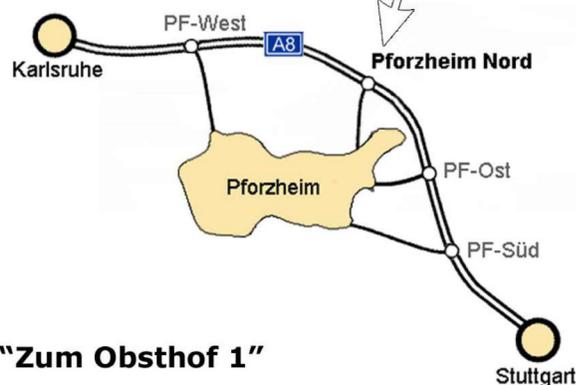
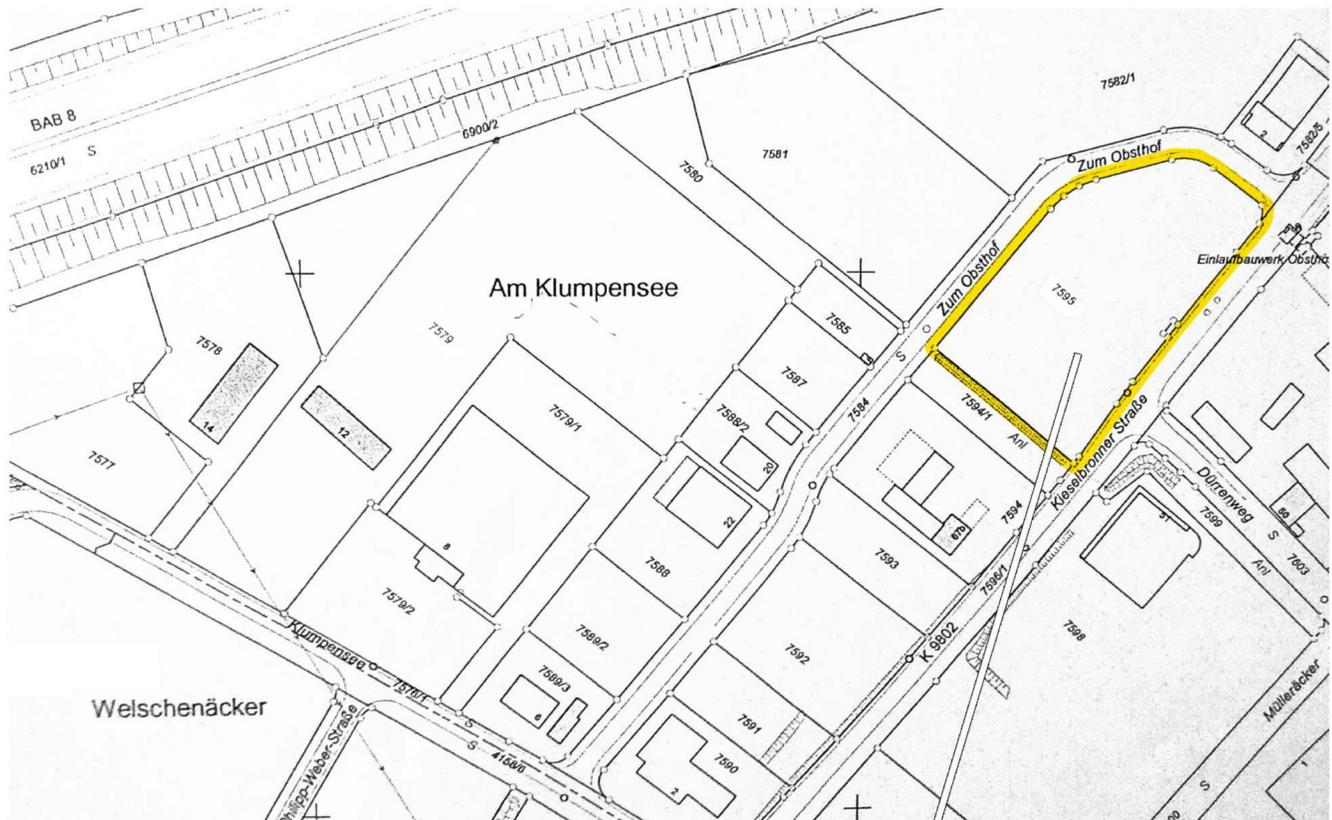


# Gewerbegrundstück Flurstück 7595



## Flächenbeschreibung Gewerbegebiet Obsthof "Zum Obsthof 1"

### Grundstückslage:

800 Meter von A8 Autobahnausfahrt Pforzheim Nord entfernt

- Autobahn A8 Ausfahrt Pforzheim Nord
- B294 Richtung Pforzheim
- K9802 (Kieselbronnerstraße) Richtung Gewerbe-/Industriegebiet Obsthof
- Zum Obsthof 1

### Grundstücksgröße:

Flurstück Nr. 7595: 6.969m<sup>2</sup>

### Bauliche Nutzung:

GE: Gewerbegrundstück  
Zahl der Geschosse: III und IV Vollgeschosse  
Grundflächenzahl: 0,8  
Geschäftsflächenzahl: 2,0 und 2,2  
Bauweise: 0  
Gebäudehöhe: 17,5m und 21,5m



## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Obsthof

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschriebe wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1996, zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs und Wohnbaulandgesetz (Inv-WoBauLG) vom 22.04.1993, gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, geändert durch Einigungsvertrag vom 28.11.1983, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990, festgesetzt:

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB) + BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im sonstigen Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
  - a. Sortieranlage für Baustellenmischabfälle (Baustellenabfälle und Bauschutt) sowie für Haushaltsabfälle und hausmüllähnliche gewerbeabfälle im Sinne der Ziffer 8.4 Spalte 2 der 4. BimSchV in der Fassung vom 24.07.1985, zuletzt geändert am 26.10.1994
  - b. Bauschuttrecyclinganlage zur Aufbereitung mineralischer und bitumhaltiger Stoffe im Sinne der Ziffer 2.2 Spalte 2 der 4. BimSchV in der Fassung vom 24.07.1985, zuletzt geändert am 26.10.1994
  - c. Asphaltmischanlage im Sinne der Ziffer 2.15 Spalte 1 der 4. BimSchV in der Fassung vom 24.07.1985 zuletzt geändert am 26.10.1994. (§ 11(2)BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhe

- 2.1 In den Bereichen des Bebauungsplanes, in denen die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht festgesetzt ist, ergibt sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung aus der festgesetzten Gebäudehöhe. Die zulässige Gebäudehöhe wird ab der im Mittel gemessenen vorhandenen Gebäudehöhe bis zur Oberkante des Daches gemessen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB + § 9 (2) BauGB i.V. § 16 (14) BauNVO).
- 2.2 Garagengeschosse sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21 a (1) BauNVO).

#### 3. Bauweise

- 3.1 In der abweichenden Bauweise -a1- ist abweichend von der offenen Bauweise eine Gebäudelänge von 120 m zulässig (§ 22 (4) BauNVO).
- 3.2 In der abweichenden Bauweise -a2- ist abweichend von der offenen Bauweise eine Gebäudelänge von 95 m zulässig (§ 22 a (4) BauNVO).

#### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu 2 m Tiefe kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Anordnung der baurechtlich notwendigen Stellplätze hierdurch nicht in Frage gestellt wird und die auf dem Grundstück festgesetzten Pflanzvorschriften eingehalten werden können (§ 23 (3) BauNVO).

#### 5. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung

- 5.1 Die Festsetzung des Grünordnungsplanes sind Bestandteil des Bebauungsplanes (§9 (1) Nr. 15 BauGB + § 9 (1) Nr. 25 BauGB).
- 5.2 Zur Einbindung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild ist ein Pflanzgebot zur Begrünung der Dachflächen festgesetzt:

Die Dachflächen sind mit extensiver Begrünung zu versehen.

In Betracht kommende Pflanzarten sind der Begründung des Grünordnungsplanes zu entnehmen (§9 (1) Nr. 25 a BauGB).

