

**LEGENDE**

|  |  |                           |                |
|--|--|---------------------------|----------------|
|  | eingeschränktes Gewerbegebiet  | § 8                       | BauNVO         |
|  | Baulinie   | § 23 (2)                  | BauNVO         |
|  | Baugrenze  | § 23 (3)                  | BauNVO         |
|  | max. Höhe baulicher Anlagen  | § 9 (1) 1                 | BauGB          |
|  | Verkehrsfläche   | § 9 (1) 11                | BauGB          |
|  | Achse der Leitungstrasse mit Leiterseilen  | § 9 (1) 12                | BauGB          |
|  | private Grünfläche zur Eingrünung mit Pflanzgebot                                | § 9 (1) 15<br>§ 9 (1) 25a | BauGB<br>BauGB |
|  | Leitungsrecht zugunsten eines Leitungsträgers (Schutzstreifen)                   | § 9 (1) 21                | BauGB          |
|  | Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü. NN   | § 9 (3)                   | BauGB          |
|  | Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften | § 9 (7)                   | BauGB          |
|  | angrenzender B-Plan  |                           |                |
|  | vorh. Hauptgebäude   |                           |                |
|  | vorh. Nebengebäude   |                           |                |

**Nutzungsschablone**

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Baugebiet              | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl GRZ   | Geschoßflächenzahl GFZ |
| Baumassenzahl BMZ      | Bauweise               |
| Dachform / Dachneigung |                        |

**B**

|                        |   |
|------------------------|---|
| GEE                    | - |
| 0,6                    | - |
| 4,8                    | o |
| FD 0 - 10°<br>PD = 15° |   |

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN in Ergänzung der Planzeichnung**

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**  
GEE eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO  
Zulässig sind Gewerbebetriebe gemäß § 8 (2) BauNVO, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Unzulässig gem. § 1 (5) und (9) BauNVO sind Speditionen und Vergnügungstätten (§ 8 (3) 3 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**
  - Grundflächenzahl:** GRZ siehe Planeinschrieb  
Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte.
  - Baumassenzahl:** BMZ siehe Planeinschrieb
  - Höhe der baulichen Anlagen**  
Die Obergrenze für die Höhe der baulichen Anlagen (Hmax = Wandhöhe) ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Sie bezieht sich auf die tatsächlich gewählte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und wird gemessen  
- bei Flachdächern zwischen EFH und OK Attika und  
- bei Pultdächern zwischen EFH und unterem Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut; dabei darf die Firsthöhe die festgesetzte Hmax um nicht mehr als 2,50 m überschreiten.
- Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**  
o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)**  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt (§ 23 (2) und (3) BauNVO). Von der Baulinie kann ausnahmsweise um bis zu 20% der Gebäudelänge zurückgewichen werden. Die EG-Zone kann generell zurückspringen.
- Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 14 (1) BauNVO)**  
Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**  
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Anschluss von Grundstücken an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)**  
Je Grundstück sind 2 Zufahrten zulässig mit einer Breite von maximal 20% der Grundstückslänge gemessen entlang der Straße. Bei Grundstücksängen unter 25 m gemessen entlang der Straße darf die Zufahrt ausnahmsweise maximal 5,0 m betragen.
- Flächen für Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)**  
Auf den im Plan mit Planzeichen und "Lr" gekennzeichneten Flächen bestehen Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Leitungsträger.
- Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25a,b BauGB)**
  - Pflanzgebot 1 (Pflg 1) - Gehölze und Bäume:**  
Es sind Gehölzstrukturen und hochwachsende Bäume sowie standorttypische hochstämmige Obstbäume gemäß der Artentabelle des Grünordnungsplans (s. Ziff. 9.3) zu pflanzen.
  - Pflanzgebot 2 (Pflg 2) - Hochstämmige Bäume:**  
Auf den 1,5 m breiten Pflanzgeboten entlang der Straßenbegrenzungslinie ist gemäß der Artentabelle des Grünordnungsplans (s. Ziff. 9.3) in beliebigem Abstand je 10 lfd. Meter mindestens 1 hochwachsender Baum mit Stammumfang 16/18 zu setzen und dauerhaft zu unterhalten. Dieser Pflanzstreifen kann im Bereich von Zufahrten unterbrochen werden.
- Artentabelle:**  
Arten für Gehölzstrukturen:  
Feldahorn, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Eingriffeliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Traubenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Gewöhnlicher Schneeball  
Hochwachsende Bäume:  
Spitzahorn, Berg-Ahorn, Platane, Stieleiche, Eberesche, Linde  
Obstsorten:  
Apfel, Birne, Süß- und Sauerkirsche, Zwetschge, Reneklode, Quitte, Walnuss, Wildobst  
Pflanzen für Dachbegrünung:  
Berg-Lauch, Weinbergs-Lauch, Blauschwinge, Steinbrech, Mauerpfeffer, Goldmoos, Hauswurz
- Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**  
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken vom Eigentümer unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton B= 20 cm, T= 30 cm) ohne Entschädigung zu dulden; dies gilt ebenso für eventuell notwendige Stützmauern und Böschungen.
- Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)**  
Höhenlage für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) siehe Planeinschrieb.  
Die festgesetzte EFH ist mit einer Toleranz von +/- 50 cm einzuhalten.

