

Landkreis: Böblingen

Stadt: Weil der Stadt

Gemarkung: Münklingen

T E X T T E I L

zum

B e b a u u n g s p l a n

"Erweiterung Gewerbegebiet Merklinger Straße"

Gefertigt: Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. B. Schädel
Calwer Gasse 4 - 10
71263 Weil der Stadt
Telefon: 07033 / 2062
Telefax: 07033 / 2064

Weil der Stadt, 10.11.1997 / 07.05.1998

**Textteil zum Bebauungsplan-Entwurf
"Erweiterung Gewerbegebiet Merklinger Straße"
in Münklingen**

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I, S. 2049)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996
- die Planzeichenverordnung (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Alle Rechtsgrundlagen in ihren jeweils derzeit gültigen Fassungen

B. Aufhebung bisheriger Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen sowie frühere bauordnungsrechtliche Vorschriften außer Kraft.

C. Festsetzungen zum Bebauungsplan

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Ausnahmsweise wird die Nutzung nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zugelassen.

Die sonstigen in § 8 (3) Nr. 2 - 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Es gelten die Einschriebe im Lageplan.

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die maximale Firsthöhe.

Die maximale Firsthöhe (FH max) ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer (First) bzw. Flachdächer (Attika), gemessen ab Oberkante der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) (s.a. II Nr. 1.2).

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 (1) BauGB und § 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO), d.h. offene Bauweise, gem. § 22 (1) und (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbeschränkung.

Es gelten die Eintragungen im Lageplan.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die Festlegung von Baugrenzen, die im Lageplan eingetragen sind.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzflächen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO werden in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zugelassen.

- 5.2 Garagen sind in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.
Stellplätze sind in den mit Pflanzgeboten (Pfg) gekennzeichneten Flächen nicht zulässig.
Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster-
rasen).

- 5.3 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo keine Gefahr der Versickerung von
Schadstoffen abgestellter oder abgelagerter Materialien in den Untergrund besteht,
durchlässig gestaltet werden.

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen sind nur Richtlinien. Die Verkehrsfläche gliedert
sich entsprechend der Planeinzeichnung in Fahrbahnen und Gehwege. Die
Abgrenzungen dieser einzelnen Flächen können untereinander, im Rahmen des
Straßenbaus und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke,
geringfügig abgeändert werden.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

- 7.1 Die Anpflanzungen müssen den festgelegten Pflanzgeboten entsprechen. Die
einzelnen Bepflanzungsmaßnahmen sind dem beigefügten Grünordnungsplan zu
entnehmen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 7.2 Alle Flächen, die nicht bebaut sind und nicht als Zufahrt, Hof, Parkplatz, Lagerplatz
usw. dienen, sind einzugrünen bzw. gärtnerisch zu pflegen.
- 7.3 Da eine vollständige Kompensation des Eingriffs im Plangebiet nicht möglich ist, sind
das Flst. 628 und ein Teil der Flurstücke 617 sowie 647 für Ausgleichsmaßnahmen
vorzusehen. Die Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an Verkehrsflächen angrenzenden
Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen,
Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen
sowie Beleuchtungseinrichtungen mit ihren Fundamenten in der erforderlichen Breite
und Höhe zu dulden.

9. Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die mit LR bezeichneten Flächen dienen der Verlegung von Ver- bzw.
Entsorgungsleitungen. Die Fläche darf weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt
werden. Die Bepflanzung mit flachwurzelnden Sträuchern ist möglich.

10. Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Die ausgewiesene Fläche dient der Elektrizitätsversorgung des Gebietes.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 (1) LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachneigung

Zulässig sind geneigte Dächer bis 26° sowie Flachdächer.

1.2 Gebäudehöhe

Die eingetragenen Gebäudehöhen sind als Höchstgrenze festgesetzt und werden von der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe aus gemessen (siehe auch I Nr. 2.2).

1.3 Fassadengestaltung

Die Farbgebung der Gebäude ist in hellen, im Spektrum der Erdfarben gebrochenen Tönen auszuführen.

Zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation ist die Fassade pro angefangene 50 m² Wandfläche mit je zwei kletternden und rankenden Pflanzen (siehe beigefügter Grünordnungsplan: Pflanzliste) zu bepflanzen und ggf. mit geeigneten Kletterhilfen auszustatten.

2. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin sind ausschließlich offene Einfriedungen in Form von Maschen- und Knüpfdrahtzäunen bis 1,80 m Höhe zulässig. Sie müssen dauerhaft durch Rank- und Kletterpflanzen begrünt sein.

3. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind vorbehaltlich übergeordneter Regelungen nicht zulässig. Auf die entsprechenden Bestimmungen § 50 Abs. 1 und 2 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) wird hingewiesen.

4. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind als Dachaufbauten nicht zulässig.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. Meldepflicht Baufirmen

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

2. Stoffliche Belastung

Falls im Hinblick auf die vorherige Nutzung der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet werden oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz mitzuteilen.

3. Höhenangaben

Die eingetragenen Höhen über NN beziehen sich auf das "Neue System".

4. Wasserwirtschaft

Das von den Dachflächen abfließende Wasser kann direkt in den Burggraben eingeleitet werden. Für die Einleitung von Dachflächen >200 m² ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt - zu beantragen.

VERFAHRENSÜBERSICHT

1. **Aufstellungsbeschluß**
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefaßt
Ortsübliche Bekanntmachung im
Amtsblatt Nr. 44
am 15.10.1996
am 30.10.1996
2. **Bürgerbeteiligung** gemäß
§ 3 Abs. 1 BauGB
a) öffentliche Darlegung
im Amtsblatt Nr. 49
am 04.12.1997
b) Anhörung vom 08.12.1997 bis 14. Tage
am —
c) Bürgeranhörung
3. **Beteiligung der Träger
öffentlicher Belange**
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
am 04.12.1997
Behördenrunde
am —
4. **Auslegungsbeschluß** gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB
am 09.06.1998
5. **Ortsübliche Bekanntmachung** der
Auslegung des Entwurfs
gem. § 3 Abs. 2 BauGB
im Amtsblatt Nr. 25
am 18.06.1998
6. **Benachrichtigung der Träger
öffentlicher Belange** erfolgte
am 26.06.1998
7. **Öffentliche Auslegung** des Planentwurfes
erfolge in der Zeit
vom 29.06.98 bis 30.07.98
vom — bis —
8. **Satzungsbeschluß** gemäß
§ 10 BauGB
am 24.11.1998
9. Ausgefertigt 25.11.1998
Weil der Stadt.

Straub, Bürgermeister
10. **Ortsübliche Bekanntmachung
des Satzungsbeschluß** gemäß
§ 10 BauGB im Amtsblatt Nr. 49
am 03. Dez. 1998



Der Bebauungsplan ist damit
rechtsverbindlich.
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungs-
planes treten alle anderen
Bauleitplanungen außer Kraft.

Weil der Stadt. 03. Dez. 1998



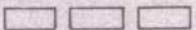



Straub, Bürgermeister

Zeichenerklärung


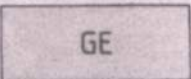
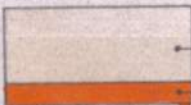
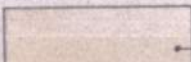

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	—
Grundflächenzahl	max. Firsthöhe
Bauweise	Dachneigung

-  geplante Grenze (unverbindlich)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Abgrenzung des überplanten Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Merklinger Straße"
-  best. Bebauungsplan "Gewerbegebiet Merklinger Straße"
- z.B. 0,8

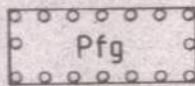
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- FH max.
a

Höhe baulicher Anlagen; max. Firsthöhe bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
Abweichende Bauweise:
Offene Bauweise (ohne Längenbeschränkung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- DN 0 - 26°

Dachneigung von 0 - 26°
-  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauGB)
-  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
-  Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
-  Fahrbahn
-  Gehweg



