Standort aufgeben (Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO).

In GE 14 ist der bestehende Betrieb zur Wertstoffgewinnung aus Alt-Automobilen ausnahmsweise zulässig, solange diese Betriebsart am Standort ausgeübt wird (Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig ist je Gewerbebetrieb eine (1) Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen von max. 100 m² Nettonutzfläche (gem. DIN 277) gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO.

Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) in GE 5 und GE 7.

In allen anderen GE sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 2 nicht zulässig.

Nicht zulässig sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 3 (Vergnügungsstätten).

1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE 1 , 2 , 2a) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind die gemäß § 8 Abs.2 Ziff.1-3 allgemein zulässigen Nutzungen, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören . Von der allgemeinen Zulässigkeit ausgenommen sind Lagerhäuser und Lagerplätze sowie die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, deren Warenangebot nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans produziert wird.

Zulässig sind betriebsbedingte Modernisierungen (= eingeschränkte Form der „Erneuerung“ gem. §1 Abs.10 Ziff.1+2) bestehender Einzelhandelsbetriebe ohne Ausweitung der bestehenden Verkaufsflächen und ohne Ausweitung des bestehenden Warenangebots an innenstadtrelevanten Sortimenten. Als innenstadtrelevante Sortimente sind festgesetzt : Nahrungs- und Genussmittel; Drogeriewaren, Apotheken; Oberbekleidung, Kürschnerwaren, Sportbekleidung, sonstige Textilwaren, Wolle u.ä.; Schuhe; Lederwaren, Galanteriewaren; Haushaltswaren (Glas, Porzellan); Elektrowaren (braune Ware und Unterhal-

tungselektronik); optische und feinmechanische Geräte; Papier- und Schreibwaren ; Bücher; Spielwaren; Uhren und Schmuck.

Zulässig ist eine Ausweitung der Verkaufsflächen in GEE 2a (südl. Teilfläche von GEE 2).

Ausnahmsweise zulässig ist je Gewerbebetrieb eine (1) Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen von max. 100 m² Nettotonutzfläche (gem. DIN 277) gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO.

Nicht zulässig sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 2 + 3 BauNVO.

1.3 Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

Zulässig sind die gemäß § 9 Abs. 2 Ziff. 1-3 allgemein zulässigen Nutzungen mit Ausnahme :

- von Einzelhandelsflächen im Geltungsbereich produzierender Gewerbebetriebe oberhalb eines Anteils von 20% der Gesamtnutzfläche des Betriebs; zudem ist der innenstadtrelevante Anteil an Verkaufsfläche auf max. 150m² beschränkt.
- der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, deren Warenangebot nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans produziert werden; dies mit der zusätzlichen Einschränkung, dass der Anteil der Einzelhandelsflächen 20% der Gesamtnutzfläche des Betriebs nicht übersteigen darf und der innenstadtrelevante Anteil an Verkaufsflächen auf max. 150 m² beschränkt ist.
- von Vergnügungsstätten aller Art
- von kirchlichen und kulturellen Einrichtungen.

Ausnahmsweise zulässig ist je Gewerbebetrieb eine (1) Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen von max. 100 m² Nettotonutzfläche (gem. DIN 277) gem. § 9 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO.

Nicht zulässig sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 2 + 3 BauNVO.

1.4 Gemeinbedarfsanlagen mit Nutzungszweck gemäß Planeintrag. (§ 9 Abs.1 Ziff.5 BauGB)

1.5 Anlagen für die Abfall- Wertstoff- und Abwasserbehandlung (§ 9 Abs.1 Ziff. 14 BauGB)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1.1 In den Gewerbegebieten ist das Maß der Nutzung durch die in der Nutzungsschablone genannten Obergrenzen festgesetzt.

2.1.2 Abweichende Festsetzung zur Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen (§19 Abs.4, Satz 3 BauNVO) : die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten in allen Gewerbe- und Industriegebieten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3 Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Bauweise

Festgesetzt ist in den eingeschränkten Gewerbegebieten Nr. 3 - 5 : offene Bauweise .

