

**Bebauungsplan Ausschnitt „Strutacker II“  
Teilgebiet „Büchenbronn“  
mit örtlichen Bauvorschriften**

## **Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie gemäß Landesbauordnung (LBO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, festgesetzt:

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 BauGB und BauNVO)

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

Im gesamten Planungsgebiet dürfen bei der Beurteilung der Lärmimmissionen von Betrieben auf ihre Nachbarschaft folgende Grenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 (4) 2 BauNVO):  
tagsüber 60 dB(A)  
nachts 40 dB(A)

1.1. *Mischgebiet*  
(§ 6 BauNVO)

Die Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) 8 sind nach § 1 (6) 9 BauNVO nicht zulässig.

Die Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. *Gewerbegebiet*  
(§ 8 BauNVO)

Die Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

3. Bauweise  
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb als abweichende oder als offene Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist so definiert, dass Gebäude ohne Längenbeschränkung zugelassen werden.

4. Flächen für Nebenanlagen und Garagen  
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Zugänge sind als wasser-durchlässige Flächen herzustellen.

6. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 (1) 25 BauGB)

Oberirdische Kfz-Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Je acht Kfz-Stellplätzen ist ein solcher Baum zwischen oder entlang der Parkstände an-zuordnen.

Auf der mit Pflanzgebot (Pfg) gekennzeichneten Fläche am Übergang zur freien Landschaft und der privaten Grünfläche sind geschlossene Gehölzpflanzungen zu entwickeln. Für die Begrünung der gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich die nachfolgend aufgeführten Arten zulässig. Es müssen standortheimische, im Natur-raum (südwestdeutsches Hügelland) gezogene Gehölze verwendet werden. Bei der Bepflanzung ist auf folgende Mindestqualitäten zu achten:

Bäume: Heister, Höhe 200-250 und Hochstämme, Stammumfang 8-10

Sträucher: Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung 60-80, 80-100 oder 100-150

Bäume (als Heister oder Hochstämme):

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer campestre      | Feldahorn     |
| Acer platanoides    | Spitzahorn    |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn     |
| Carpinus betulus    | Hainbuche     |
| Fraxinus excelsior  | Gemeine Esche |
| Malus sylvestris    | Wildapfel     |
| Prunus avium        | Vogelkirsche  |
| Sorbus aucuparia    | Vogelbeere    |
| Tilia cordata       | Winterlinde   |

Sträucher:

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Cornus mas         | Kornelkirsche             |
| Cornus sanguinea   | Blutroter Hartriegel      |
| Corylus avellana   | Hasel                     |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen **         |
| Ligustrum vulgare  | Liguster*                 |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |

---

\* Früchte ungenießbar bzw. schwach giftig / \*\* Früchte stark giftig

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Prunus mahaleb   | Weichselkirsche         |
| Prunus spinosa   | Schlehe                 |
| Rosa canina      | Hundsrose               |
| Rosa rubiginosa  | Weinrose                |
| Salix caprea     | Salweide                |
| Sambucus nigra   | Holunder                |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball     |
| Viburnum opulus  | Gewöhnlicher Schneeball |

Alle festgesetzten, zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen einer entsprechenden Art zu ersetzen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° sind intensiv zu begrünen. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen.

Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut werden, intensiv zu begrünen.

## **B. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) LBO)

#### 1.1. *Fassaden*

Zusammenhängende Gebäudeeinheiten sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Bei der Fassadengestaltung sind grelle Farben und reflektierende Materialien unzulässig.

### 2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

### 3. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

#### 3.1. *Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke*

Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Bodenmodellierungen sind unter Verwendung von Erdaushub aus dem Grundstück zulässig, wobei Nachbargrundstücke durch Aufschüttungen und Abtragungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Beträgt die Höhendifferenz gegenüber dem Gelände mehr als 0,50 m, sind Geländeänderungen genehmigungspflichtig.

#### 3.2. *Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen*

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Zur Karl-Philipp-Straße, zur Pforzheimer Straße und zum Außenbereich sind Zäune ausschließlich in Verbin-

dung mit Strauch- oder Schnitthecken oder berankt zulässig. Sonstige Durchsicht verwehrende Materialien sind im gesamten Geltungsbereich nicht erlaubt.

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

Sämtliche Versorgungsleitungen (Telefon, Strom usw.) sind in Erdverkabelung anzulegen.

C. Hinweise

1. Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte archäologische Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.
2. Die dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehwege, Parkplätze und Straßenverkehrsgrün ist unverbindlich.
3. Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und nach Möglichkeit auf den öffentlichen und privaten Grünflächen zur Bodenverbesserung und als Pflanzsubstrat zu verwenden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

4. Neben den Minderungsmaßnahmen durch wasserdurchlässige Belagsflächen und Dachbegrünung sollen auf den gewerblichen Baugrundstücken zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Hierzu zählen z. B. Regenwasserspeicher, deren gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung genutzt werden kann.

Flächenhafte Verrieselungen von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind bei geeignetem Untergrund einer Ableitung in die Kanalisation vorzuziehen. Die rechtlichen und technischen Voraussetzungen einer Verrieselung bedürfen der Einzelfallbeurteilung in einer wasserrechtlichen Genehmigung.

5. Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z. B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet.