

B-Plan Gewerbeschwerpunkt Flugplatz - Vergleich bisherige und neue Festsetzungen

	Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „GE 1 – Flugplatz / Grünzug Weißes Bild“	Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „GE 2 – Flugplatz“	Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Gewerbeschwerpunkt Flugplatz/NWU“	Anmerkungen
	GESETZLICHEN GRUNDLAGEN			
	DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. vom 21.12.2006 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 DIE LANDESBauORDNUNG (LBO) i.d.F. vom 01.03.2010 DIE PLANZEICHENVERORUNG(PlanZVO) i.d.F. vom 18.12.1990	DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 DIE LANDESBauORDNUNG (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO) i.d.F. vom 18.12.1990	DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 DIE LANDESBauORDNUNG (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990	
	I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)			
	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)		Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)	
1	<u>Allgemeines Wohngebiet (§ 6 BauNVO)</u> Die unter § 4 Abs. 3 Ziff. 4 aufgeführte Ausnahme "Gartenbaubetriebe" ist allgemein zulässig. (§1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO)	-	<u>Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</u> Zulässig sind: - Wohngebäude - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Ausnahmsweise zulässig sind: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen Unzulässig sind: - Tankstellen - Gartenbaubetriebe	Änderungen: - Ausschluss von Tankstellen - Ausschluss von Gartenbaubetrieben
2	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	-	<u>Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)</u> Zulässig sind: - Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude Ausnahmsweise zulässig sind: - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind - Lagerhäuser, Lagerplätze - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	Änderungen: - Ausschluss von Tankstellen - Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig

			Unzulässig sind: - Tankstellen - Vergnügungsstätten - Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten																																								
3	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	<u>Industriegebiet (§ 9 BauNVO)</u> Zulässig sind: - Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie und öffentliche Betriebe Ausnahmsweise zulässig sind: - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind - Lagerhäuser, Lagerplätze Unzulässig sind: - Tankstellen - Vergnügungsstätten - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten	Änderungen: - Ausschluss von Tankstellen - Lagerhäuser & Lagerplätze als Hautnutzung nur ausnahmsweise zulässig - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig																																							
4	Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO. In den einzelnen Gewerbe- und Industrieflächen des Bebauungsplangebietes sind zum Schutz der gegenseitigen Lärmeinwirkungen untereinander und nach außen alle Betriebsteile und Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass die je m² Grundstücksfläche abgestrahlten Schallleistungspegel, die in der nachfolgenden Tabelle festgesetzten angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. <table><tr><td>Teilfläche</td><td>LEK tags</td><td>LEK nachts</td></tr><tr><td>Gl e 1</td><td>63 dB(A)</td><td>48 dB(A)</td></tr><tr><td>Gl e 2</td><td>60 dB(A)</td><td>47 dB(A)</td></tr><tr><td>Gl e 3</td><td>60 dB(A)</td><td>25 dB(A)</td></tr><tr><td>Gl e 4</td><td>58 dB(A)</td><td>23 dB(A)</td></tr><tr><td>Gl e 5</td><td>59 dB(A)</td><td>47 dB(A)</td></tr><tr><td>Gl e 6</td><td>58 dB(A)</td><td>43 dB(A)</td></tr><tr><td>GE e 7</td><td>57 dB(A)</td><td>22 dB(A)</td></tr></table> Dies ist im Baugesuch nachzuweisen. Alternativ hierzu kann auch ein Nachweis dahingehend geführt werden, dass der zulässige Teilbeurteilungspegel der jeweiligen Baufläche an den unterschiedlichen Immissionsorten sowohl tags als auch nachts eingehalten wird. Die zulässigen Teilbeurteilungspegel sind der schalltechnischen	Teilfläche	LEK tags	LEK nachts	Gl e 1	63 dB(A)	48 dB(A)	Gl e 2	60 dB(A)	47 dB(A)	Gl e 3	60 dB(A)	25 dB(A)	Gl e 4	58 dB(A)	23 dB(A)	Gl e 5	59 dB(A)	47 dB(A)	Gl e 6	58 dB(A)	43 dB(A)	GE e 7	57 dB(A)	22 dB(A)	Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 4 und 5 BauNVO. In den einzelnen Industrieflächen des Bebauungsplangebietes sind zum Schutz vor gegenseitigen Lärmeinwirkungen und nach außen alle Betriebsteile und Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass die je m² Grundstücksfläche abgestrahlten