Festgesetzt ist im Sondergebiet und in allen anderen Gewerbe- und Industriegebieten :

abweichende Bauweise (a 1) (§ 22 Abs. 4 BauNVO) : zulässig sind Gebäude und Gebäudegruppen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Längenbeschränkung.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig ; dies mit Ausnahme der

- Nebenanlagen, die der Landschaftsgestaltung oder gärtnerischen Zwecken dienen,
- Werbeanlagen gem. Ziff. III.2.
- Außenbeleuchtungs- und Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 8.0 m
- baulichen Nebenanlagen, die der Versorgung dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Zulässige Höhe der baulichen Anlagen über mittlerer Höhe der Erschließungsstraße entlang der Erschließungsseite des Grundstücks.

Die im Planteil festgesetzte Gebäudehöhe kann mit betriebstechnisch notwendigen Anlagen und technischen Aufbauten auf bis zu 10% der zulässigen Grundfläche in allen Gebieten um max. 4.0 m überschritten werden.

5 Geh- Fahr und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

gr 1, fr1 = Geh - und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (P+R-Plätze auf Gelände der Deutschen Bahn AG)

gr 2, fr 2, lr 3 = Geh - und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

Die im Planteil dargestellte Lage des Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes kann im Baugenehmigungsverfahren abweichend von der Plandarstellung genehmigt werden.

lr 1 = Leitungsrecht zugunsten der Stadt Weil der Stadt

lr 2 = Leitungsrecht zugunsten der Stadt Weil der Stadt

6 Flächen für die Einpassung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Böschungen, die zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden und sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen.

Hierfür gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender Grundstücksstreifen von 5,0 m Tiefe als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen.

7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

In der im Sondergebiet (SO) als *Fläche zur Entwicklung der Landschaft* gekennzeichneten Grundstücksfläche ist die Anlage von Versickerungsmulden zur Sammlung und Versickerung unverschmutzter Niederschlagswässer zulässig.

In den mit Planzeichen "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" markierten Grundstücksflächen ist allgemein die Anlage von Mulden und Rigolen zur verzögerten Ableitung und Versickerung von Regenwässern zulässig.

II. Festsetzungen zur Grünordnung

(§ 9 Abs.1 Nr.n 20 und 25a+b und § 9 Abs.1a BauGB)

1.1 Flächen mit Pflanzbindungen

Pfb 1 Gehölzbestand zur landschaftlichen Einbindung

Die im Bereich der Pflanzbindung Pfb 1 befindlichen Bäume und Sträucher dienen der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes. Sie sind dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten.

Sollte ein Fällen von Gehölzen oder Abräumen von Teilflächen aus zwingenden bautechnischen Gründen dennoch erforderlich sein, ist nach Abschluss der Baumaßnahme ein Ersatz durch Pflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen aus Pflanzenliste 2 und Sträuchern aus Pflanzenliste 5 herzustellen.

Pfb 2 Gehölzbestand auf öffentlicher Grünfläche

Das in der öffentlichen Grünfläche im Bereich des ehemaligen Industriestammgleises befindliche Gehölz ist dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten.

Pfb 3 Gehölzbestand auf privater Grünfläche

Die in der privaten Grünfläche befindlichen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten.

Sollte ein Fällen von Gehölzen oder Abräumen von Teilflächen aus zwingenden bautechnischen Gründen erforderlich sein, ist nach Abschluss der Baumaßnahme ein gleichartiger Ersatz herzustellen.

Pfb 4 Pflanzbindung Einzelbaum - Bestand

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Hierfür sind Baumarten der Pflanzenlisten 3 und 4 zu verwenden.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Gehölze Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten.