Verkehrsgrünfläche



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen

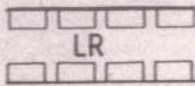


Erhalten von Bäumen

Die einzelnen Bepflanzungsmaßnahmen (A1, V1, M1- M6) sind dem beigefügten Grünordnungsplan zu entnehmen.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Mit Leitungsrecht belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Kleinstation EVS

Landkreis : Böblingen
Stadt : Weil der Stadt
Gemarkung : Münklingen

GEPRÜFT
BÖBLINGEN,
DEN - 8. APR. 1999
BAURECHTSAMT



BEBAUUNGSPLAN

"Erweiterung Gewerbegebiet
Merklinger Straße"

Gefertigt: Ingenieurbüro
Dipl. Ing. B. Schädel
Calwer Gasse 4 - 10
71263 Weil der Stadt
Tel. 07033/2062

Weil der Stadt, 10.11.1997
geändert : 07.05.1998

Stadt: Weil der Stadt
Gemarkung: Münklingen
Landkreis: Böblingen

BEGRÜNDUNG
zum
Bebauungsplan

“ Erweiterung Gewerbegebiet Merklinger Straße “

**Stadt Weil der Stadt
Landkreis Böblingen**

**Begründung zum Bebauungsplanentwurf
" Erweiterung Gewerbegebiet Merklinger Straße "**

I. Allgemeines / Erforderlichkeit für Aufstellung des Bebauungsplanes / Planungsziele

Nach dem Regionalplan liegt Weil der Stadt an der Entwicklungsachse Stuttgart-Calw mit der Funktion eines Unterzentrums. Die Stadt Weil der Stadt ist mit den durch die Gemeindereform hinzugekommenen Stadtteilen Merklingen, Schafhausen, Münklingen und Hausen die fünftgrößte Stadt im Landkreis Böblingen. Die nähere Umgebung ist landschaftlich durch das Hecken- und Strohgäu sowie durch den nördlichen Rand des Schwarzwaldes geprägt.

Aufgrund des dringenden Bedarfs an gewerblichen Bauflächen wurde in den 70er Jahren das ca. 2,5 ha große Gewerbegebiet "Merklinger Straße" geplant und erschlossen. Im Interesse der Schaffung und Erhaltung der ruhigen Wohn- und Erholungslage wurde das Gewerbegebiet an den östlichen Gemarkungsrand (etwa 300 m vom Ortsrand entfernt in Richtung Merklingen) gelegt. Die Erschließung erfolgte über die alte Kreisstraße von Münklingen nach Merklingen.

Aufgrund des anwachsenden Anlieger- und Zuliefererverkehrs der letzten Jahre mußte die bisherige unzureichende Anbindung durch den Bau eines neuen Knotenpunktes an die unmittelbar nördlich gelegene Kreisstraße K 1020 (Münklingen-Merklingen) ersetzt werden.

Um nun die städtebaulichen Voraussetzungen für weitere benötigte gewerblichen Bauflächen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Plangebiet mit den zu erweiternden Flächen ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2005 von Weil der Stadt als Gewerbegebiet vorgesehen und ausgewiesen. Die Bebauungsplanerweiterung wird aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt.

Weitere Zielsetzung ist es, neben einer landschaftsgerechten Bebauung, die erweiterte Nutzung auf die bestehende Gewerbeansiedlung und die funktionalen Erfordernisse der einzelnen Betriebe abzustimmen.

II. Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wurde entsprechend der Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan sowie dem bestehenden Bebauungsplan "Merklinger Straße" übernommen. Um Konflikten bezüglich Lärm und sonstigen Immissionen innerhalb des Gebietes vorzubeugen, sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke einerseits sowie Vergnügungstätten andererseits nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Höhenlage

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, daß die zulässige Gebäudegrundfläche innerhalb der festgesetzten Baufenster verwirklicht werden kann.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise, d.h. durch eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung festgelegt. Ebenso wird die Grundflächenzahl entsprechend den Bedürfnissen im Produktions- und Verwaltungsbereich festgesetzt.