Weitere Empfehlungen:

Für fensterlose Fassaden oder Fassaden mit weniger als 20% Fensterfläche pro Wandbreite sollten dauerhafte und intensive Bepflanzungen vorgesehen werden.

In Betracht kommende Pflanzenarten sind der Begründung des Grünordnungsplanes zu entnehmen (§9 (1) Nr. 25 a BauGB).

## 6. Ausgleichsfläche

Als Ausgleichsfläche für zu erwartende Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird gemäß § 8 a BnatSchG am nordöstlichen Rand des Plangebietes eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt (§ 9 (1) 20 BauGB).

Diese Fläche wird nach § 8 a (1) Satz 4 BnatSchG dem Flurstück Nr. 6684 und dem Teil des Flurstückes Nr. 6683, der nordöstlich der im Bebauungsplan eingezeichneten Geländestufe liegt, zugeordnet. Auf der Ausgleichsfläche sind die im Grünordnungsplan in Karte und Text dargestellten Maßnahmen vorzunehmen. (§ 8 a (1) Satz 4 BnatSchG, §§ 9 (1) 20 und 9 (1) a BauGB).

- 6.1 Auf der im Plan gekennzeichneten Teilfläche ist gemäß den Detailfestlegungen des Grünordnungsplanes eine Feldhecke anzupflanzen.
- 6.2 Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige Obstbäume lokaltypischer Sorten anzupflanzen.
- 6.3 Die im Plan gekennzeichnete Fläche für die Entwicklung einer Trocken-Branche ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen. Es erfolgt keine Nutzung, sondern allenfalls sporadische Pflegeeingriffe in Teilbereichen.
- 6.4 Die im Plan gekennzeichnete Fläche für extensives Dauergrünland ist mit einer entsprechenden Ansaatmischung einzusäen und unter ökologischen Gesichtspunkten extensiv zu bewirtschaften. Düngung erfolgt nicht, der erste jährliche Schnitt erfolgt nicht vor Mitte Juni und das Mähgut ist zu entfernen.

## 7. Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche

Die im Zuge der Straßen- und Wegebaus entstehenden Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) sind auf den jeweiligen Grundstücken zu dulden (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB).

## 8. Mindestgröße von Baugrundstücken

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 10 ar festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB).

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 (4) BauGB + § 73 (6) LBO)

### 1. Dachform und Dachneigung

Soweit im Planeinschrieb keine anderweitigen Festsetzungen enthalten sind, sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer bis zu 15 Grad Dachneigung zulässig (§73 (1) Nr. 1 LBO).

## 2. Einfriedigungen

Als Grundstückseinfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes nur freiwachsende Hecken oder Strauchgruppen zulässig. Zusätzlich können Drahtzäune oder Spanndrähte bis zu 1,40 m Höhe als Grundstückseinfriedigung zugelassen werden, sofern diese zumindest entlang der öffentlichen Verkehrsflächen von Hecken eingewachsen werden. Mauern und Holzzäune aller Art sind unzulässig (§73 (1) Nr. 5 LBO).

## 3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und im baulichen Zusammenhang mit den Gebäuden zulässig. Eigenständige, freistehende Werbeanlagen wie z.B. Werbetafeln, Werbemasten, Fahnenmasten und Plakatanschlagtafeln etc. sind aus gestalterischen Gründen unzulässig. Pro Gebäudeseite sind Werbeanlagen im Umfang von 5% der jeweiligen Wandfläche zulässig. Die Verwendung von Wechsellichtanlagen und Signalfarben ist unzulässig (§73 (1) Nr. 1 LBO).

## 4. Stellplätze

Stellplätze für PKW sind als wasserdurchlässige Flächen herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen oder sonstige wassergebundene Decken) (§ 73 (1) Nr. 5 LBO).