Für Bäume, die bereits auf einem Leitungsrecht angesiedelt sind, gelten die Bestimmungen des Leitungsrechts. Die Pflanzung von Bäumen auf mit Leitungsrechten belegten Flächen ist nicht gestattet. Jedoch ist bei einem Ausfall für einen gleichartigen Ersatz in räumlicher Nähe zu sorgen.

1.2 Flächen mit Pflanzgeboten

Pfg 1 Private Grünfläche mit Baumreihe zur landschaftlichen Einbindung

Auf der privaten Grünfläche entlang der nordwestlichen Gebietsgrenze (Erweiterungsfläche Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt) ist eine Baumreihe gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sie dient der landschaftlichen Einbindung und ermöglicht zugleich eine Transparenz bzw. Sichtbarkeit des Baumarktes von der Merklinger Straße.

Zu Pflanzen ist eine einheitliche Baumart für die gesamte Baumreihe aus Pflanzenliste 2. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Die Anzahl der im Plan dargestellten Bäume ist verbindlich.

Pfg 2 Hecke/ Gehölzreihe zur landschaftlichen Einbindung mit Retentionsflächen

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind flächig zur landschaftlichen Einbindung mit Sträuchern gemäß Pflanzenliste 5 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Retentionsmulden zur Sammlung, Verdunstung, ggf. Versickerung und gedrosselten Ableitung sind zu integrieren. Die Retentionsmulden innerhalb des Pfg 2 sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut zu begrünen und dauerhaft von Sträuchern freizuhalten. Die Pflege ist sowohl nach technischen Anforderungen als auch an ökologischen Aspekten auszurichten.

Entsprechend der symbolischen Darstellung in der Planzeichnung sind Bäume (Hochstämme oder Heister) aus der Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, Heister als Voll- bzw. Starkheister ab 2,00 m Größe zu pflanzen. Bestandsgehölze können, sofern sie von entsprechender Ausprägung (Bäume oder starke Heister) und gebietsheimisch sind, anstelle der in der Planzeichnung dargestellten zu pflanzenden Gehölze erhalten werden.

Pfg 3 Baum-Strauch-Hecke zur landschaftlichen Einbindung

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist zur Fortführung der landschaftlichen Einbindung eine Baum-Strauch-Hecke mit Bäumen aus Pflanzenliste 2 und Sträuchern aus Pflanzenliste 5 unter Erhalt der vorhandenen Bestandes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dazu erfolgt die Anlage einer Hecke entlang des Gebietsrandes, dazwischen die Pflanzung von Gruppen aus je 3 – 5 Bäumen oder Heistern (Voll- bzw. Starkheister ab 2,00 m Größe).

Pfg 4 Markante Einzelbäume am Übergang in die Landschaft

An den Gebietszugängen am Übergang in die Landschaft sind landschaftsgerechte, großkronige und hochstämmige Laubbäume mit Stammumfang 18-20 cm bzw. Obsthochstämme (Birne) mit Stammumfang 8 – 10 cm aus der Pflanzenliste 1 gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (bei Obstbäumen ist besonders auf einen fachgerechten Erziehungsschnitt zu achten). Für die markanten Einzelbäume ist eine einheitliche gebietsheimische Baumart für alle Standorte zu wählen. Die Darstellung der Baumstandorte ist verbindlich.

Pfg 5 Großkronige Bäume im Straßenraum/ auf städtischen Flächen

Entlang der Haupterschließung (Josef-Beyerle-Straße) sind zur Aufwertung des Straßenraumes standortgerechte, großkronige, hochstämmige Laubgehölze mit Stammumfang 18-20 cm aus der Pflanzenliste 3 gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Darstellung der Baumstandorte im Lageplan ist verbindlich, Abweichungen bis max. 5 m in beide Richtungen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche sind jedoch zulässig.

Die Bäume sind in offenen oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren zu pflanzen. Offene Pflanzquartiere sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder mit Stauden bzw. bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen.