**B SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)**

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**
  - Dachform und Dachneigung**  
Im Plangebiet sind Flachdächer mit 0° - 5° Neigung zulässig, ausnahmsweise auch bis 10° geneigte Dächer, sofern die Außenwände bis auf Höhe des Firstes geführt werden. Ebenfalls zulässig sind geneigte Pultdächer bis 15° Neigung.
  - Dachbegrünung**  
Alle im Plangebiet liegenden Gebäudeteile sind zu mindestens 80% mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
  - Fassaden**  
Grelle, leuchtende Farben, glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sind für die Außenfassaden unzulässig. Für bauliche Anlagen sind bei der Außengestaltung nur abgetönte helle Farben oder Materialien zulässig.
- Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**  
Beleuchtete Werbeanlagen über Dach sind generell nicht zugelassen. Unzulässig sind darüber hinaus  
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,  
- Werbeanlagen, sofern sie die freie Landschaft und/oder die Verkehrssicherheit, insbesondere durch Blendung, beeinträchtigen.  
Für freistehende Werbeanlagen gelten die Festsetzungen zur Gebäudehöhe nach Absatz A 2.3.
- Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**
  - Stellplätze sind zu Gruppen von max. 5 mit 2,00 m breiten Grünflächen und je einer Baumpflanzung nach Pflg 2 zu gliedern.
  - Sämtliche PKW-Stellplätze auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen.
  - Ein Flächenanteil von 10% der Grundstücksfläche ist dauerhaft als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf dem Grundstück festgesetzte Grünflächen, Pflanzgebotflächen und Flächen zur Stellplatzeingrünung können darauf angerechnet werden.
- Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**  
Straßenseitige Einfriedigungen sind nur als Drahtgeflechte oder Gitterkonstruktionen bis 2,0 m Höhe über fertigem Gelände und in einem Abstand von 1,5 m zur Straße zulässig. Einfriedigungen zum Außenbereich sind beidseitig einzugrünen.
- Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**C HINWEISE**

- Planungsgrundlagen**  
Dem Bebauungsplan liegt der Grünordnungsplan des Büros Planungsgruppe für Ökologie und Information, Untertisingen, vom 29.04.2008 / Juni 2008 zugrunde. Bezüglich der grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann der Grünordnungsplan herangezogen werden.
- Grundwasserschutz**  
Gemäß § 35 WHG i.V.m. § 37 (4) WG sind unvorhergesehene Erschließungen von Grundwasser unverzüglich der Wasserbehörde anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung von Grundwasser geführt haben, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Wasserbehörde einzustellen.