Um einen harmonischen Übergang zu freien Landschaft zu gewährleisten, wird die Höhenentwicklung der Baukörper über die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe gesteuert. Im nördlichen Bereich, zur freien Landschaft hin, sind First- bzw. Attikahöhen bis max. 5,50 m Höhe über der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) zulässig. Im weiteren Verlauf staffelt sich die Firsthöhe auf max. 7,50 m. Der darauffolgende überplante Bereich erhält aufgrund der eingetretenen baulichen Entwicklung eine Höhenbeschränkung der Baukörper auf max. 8,00 m über der EFH. Zur Begonienstraße hin darf die zulässige Firsthöhe maximal 6,5 m betragen.

3. Erschließung / Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Straßen, Gehwege und Verkehrsgrünflächen soll als Richtlinie gelten, um bei der Straßenplanung bzw. Bauausführung noch auf örtliche Gegebenheiten reagieren zu können. Der Raumbedarf der Straßen wurde nach den Abmessungen und fahrgeometrischen Möglichkeiten der einzelnen Fahrzeuge ermittelt. Sie genügen den städtebaulichen Anforderungen zur Erschließung der Grundstücke.

Die Wendeanlage im Bereich der Planstraße A mit einem Durchmesser von 16 m und zusätzlichem Freibord ermöglicht es mittleren Lieferfahrzeugen problemlos zu wenden.

Bei größeren Fahrzeugen wie z. B. Sattelzügen wird Rangieren notwendig. Die Anlage einer noch größeren Wendemöglichkeit ist durch den bereits schmalen Grundstückszuschnitt problematisch. Insoweit ist bereits im Vorfeld der Baueingabeplanung und der Nutzungsziele besondere Vorsorge auch auf dem jeweiligen Baugrundstück zu treffen.

Die Planstraße A mit einer ausreichend dimensionierten Breite von 6 m kann problemlos rechtwinklig an die bestehende Haupterschließungsachse "Borsigstraße" angeschlossen werden. Im Zuge der Maßnahme wird auch die im Süden gelegene Begonienstraße auf Höhe der zu erweiternden Flächen auf eine Breite von 7 m (inklusive Gehweg) ausgebaut. Diese Festsetzung ist notwendig, um sich die Möglichkeit für eine spätere Erschließung der Freifläche zwischen der Ortsrandlage Münklingen und dem Gewerbegebiet „Merklinger Straße“ offenzuhalten.

4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Entwässerung ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze gewährleistet. Die vorhandene Mastumspannstation der EVS ist zur Deckung des neu zu erwartenden Leistungsbedarfs nicht geeignet. Der Standort der notwendigen Kleinstation ist im Lageplan dargestellt. Die Erschließung der nördlichen und südlichen Erweiterung erfolgt über 20-kV und 0,4 kV seitig über Erdkabel, welche in öffentlichen Flächen verlegt werden.

5. Grünordnung / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Das Planungsgebiet ist seither zur freien Landschaft hin durch einen Grüngürtel mit flächiger Baum- und Strauchbepflanzung begrenzt. Der 5 m breite Grüngürtel ist als Übergangsbereich zur freien Landschaft vorgesehen. Wegen seiner Bedeutung für das Landschaftsbild ist er besonders sorgfältig zu gestalten.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten, wird außerdem vorgeschrieben, daß Stellplätze wasserdurchlässig sowie die nicht überbaubaren Flächen zu bepflanzen bzw. gärtnerisch zu gestalten sind.

Da eine vollständige Kompensation des Eingriffs im Plangebiet nicht umgesetzt werden kann, wurden weitere Flächen, die außerhalb des Plangebiets liegen, einbezogen (Fist. 628 und Teil von Fist. 617 und 647). Ansonsten wird auf den beigefügten Grünordnungsplan und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Landschaftsplanungsbüros Krombach & Bloß, Mönshheim, verwiesen.