Pfg 6 Mittelkronige Bäume auf privatem Grund

Auf privatem Grund sind straßenbegleitend und auf Parkplätzen standortgerechte, mittelkronige Laubgehölze mit Stammumfang 16-18 cm aus der Pflanzenliste 4 gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Darstellung der Baumstandorte im Lageplan ist verbindlich, Abweichungen bis max. 5 m sind jedoch zulässig. Die Darstellung der Baumstandorte im Bereich des Parkplatzes für den Bau- und Gartenmarkt ist nur symbolisch und nach Vorlage der konkreten Erschließungsplanung an diese anzupassen.

Die Bäume sind in offenen oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren zu pflanzen.

1.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft- Ausgleichsfläche

A 1 Entwicklung einer Feuchtwiese

Auf der aktuell als Wirtschaftswiese genutzten Fläche ist eine Feuchtwiese zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu pflegen. Vorhandene Drainagen sind ggf. zu entfernen, um eine Wiedervernässung zu fördern. Zur Initiierung der Entwicklung ist eine Mahdgutübertragung von angrenzenden Feuchtgebietsflächen geeignet. Dabei ist darauf zu achten, dass in der Spenderfläche keinesfalls Neophyten wie beispielsweise das Indische Springkraut vorkommen. Der im Randbereich der Maßnahmenfläche vorhandene Schilf- und Gehölzbestand ist zu erhalten.

Die Wiese ist extensiv mit ein- bis zweischüriger Mahd zu bewirtschaften. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Düngegaben und Pflanzenschutzmittel aller Art ist zu verzichten.

1.4 Allgemeine Festsetzungen

Zusätzlich werden folgende Festsetzungen zur ökologischen Aufwertung des Gewerbegebietes und zur Minimierung des Eingriffes getroffen:

- Bei neuen Bauvorhaben sind die Dachflächen zu mindestens 50% zu begrünen. Die Mindestsubstrathöhe der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Nebengebäude wie Garagen und Carports mit festen Dächern, die in Flachdachbauweise bis einschließlich 10° Dachneigung erstellt werden, sind mit einer Dachbegrünung zu versehen, sofern sie nicht vollflächig solarenergetisch genutzt werden.
- Werden Parkplatzflächen angelegt, so ist pro 5 Stellplätze 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen. Die im Plan auf der Parkierungsfläche dargestellten Bäume sind symbolhafter Darstellung. Je Baumstandort ist ein mind. 12 m³ großer durchwurzelbarer Raum gemäß Anforderungen nach FFL-Richtlinie mit zertifiziertem Baumsubstrat herzustellen. Der Baumstandort ist gegen Überfahren zu sichern oder zu bepflanzen. Die Baumarten sind aus der Pflanzenliste 4 zu wählen. Die Pflanzung von Bäumen auf mit Leitungsrechten belegten Flächen ist nicht gestattet.
- Auf allen gering belasteten Verkehrsflächen, insbesondere den Parkierungsflächen für PKW, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- Baufeldbereinigung und Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Aktivitätszeit von Fledermäusen, d.h. im Zeitraum vom Anfang November bis Mitte Februar vorzunehmen. Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb dieses unkritischen Zeitraumes unvermeidbar, ist zuvor eine artenschutzrechtliche Überprüfung zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.
- Unterkellerungen dürfen bei neuen Bauvorhaben nur dann vorgenommen werden, sofern eine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes und somit des angrenzenden FFH-Gebietes mittels entsprechenden Gutachten ausgeschlossen werden kann. Auf eine Unterkellerung der Erweiterung des Baumarktes ist zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf das Grundwasserregime zu verzichten.
- Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen des Baumarktes ist zu sammeln, in Retentionsflächen einzuleiten und gedrosselt dem Ried zuzuführen. Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- Beim Straßenneubau oder Ersatz für Straßenbeleuchtung im bestehenden Gewerbegebiet sind aus Gründen des Insektenschutzes 'insektenfreundliche' Leuchtmittel, wie zum Beispiel LED-Beleuchtung oder Natrium- und Hochdrucklampen, zu verwenden. Dabei ist darauf zu achten, dass keine Insekten tötenden Lampengehäuse verwendet werden und dass eine Abstrahlung nach Oben und zur Seite in angrenzende Lebensräume vermeiden wird.