Schallleistungspegel die in der nachfolgenden Tabelle festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h – 22.00 h) noch nachts (22.00 h – 6.00 h) überschreiten. <table><tr><td>Teilfläche</td><td>LEK tags</td><td>LEK nachts</td></tr><tr><td>Gl e 3</td><td>59 dB(A)</td><td>44 dB(A)</td></tr><tr><td>Gl e 4</td><td>60 dB(A)</td><td>45 dB(A)</td></tr><tr><td>Gl e 5</td><td>63 dB(A)</td><td>48 dB(A)</td></tr><tr><td>Gl e 6</td><td>63 dB(A)</td><td>50 dB(A)</td></tr></table> Dies ist im Baugesuch nachzuweisen. Alternativ hierzu kann auch ein Nachweis dahingehend geführt werden, dass der zulässige Teilbeurteilungspegel der jeweiligen Baufläche an den unterschiedlichen Immissionsorten sowohl tags als auch nachts eingehalten wird. Die zulässigen Teilbeurteilungspegel sind der schalltechnischen Untersuchung „Bebauungsplan Gewerbegebiet Flugplatz – Grünzug Weißes Bild“ Nr. 673/1 vom 02.09.08 und der Ergänzung Nr. 637/2 vom 15.11.11, Ingenieurbüro für Umweltplanung – Heine + Jud, zu entnehmen.	Teilfläche	LEK tags	LEK nachts	Gl e 3	59 dB(A)	44 dB(A)	Gl e 4	60 dB(A)	45 dB(A)	Gl e 5	63 dB(A)	48 dB(A)	Gl e 6	63 dB(A)	50 dB(A)	-	entfällt aufgrund Rechtsprechung
Teilfläche	LEK tags	LEK nachts																																									
Gl e 1	63 dB(A)	48 dB(A)																																									
Gl e 2	60 dB(A)	47 dB(A)																																									
Gl e 3	60 dB(A)	25 dB(A)																																									
Gl e 4	58 dB(A)	23 dB(A)																																									
Gl e 5	59 dB(A)	47 dB(A)																																									
Gl e 6	58 dB(A)	43 dB(A)																																									
GE e 7	57 dB(A)	22 dB(A)																																									
Teilfläche	LEK tags	LEK nachts																																									
Gl e 3	59 dB(A)	44 dB(A)																																									
Gl e 4	60 dB(A)	45 dB(A)																																									
Gl e 5	63 dB(A)	48 dB(A)																																									
Gl e 6	63 dB(A)	50 dB(A)																																									

	Untersuchung "Bebauungsplan Gewerbegebiet Flugplatz - Grünzug Weißes Bild" Nr.637/1 vom 02.09.08 und der Ergänzung Nr. 637/2 vom 15.11.2011, Ingenieurbüro für Umweltplanung - Heine + Jud, zu entnehmen.			
5	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Reform- und Drogeriewaren, Orthopädie, Pharmazie, Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Blumen, Tiere, Tierpflegeartikel, Tiernahrung, Ober- und Unterbekleidung, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonst. Textilien, Schuhe, Modewaren, Hüte, Schirme, Spielwaren und Bastelartikel, Sportartikel und -kleidung, Nähmaschinen, Hausratsartikel, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Uhren, Schmuck, Fotogeräte und Videogeräte mit Zubehör, Foto-waren, Musikalienhandel und -instrumente, Tonträger, optische und feinmechanische Erzeugnisse, Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Elektrowaren und Unterhaltungselektronik unzulässig (§ 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO). Als Ausnahme können die oben ausgeschlossenen innenstadtrelevanten Sortimente als Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche zugelassen werden. Ausnahmsweise ist Werksverkauf von innenstadtrelevanten Waren, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet oder die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerkerbetrieb stehen bis zu max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn und soweit dieser mit der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur vereinbar ist. Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur bis 1200 m² Geschosßfläche zulässig.	Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgenden, innenstadtrelevanten Sortimenten sind im Industriegebiet unzulässig: Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Getränke, Apothekerwaren, Körperpflege- und Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Putz- Wasch- und Reinigungsmittel, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Blumen, Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Büroorganisation, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Foto und Optik, Haushaltswaren, klein- und großteilige Baby- und Kinderartikel, klein- und großteilige Sportartikel, Sportgeräte, Fahrräder, Kunst und Antiquitäten, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Unterhaltungselektronik, Computer, kleinteilige Elektrowaren, Musikalienhandel und -instrumente, Orthopädie, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Glas-, Porzellan- und Keramikwaren. (§ 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO). Als Ausnahme können die oben ausgeschlossenen innenstadtrelevanten Sortimenten als Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche zugelassen werden. Ausnahmsweise ist Werksverkauf von innenstadtrelevanten Waren, die der jeweilige Betrieb selbst herstellt, ver- oder bearbeitet oder die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerkerbetrieb stehen bis zu max. 800 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dieser mit der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur vereinbar ist. Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur bis 1200 m² Geschossfläche zulässig.	Innenstadtrelevante Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Getränke, Apothekerwaren, Körperpflege- und Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Putz- Wasch- und Reinigungsmittel, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Blumen, Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Büroorganisation, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Foto und Optik, Haushaltswaren, klein- und großteilige Baby- und Kinderartikel, klein- und großteilige Sportartikel, Sportgeräte, Fahrräder, Kunst und Antiquitäten, Spielwaren, Uhren, Schmuck, Unterhaltungselektronik, Computer, kleinteilige Elektrowaren, Musikalienhandel und -instrumente, Orthopädie, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Glas-, Porzellan- und Keramikwaren. Als Ausnahmen können innenstadtrelevanten Sortimente als Randsortimente auf max. 10% der Verkaufsfläche zugelassen werden.	Änderungen - Anpassung an Bebauungsplan GE 2 und somit aktuellem Festsetzungsstandard - 1.200m²-Regelung überflüssig, da bereits gesetzlich normiert Derzeit noch in Prüfung Entfall oder Reduktion Werksverkauf von innenstadtrelevanten Sortimenten (Ziel: Schutz des zentralörtlichen Versorgungsbereiches Innenstadt)
6	Vergnügungsstätten, im Sinne von § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).	-	s. nun Nr. 3	Übernahme aus Bebauungsplan GE 1. Aufnahme unter Nr. 3 Begründung: Vorhaltung der Flächen für produzierendes Gewerbe.
7	-	Anlagen für Fremdwerbung sind in einem Abstand von 30 m zur Nordwestumfahrung (K7532) unzulässig. (§ 1 Abs. 5 i.V. m. Abs. 9 BauNVO)	--	entfällt, da in Gewerbe- & Industriegebieten nicht festsetzbar
8	-	-	Sonstiges Sondergebiet: Reitsport (§ 11 BauNVO) Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen, Nutzungen und baulichen Anlagen des Reitsports, der Pferdehaltung und Pferdezucht.	Neu für Bereich der Gebäude: Gegenüber der bisherigen Festsetzung einer Grünfläche wird eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit gewährleistet

			Zulässig sind Reithallen, Reit- und Turnierplätze, Stallungen, Koppeln sowie die dazugehörigen Nebenanlagen und Einrichtungen.	
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)		Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)	
9	z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze	z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze	z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl	Keine Änderung
10	z.B. BMZ 6,0 Baumassenzahl	z.B. BMZ 8,0 Baumassenzahl	z.B. BMZ 8,0 Baumassenzahl	GI = 8,0; GE = 6,0
11	Zahl der Vollgeschosse z.B. I als Höchstgrenze	--	Zahl der Vollgeschosse II als Höchstgrenze	Festlegung nur im Bereich des Wohngebietes
12	Gebäudehöhe z.B. GH 615.00 m ü. NN Gebäudeoberkante in Metern als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO) Die Gebäudeoberkante ist auf NN bezogen (Höhen m neues System). Messpunkt ist Oberkante Dachgesims bzw. Dachfirst. Überschreitungen mit untergeordneten technischen Aufbauten bis 4,0 m Höhe sind zulässig.	Gebäudehöhe z.B. 610.00 m ü. NN Gebäudeoberkante in Metern als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO) Die Gebäudeoberkante ist auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen. Messpunkt ist Oberkante Dachgesims bzw. Dachfirst. Überschreitungen mit untergeordneten technischen Aufbauten bis 1,0 m Höhe sind ausnahmsweise zulässig, wenn die max. Höhenbegrenzungen der seitlichen Übergangsflächen des Flugplatzes nicht überschritten wird. Die max. Höhenbegrenzungen weisen keinen Spielraum auf. Da Maßtoleranzen im Hochbau unzulässig sind und zum Rückbau von Gebäuden führen können, wird empfohlen einen Puffer von 0,5 m vorzusehen.	Höhe baulicher Anlagen z.B. OK 610,00 Gebäudeoberkante als Höchstmaß Die Höhen sind in Meter über NN angegeben (Deutsches Haupthöhennetz DHHN 12). Messpunkt der Oberkante ist die Oberkante des Dachabschlusses bzw. der obere Abschluss der aufsteigenden Wand (Attika). Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise mit Dachaufbauten (z.B. Solaranlagen, technische Aufbauten, untergeordnete bauliche Anlagen) bis zu einer Höhe von 4 m überschritten werden, sofern diese Aufbauten von der Attika um mindestens das Maß ihrer Überschreitung der Attikahöhe zurückgesetzt sind und die max. Höhenbegrenzungen der seitlichen Übergangsflächen des Flugplatzes nicht überschritten werden.	Homogenisierung und Anpassung an aktuelle Formulierungen (Standard BC)