6. Lärmschutz

Mit einer Erhöhung von Lärmwerten ist nicht zu rechnen. Besondere Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da eine Störung der Wohn- und Lebensqualität nicht zu erwarten ist.

7. Leitungsrechte

Durch die topographischen Verhältnisse im Planungsgebiet sind Leitungsrechte für Ver- bzw. Entsorgungsleitungen notwendig. Aus Unterhaltungsgründen dürfen diese nicht überbaut bzw. mit Bäumen bepflanzt werden. Die Bepflanzung mit flachwurzelnenden Sträuchern ist aber möglich.

III. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung

Die Dachneigungen können entsprechend der Eintragungen im Lageplan bis DN 26° ausgeführt werden. Flachdächer sind ebenfalls zulässig. Denkbar wäre auch eine Kombination (Pult- oder Sheddach), wobei die Höhenbegrenzungen jedoch zu beachten sind. Diese Festsetzungen orientieren sich am jetzigen Bestand des Gewerbegebiets „Merklinger Straße“.

2. Gebäudehöhe

Die eingetragenen Gebäudehöhen (max. FH) sind als Höchstgrenze festgesetzt und werden von der Erdgeschoßrofußbodenhöhe (EFH) aus gemessen (siehe auch II.2.). Aufgrund einer nicht limitierten Längenbegrenzung kann aus topographischen Gründen auch eine Staffelung der Baukörper erforderlich werden, wobei im Grundsatz der jeweilige Produktions- oder Betriebszweck Vorrang haben sollte.

3. Fassadengestaltung

Aufgrund der faktischen Außenbereichslage und um das benachbarte Orts- und Landschaftsbild nicht unnötig zu beeinträchtigen, sollte die Farbgebung der Gebäude in hellen, im Spektrum der Erdfarben gebrochenen Tönen ausgeführt werden. Zusätzlich sind Begrünungsmaßnahmen der Fassaden, entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplans, durchzuführen.

4. Einfriedungen

Da im Bereich von Gewerbe- und Industrieanlagen ein besonderes Sicherheitsbedürfnis besteht, ist entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin ausschließlich die Erstellung von offenen Einfriedungen in Form von Maschen- und Knüpfdrahtzäunen bis 1,80 m Höhe zulässig. Die Zäune müssen allerdings begrünt werden, damit die vorgeschriebene Bepflanzung zum Außenbereich hin nicht funktionslos wird.

5. Versorgungsanlagen

Die Verlegung von oberirdischen Niederspannungsleitungen ist städtebaulich nicht erwünscht. Die Verlegung von Niederspannungsleitungen ist im Rahmen der notwendigen Erschließungsmaßnahmen problemlos möglich.

6. Werbeanlagen

Die Erstellung von Werbeanlagen ist grundsätzlich möglich. Ausgeschlossen sind lediglich Werbeanlagen in Form von Dachaufbauten, da sie in gestalterischer Hinsicht störend auf die Umgebung wirken.

IV. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Im Rahmen der nachrichtlich übernommenen Festsetzungen wird auf bestehende Verpflichtungen hingewiesen, die unabhängig von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von dem jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen sind.

V. Bodenordnende Maßnahmen

Der Planungsbereich soll durch eine freiwillige Bodenordnung der geplanten Nutzung zugeführt werden.

VI. Statistische Angaben

Nutzung	Fläche	Flächenanteil
Gesamtfläche (entspr. der BPlan-Abgrenzung)	ca. 2,66 ha	100 %
davon		
Gewerbegebiet (Bestand)	ca. 0,74 ha	35,9 %
Gewerbegebiet (Erweiterung)	ca. 1,04 ha	50,5 %
Pflanzgürtel (Pflanzgebot in priv. Flächen)	ca. 0,14 ha	6,8 %
öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)	ca. 0,01 ha	0,5 %
öffentliche Verkehrsfläche (Erweiterung)	ca. 0,13 ha	6,3 %

Gefertigt:

Weil der Stadt, 10.11.1997 / 07.05.1998

Ing. Büro Dipl.-Ing. B. Schädel