Die Pflanzenlisten im Anhang sind Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen.

Anhang

1.5 Pflanzenlisten

Die Auswahl der landschaftsgerechten, gebietsheimischen Gehölzarten erfolgte unter Berücksichtigung der Angaben für die Stadt Weil der Stadt aus "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg" (LfU 2002).

Pflanzenliste 1 – Großkronige, gebietsheimische Laubbäume am Übergang zur Landschaft

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Pyrus communis</i> 'Harrow Sweet'*	Birne
<i>Pyrus communis</i> 'Karcherbirne'*	Birne
<i>Pyrus communis</i> 'Stuttgarter Geishirtle'	Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

* feuerbrandresistente Sorte

Pflanzenliste 2 – Großkronige, gebietsheimische Laubbäume am Ortsrand

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Weißbirke
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche

Pflanzenliste 3 - Großkronige Laubbäume im Straßenraum

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus</i> 'Hybride 'Dodoens''	Ulme

Pflanzenliste 4 - Mittelkronige Laubbäume auf privatem Grund

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus lavalleyi</i> 'Carrierei'	Apfeldorn
<i>Malus tschonoskii</i>	Zier-Apfel
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	Stadtbirne
<i>Robinia pseudoaccacia</i> 'Sandraudiga'	Robinie
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

Pflanzenliste 5 – Gebietsheimische Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn/Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB, § 74 LBO)

1 Farbgebung

Leucht- und Signalfarben (s. dementsprechende Benennung in RAL -Farbenliste) sowie fluoreszierende Oberflächen sind unzulässig.

2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1 In Abweichung von Ziffer 9.b) des Anhangs zu § 50 Abs.1 LBO sind Werbeanlagen nur bis 10 m² Fläche auf den Fassaden oder als Schriftzüge und Logos bis zu 3.0 m Höhe und max. 5.0 m² Fläche jeweils an der Stätte der Leistung verfahrensfrei zulässig.
- 2.2 Alle anderen Werbeanlagen und andere Ausführungen von Werbeanlagen unterliegen der baurechtlichen Genehmigungspflicht.
- 2.3 Werbeanlagen mit blendendem oder wechselndem Licht sind unzulässig.
- 2.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge , Abstellplätze für Fahrräder und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1 Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen oder die hier anfallenden Niederschlagswässer sind zu sammeln und innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern .
- 3.2 Zur Einfriedigung des Grundstücks sind entlang der Grenze nur geschlossene Zäune und Tore bis 1,8 m und transparente Zäune und Tore bis 3.0 m Höhe zulässig. Weiß lackierte oder beschichtete Zäune sind aufgrund der stadtgestalterisch erwünschten Transparenz des Erscheinungsbildes nicht zulässig.
- 3.3 Zulässig ist im Sondergebiet die Errichtung eines transparenten Metallzaunes von bis zu 4.0 m Höhe zur Einfriedigung von Ausstellungs-, Lager- und Verkaufsfächen im Freien. Weiß lackierte oder beschichtete Zäune sind aufgrund der stadtgestalterisch erwünschten Transparenz des Erscheinungsbildes nicht zulässig.
- 3.4 In GE 4 sind gegen das Bahnbetriebsgelände der Deutschen Bahn AG die notwendigen Mindestabstände und Entwässerungsvorschriften gem. Bahngesetz einzuhalten und die Grundstücke gegen das Bahngelände sicher einzufriedigen.
- 3.5 Stützmauern aus glatten Metall- oder Metallprofilblechen sind unzulässig.

