

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB  
i. V. m. § 11 Abs. 2  
BauNVO

1.1 Sondergebiet - Gartencenter

Im Sondergebiet - Gartencenter sind zulässig:

- Erzeugungs- und Verkaufseinrichtungen für Blumen und Pflanzen aller Art sowie die hierfür erforderlichen Nebenanlagen.
- Verkaufseinrichtungen für Artikel zur Garten- und Freiraumgestaltung.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

1.2 Sondergebiet - Jugendverkehrsschule

Im Sondergebiet Jugendverkehrsschule sind Einrichtungen zur praktischen und theoretischen Verkehrsausbildung einschl. zugehöriger Serviceeinrichtungen, zulässig. Eine Hausmeisterwohnung kann zugelassen werden.

1.3 Sondergebiet - Gebiete für Forschung, Lehre und Technologieeinrichtungen

Im Sondergebiet für Forschung, Lehre und Technologieeinrichtungen sind Hochschul- und Forschungseinrichtungen von überörtlicher Bedeutung sowie Technologieeinrichtungen in öffentlicher und privater Trägerschaft zulässig. Je Einzeleinrichtung ist eine Hausmeisterwohnung zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Bereitschaftspersonal zugelassen werden.

2. MASS DER NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Traufhöhe wird auf max. 12 m Höhe festgesetzt. Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist der niedrigste Punkt der sich nach der Durchführung der Baumaßnahme ergebenden Geländehöhe im Bereich der Fassade. Die Traufhöhe wird von diesem Bezugspunkt bis Schnittpunkt aufsteigende Wand mit der Dachhaut gemessen. Satz 2 gilt jeweils für Gebäudeabschnitte mit einer maximalen Längenausbildung von 10 m vom Tiefpunkt.

3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

3.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 3.2 Stellplatzanlagen sind zur Verminderung der Wärmeabstrahlung und damit zur Vermeidung klimatischer Störungen mit großkronigen, standortgerechten Einzelbäumen zu überstellen. Es ist mindestens 1 Baum für 10 Stellplätze zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB
- 3.3 Stellplatzanlagen sind zur Vermeidung der Belastung der Kläranlage zu mindestens 50 % mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflußbeiwert von mindestens 0,6. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
4. GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
- 4.1 Die nicht bebauten Flächen sind als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie sind bis auf notwendige Wege von Versiegelungen freizuhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB
- 4.2 In der Gestaltung und Nutzung der Grundstücksfreiflächen ist die natürliche Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser (auch die Entwässerung von befestigten Grundstücks-, Dachflächen sowie kleineren Geh- und Zufahrtswegen) vorzusehen. Ausnahmsweise dürfen geringe Teile des Niederschlagswassers auf "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft" übergeleitet werden, sofern eine direkte Nachbarschaft zu diesen Flächen besteht. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 4.3 Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB
- 4.4 Auf nicht bebauten Flächen ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> ein großkroniger, standortgerechter Baum mit Stammumfang 14/16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene großkronige Bäume sowie nach 4.3 zu pflanzende Bäume werden hierbei berücksichtigt. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB
5. BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 + 4 BauNVO
- 5.1 Soweit im Bebauungsplan für die Bebauung der Grundstücke nicht die offene Bauweise bestimmt ist, gilt hierfür gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise. In ihr sind Gebäude - oder Gebäude in ihrer Abwicklung - mit Baukörperlängen über 50,00 m zulässig. Die auf den Grundstücken zu errichtenden Gebäude haben, soweit erforderlich, von den Grenzen der Nachbargrundstücke die nach § 6 LBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.



## B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m.  
§ 73 Abs. 6 LBO

Diese Festsetzungen beziehen sich auf alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, also auch auf Nebenanlagen und Garagen.

### 1. FASSADENGESTALTUNG

§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Ungegliederte Fassadenflächen (das sind Fassadenflächen, die keine gliedernden Elemente wie Vor- oder Rücksprünge, Türen oder Fenster etc. aufweisen) sind nur bis zu einer Länge von 15 m zulässig. Eine Fassadenbegrünung kann als gliederndes Element gewählt werden. In diesem Fall sind Rankgerüste anzubringen.

1.2 Als sichtbare Baumaterialien für Fassaden sind ausschließlich folgende Materialien zulässig:  
Glatte Putze, Metall, Glas, Holz sowie Beton; sichtbare Holz- oder Betonelemente dürfen nur in einem zu anderen Baumaterialien nachgeordneten Maß Anwendung finden.

1.3 Die Fassaden sind mit hellen Farbtönen zu streichen bzw. herzustellen.

### 2. DACHGESTALTUNG

§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Es sind ausschließlich gleichschenkelig geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 15° und 25° zulässig. Als sichtbares Material ist ausschließlich farbig beschichtetes, reflexfreies Blech zulässig. Grelle Farbtöne sind unzulässig.

Als Ausnahme hiervon sind im Bereich der Nutzungsfestsetzung "Sondergebiet - Gartencenter" großvolumige Gewächshäuser mit der für Gewächshäuser erforderlichen Dachneigung und Eindeckung (nur Glas, keine Kunststoffe) zulässig. In diesem Bereich und im Sondergebiet - Jugendverkehrsschule sind auch tonfarbene Ziegel und gestalterisch gleichwertige Materialien als Eindeckung zulässig.

### 3. EINFRIEDIGUNGEN

§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Sie sind aus solchen Materialien herzustellen, die eine Begrünung zulassen (z. B. Drahtzaun). Eine Eingrünung (lebender Zaun) ist erforderlich.

Die Einfriedigungen müssen von den Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand einhalten. Dieser Mindestabstand beträgt die halbe Höhe der Einfriedigung, entlang landwirtschaftlicher Wege muß er mindestens 1,50 m betragen.

#### 4. WERBEANLAGEN

§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Werbeanlagen oberhalb der Traufkante, Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtschaltungen sowie fluoreszierenden oder grellen Farben, sich bewegende Werbeanlagen, Werbefahnen und Spruchbänder sind unzulässig.

Pro Stätte der Leistung ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Diese darf eine Größe von 4 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Ausnahmsweise sind Werbefahnen für zeitlich befristete Sonderveranstaltungen (bis zu maximal 14 Tagen) an einer Stelle auf dem Grundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Das Geologische Landesamt Baden-Württemberg empfiehlt die Durchführung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen.
2. Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten.
3. Bäume und Sträucher müssen im Bereich der Leitungsschutzstreifen von den Leitern stets einen Mindestabstand von 5 m wahren. Dieses ist bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.
4. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Unbedenklichkeit der Oberflächenwasserversickerung zu prüfen.