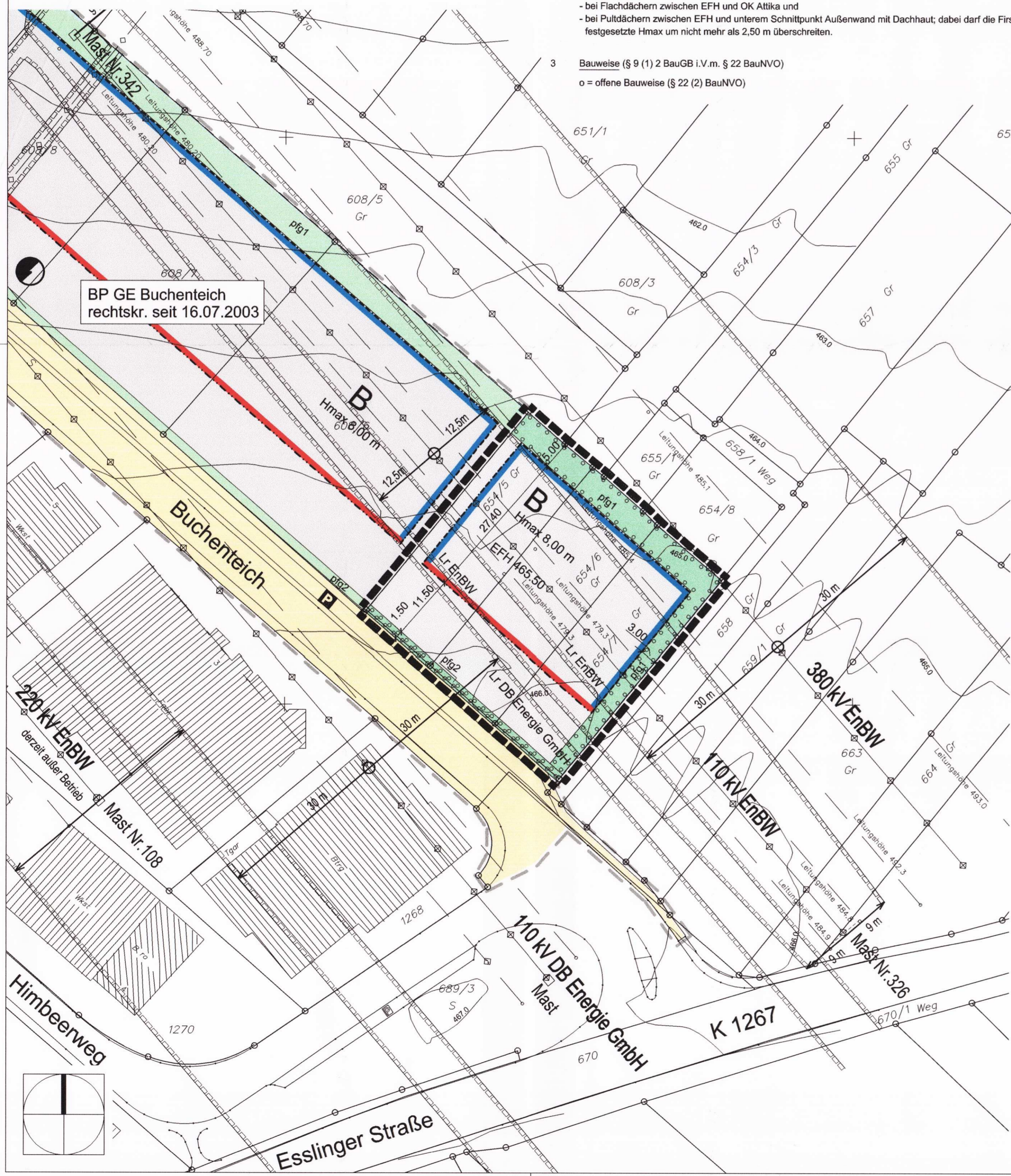
- Bodenschutz**  
Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Die Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- Planunterlagen im baurechtlichen Verfahren**  
Jedem Baugesuch ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes des Büros Planungsgruppe für Ökologie und Information mit Angaben über Belagsmaterialien und Bepflanzungsarten beizufügen.
- Unterbaugungen im Bereich von Freileitungen**  
Im Schutzstreifen von Freileitungen (s. Planzeichnung) sind das bis zur festgesetzten Höhe mögliche Höhenmaß baulicher Anlagen sowie Bepflanzungen mit dem jeweiligen Leitungsträger im Einzelfall abzustimmen.
- Immissionsschutz**  
Hinsichtlich der Belastung des Planbereiches durch Verkehrslärm-Immissionen ist im baurechtlichen Verfahren der Nachweis zu führen, dass ein Innenschallpegel von 40 dB(A) für Aufenthaltsräume im Verwaltungsbereich eingehalten wird.  
Hinsichtlich von Aufenthaltsräumen im Bereich von Freileitungen ist das Immissionsgutachten des TÜV vom 12.06.2002 maßgeblich; es kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- Denkmalschutz**  
Wer im Zuge von Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde gemäß § 20 DSchG anzuzeigen.

**D RECHTSGRUNDLAGEN**

Aufgestellt nach Maßgabe des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).  
der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
des Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470).  
des § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).

**E AUFHEBUNG**

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.



**Bebauungsplan der Gemeinde Aichwald**  
Landkreis Esslingen  
Planbereich Gewerbegebiet Buchenteich - Erweiterung

Maßstab 1 : 500 Datum 20.10.2008

**Verfahrensvermerke**  
für die Satzungen über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften

|   |   |   |
|---|---|---|
| 1. Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 (1) BauGB vom 22.10.2007<br>Ortsüblich bekanntgemacht gemäß § 4 (1) BauGB am 24.10.2007                         | 2. Frühzeit. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom 07.07. bis 18.07.2008 | 3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat vom 20.10.2008     |
| 4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange gemäß § 4 (2) BauGB vom 06.11. bis 06.12.2008 | 5. Ortsüblich bekanntgemacht gemäß § 3 (2) BauGB am 29.10.2008  | 6. Satzungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 10 BauGB vom 15.12.2008        |
| 7. Ausgefertigt:<br>Gemeinde Aichwald<br>Bürgermeisteramt   | 8. Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 (3) BauGB entfällt, da der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt ist.   | 9. Inkraftsetzung gem. § 10 BauGB:<br>Ortsüblich bekanntgemacht am 17.12.2008 |

Auftraggeber: Aichwald, den 16.10.2008  
Der Bürgermeister:

**AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung**  
Dipl.-Ing. M. Breuninger, Fr. Architekt+Stadtplaner SRL  
Rebhalde 37, 70191 Stuttgart, Tel. 0711-257 87 17  
H.-Küderli-Str. 55, 71332 Waiblingen, Tel. 07151-52038