4 Müllbehälter und Abfallcontainer

Die Unterbringung von Müllbehältern und anderen Entsorgungsbehältern ist in die baulichen Anlagen zu integrieren und gegen Einblick vom öffentlichen Straßenraum dauerhaft abzuschirmen.

IV. Hinweise

- Wird eine gedrosselte Ableitung des zur Niederschlagswasserversickerung und - retention geplanten Tümpels in ein Oberflächengewässer vorgesehen, ist eine Drosselwassermenge festzulegen und der weitere Verlauf bis in einen größeren Vorfluter hydraulisch nachzuweisen.
- LKW-Zufahrten, Rampen und Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden, sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.
- Umgang mit Bodenaushub. Aufgrund der früheren industriellen bzw. bahntechnischen Nutzung im Plangebiet sind beim Auftreten eines unbekanntes Kontaminationsherdes im Zuge der Baumaßnahmen (z.B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Chemikalien u.a.) , die Aushubarbeiten am Kontaminationsherd einzustellen und die zuständige Fachbehörde (LRA Böblingen) unverzüglich zu verständigen.
- Der Unterboden der Mulden und Schächte zur Versickerung von Niederschlagswässern ist vor Anlage fachgerecht auf Schadstoff-Unbedenklichkeit zu überprüfen.

- Bei Auffinden bodendenkmalpflegerisch bedeutsamer Funde ist die untere Denkmalschutzbehörde (LRA Böblingen) unverzüglich zu verständigen und Aushubarbeiten bis zur Klärung durch die Denkmalbehörde einzustellen (§ 20 DSchG Ba-Wü).
- Aufgrund der örtlichen Untergrundbeschaffenheit wird empfohlen, bei der Planung von Bauvorhaben ingenieurgeologische Beratung einzuholen.
- Wegen des engmaschigen Fernmelde-Leitungsnetzes der Telekom im Geltungsbereich wird bei Hoch- und Landschaftsbaumaßnahmen eine frühzeitige Koordination der Baumaßnahmen empfohlen; bei Gehölzpflanzungen sind die vorhandenen Fernmeldeleitungen zu berücksichtigen.
- Im Planungsgebiet befinden sich Altlastenverdachtsflächen: Altlastenkatasternummer WDS 5859, Flst.Nr. 3694/1, 3694/3, 3694/4 und 3694/6 mit der Bewertung Untersuchungsbedarf (orientierende Untersuchung auf mögliche Verunreinigungen) erforderlich.

Sowie weitere Altlastenverdachtsflächen die auf "B" (belassen bzw. Entsorgungsrelevanz, Wiedervorlage bei Bautätigkeit / Nutzungsänderung) bewertet sind. Altlastenverdachtsflächen: WDS 4359, Flst.Nr.3749, 3749/1; WDS 4430, Flst.Nr.3729; WDS 4333, Flst.Nr. 3654/9; WDS 4427, Flst.Nr.3738; WDS 5818, Flst.Nr. 3755; WDS 4362, Flst.Nr. 3755/5 und 3755/10; WDS 5823, Flst.Nr. 3700, 3700/9; WDS 5075, Flst.Nr. 3811, 3812.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Bereiches können Verunreinigungen des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden.

- wenn in Gewerbe- oder Industriegebieten nach § 8 Abs.3 bzw. § 9 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen sind, ist durch bauliche Maßnahmen an deren Außenfronten oder durch sonstige Vorkehrungen ein ausreichender Schutz dieser Wohnungen vor Außenlärm sicherzustellen (passiver Lärmschutz).
- Die Einleitung der unverschmutzten Dachwässer von Gebäuden nördlich der Josef-Beyerle-Straße ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes möglich. Es wird empfohlen, die Retentionsmulden so tief auszubilden, dass der Decklehm durchstoßen wird und in die Felsersatzzone versickert wird. An der Basis der notwendigen Geländeaufschüttung sollten Drainagestränge verlegt werden, sodass eine hydraulische Barrierewirkung durch die Aufschüttung verhindert wird.

- Nölle -