	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)			
13	Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig: o Offene Bauweise a Abweichende Bauweise: Offene Bauweise ohne Längenbeschränkung	Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig: a Abweichende Bauweise: Offene Bauweise ohne Längenbeschränkung	--	Festsetzung von Bauweisen nicht erforderlich
	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)			
14	Baugrenze	Baugrenze	Baugrenze	Übernahme
	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)			
15	Flächen für Stellplätze Flächen für Garagen	--	Offene Stellplätze sind in den Baugebieten allgemein zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	Homogenisierung entsprechend Standard BC
	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)			
16	Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichthindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedigung, Nebengebäude etc., die eine max. Höhe von 0,7 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.	Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichthindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedigung, Nebengebäude etc., die eine max. Höhe von 0,8 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.	--	Zusätzliche Festsetzung entbehrlich, da planerisch bereits über die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen sichergestellt

17	Entlang der Bundesstraße B 312 ist ein 20 m breiter Streifen von jeder Bebauung und gewerblichen Nutzung freizuhalten. Entlang der neu geplanten Kreisstraße K 7532 ist ein 15 m breiter Streifen von jeder Bebauung und gewerblichen Nutzung freizuhalten.	Entlang der B 312 ist ein 20 m breiter Streifen von jeder Bebauung und gewerblichen Nutzung freizuhalten. Entlang der K 7532 (Nordwestumfahrung) ist ein 15 m breiter Streifen von jeder Bebauung und gewerblichen Nutzung freizuhalten.	--	Entfällt mangels Rechtsgrundlage für eine solche Festsetzung. Planerisch jedoch über die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen sichergestellt
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)				
18	Straßenbegrenzungslinie Öffentliche Straßenverkehrsfläche Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Nordwestumfahrung - übernommen vom Planfeststellungsbeschluss 29.09.2009 Öffentlicher Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg (nach Plan-einschrieb) Verkehrsgrün Verkehrsgrün, Baumreihe mit durchgehendem Pflanzstreifen Öffentliche Stellplätze Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Aufschüttung, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB). Abgrabung, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB). Baugrundstücke bis zu einer Breite von 30 m dürfen nur eine, größere Grundstücke max. zwei Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche haben. Die Breite der Zufahrt kann max. z. B. 5,0 m betragen. Geplante Höhenlage der Straße in m über NN. Höhen im neuen System. Höhen nachrichtlich aus dem Straßenprojekt übernommen. Aufteilungsvorbehalt von Verkehrsflächen Von der Aufteilung der Verkehrsflächen kann abgewichen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.	Straßenbegrenzungslinie Öffentliche Straßenverkehrsfläche Öffentlicher Geh- und Radweg (G+R) / Wirtschaftsweg Verkehrsgrün Verkehrsgrün – Baum mit Pflanzfläche Öffentliche Stellplätze Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Baugrundstücke bis zu einer Breite von 50 m dürfen nur eine, größere Grundstücke max. zwei Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche haben. Die Breite der Zufahrt kann max. 6,0 m betragen. Geplante Höhenlage der Straße. Die Höhen sind auf Meereshöhe nach DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz 12) bezogen. Höhen nachrichtlich aus dem Straßenprojekt übernommen. Aufteilungsvorbehalt von Verkehrsflächen Von der Aufteilung der Verkehrsflächen kann abgewichen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.	Straßenbegrenzungslinie Öffentliche Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: entsprechend Planeintrag Verkehrsgrün Aufteilungsvorbehalt von Verkehrsflächen: Von der Aufteilung der Verkehrsflächen kann abgewichen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.	Anpassung an aktuellen Standard BC Entfall: - Wirtschaftsweg im Grünzug - Darstellung Symbol Parkplätze (vor Ort bereits gebaut) - Bereiche ohne Zufahrt an NWU (gilt ohnehin nach StrG) - Begrenzung Anzahl / Breite Zufahrten mangels Rechtsgrundlage