## **C. Hinweis**

1. Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien in Fahrbahnen, Gehwege, Radweg, Parkstreifen und Straßenbegleitgrün hat nur nachrichtlichen Charakter.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Zone III B der Wasserschutzgebietsverordnung „Bauschlotter Platte“ der Stadt Bretten vom 31.10.1992. Hieraus können sich Nutzungseinschränkungen ergeben.
3. Für die vorhandene 110 kV-Leitung sowie die geplante 380 kV-Leitung sind die VDE-Richtlinien zu beachten. Hieraus ergeben sich folgende Einschränkungen:
  - a) Entlang der 110 kV-Leitung ist ein Schutzstreifen von je 15,5 m und entlang der 380 kV-Leitung ein Schutzstreifen von je 40,0 m beidseits der Trassenachse gegeben. Innerhalb dieser Schutzstreifen müssen gegenüber Leiterseilen Mindestabstände von 5 m bei einer zulässigen Dachneigung von 0 – 15 Grad eingehalten werden.
  - b) Mit Bäumen und Sträuchern muß ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Leiterseilen auf Dauer eingehalten werden.
  - c) Mit Hochbauten sowie mit unterirdischen metallischen Bauteilen wie Behältern und Rohrleitungen sowie mit Niederspannungs- und Telefonleitungen sind zu den Masten 11 m Abstand (bei 380 kV) bzw. 6 m Abstand (bei 110 kV) einzuhalten. Mit Zäunen und Spanndrähten sind 2 m Abstand zu halten.
  - d) Das Badenwerk soll bei Bauvorhaben innerhalb der Schutzstreifen am Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden.
4. Werden bei der Durchführung von in den Boden eingreifenden Maßnahmen bisher unbekannte Funde oder Fundplätze (Bodenfunde) entdeckt, sind diese gemäß § 20 DschG dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund oder die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt.

## Zeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB)

	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
	Industriegebiet (§9 BauNVO)
	Sonstiges Sondergebiet entsprechend den textlichen Festsetzungen (§ 11 (2) Bau NVO)

### Maß der baulichen Nutzung (§16 BauNVO)

	Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 17 + 19(1)BauNVO)
	Geschoßflächenzahl (GFZ)(§§ 17 + 20 Bau NVO)
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§18 BauNVO + § 17(4) BauNVO)

### Bauweise (§ 122 BauNVO)

	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
	abweichende Bauweise - a1 - (§ 22 (4) BauNVO)
	abweichende Bauweise - a2 - (§ 22 (4) BauNVO)

### Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

	Baugrenze (123 (1 + 3) BauNVO)
---	--------------------------------

### Verkehrflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

	Fahrbahn
	Gehwege und kombinierter Geh- und Radweg
	öffentliche Parkplätze
	Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB + § 127 (2) Nr. 4 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
	Ein- und Ausfahrtsverbot (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

### Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

	Gebäude für Entwässerungsanlagen (§ 9 (1) 14 BauGB)
	Trafostation (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
	vorhandene oberirdische Hochspannungsleitung 110 kv (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
	geplante oberirdische Hochspannungsleitung 380 kv (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

### Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

	öffentliche G - (§ 9L (1) Nr. 15 BauGB)
---	---

### Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)



Pflanzgebot für eine Feldhecke (§ 9 (1) 25 a BauGB)



Pflanzgebot für hochstämmige Obstbäume (§ 9 (1) 25 a BauGB)



Trockenbrache- - Fläche)



Extensives Dauergrünland

### Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)



Pflanzbindung für Einzelbäume (§9(1) Nr. 25 b BauGB)



Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

### Sonstige Planzeichen



Abwasserstollen, mit Leitungsrecht zugunsten öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



Sonstige mit Leitungsrecht zugunsten öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§9(1)21 BauGB)



Abgrenzung der Flächen mit unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BaunVO)



Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)



Böschungsfäche zur topographischen Einbindung von Lagerplätzen in die Landschaft als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



Wasserflächen - offenes Grabengerinne zur Durchleitung von Oberflächenwasser (§9(1) Nr. 16 BauGB)



Landschaftsschutzgebiet (§§ 22 und 58 NatSchG)

### Füllschema der Nutzungsschablone Art der baulichen Nutzung

Art der Baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Bauweise

Dachneigung