Flächen für Versorgungsanlagen				

	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)			
19	Zweckbestimmung: Elektrizität	Zweckbestimmung: Elektrizität	Zweckbestimmung: Elektrizität	Übernahme
	Flächen für Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)			
20	-	Zweckbestimmung: Abwasser	Zweckbestimmung: Abwasser	Übernahme
	Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)			
21	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Reitsportanlage Zulässig sind Reit- und Turnierplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Reithalle, Ställe und die dazugehörigen Nebenanlagen und Einrichtungen. Die Gebäudeoberkante der Gebäude darf 604,00 m (Höhen im neuen System) nicht überschreiten. Die maximale Grundfläche beträgt 6000 m². Flächen von Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten etc., die dauerhaft wasserdurchlässig befestigt werden, werden nicht auf die maximale Grundfläche angerechnet. Stellplätze und Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, die keine Gebäude sind, können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Grünfläche mit ökologischer Ausgleichsfunktion. Parkanlage Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind zu beachten. Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Grünfläche mit ökologischer Ausgleichsfunktion. Die Festsetzungen des Grünordnungsplans sind zu beachten.	Öffentliche Grünfläche: Parkanlage mit ökologischer und klimatischer Ausgleichsfunktion Öffentliche Grünfläche: Spielplatz Öffentliche Grünfläche: Gebietseingrünung Private Grünfläche: Reitsport Die Fläche dient der Unterbringung von Koppeln, Dressurplätzen sowie sonstigen Nebenanlagen des Reitsports, der Pferdehaltung und Pferdezucht	Anpassung an geänderten Rahmenplan Neu für Reitsportverein (Bereich Außenanlagen)
	Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)			
22	-	Wasserfläche, Zweckbestimmung: Verlegung des Neuweihergraben mit Gewässerrandstreifen - exakte Lage und Gestaltung sind dem Wasserrechtsverfahren zu entnehmen Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 c ist ein mind. 5 m breiter Bereich als oberflächige Ableitungsmöglichkeit von Oberflächenwasser im Extremfall als Querschnitt freizuhalten (Starkregenereignisse). Eine Einschränkung der Flächenbreite z. B. durch Bebauung oder Lagerung von Gegenständen ist nicht zulässig. Es wird empfohlen, diesen Bereich etwas tiefer als die umgebenden Hofflächen auszubilden.	Gewässer II. Ordnung (Neuweihergraben) Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 b ist die Fläche zum Zwecke einer oberflächigen Ableitungsmöglichkeit von Oberflächenwasser im Falle von Starkregenereignissen freizuhalten. Eine Einschränkung des Querschnittes z. B. durch Bebauung oder Lagerung von Gegenständen ist nicht zulässig. Es wird empfohlen, diesen Bereich etwas tiefer als die umgebenden Flächen auszubilden, um ein schadloses Abfließen des Niederschlagswassers sicherzustellen.	Gewässerverlegung bereits abgeschlossen, inhaltliche Definition entfällt daher Modifizierte Übernahme Trasse Starkregenabfluss
	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)			
23	Fläche für die Landwirtschaft	-	-	Entfällt zugunsten beschlossenen Grünzug

	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)			
24	Ökologisch bedeutsame, öffentliche Grünfläche als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die geplante Gewerbenutzung unter Berücksichtigung der landschaftlichen und klimaökologischen Erfordernisse sowie der Belange des Wasserhaushalts und des Artenschutzes. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind zu beachten.	Ökologisch bedeutsame, öffentliche Grünfläche als Ausgleich für den Eingriff in Natur- und Landschaft: Aufbau einer Randbegrünung des Gewerbe- und Industriegebiets zur Einbindung in das Landschaftsbild. Die Festsetzungen des Grünordnungsplans sind zu beachten.	Maßnahme M1 „Gebietseingrünung“ Auf den gekennzeichneten Flächen ist die vorhandene Vegetationsstruktur, bestehend aus einer Wiese mit größeren Baumgruppen, Einzelbäumen und Strauchgruppen, zu erhalten. Die Fläche ist extensiv (2-mahlige Mahd im Jahr) zu pflegen. Maßnahme M2 „Gebietseingrünung“ Auf den gekennzeichneten Flächen ist eine Wiese mit größeren Baumgruppen, Einzelbäumen und Strauchgruppen herzustellen. Die Fläche ist extensiv (2-mahlige Mahd im Jahr) zu pflegen.	Neue Festsetzung, da der Ausgleich auf diesen Flächen bereits umgesetzt ist. Konkretisierung der Gebietseingrünung, welche auch dem Ausgleich dient, direkt im Bebauungsplan. Reiner Verweis auf Grünordnungsplan ist rechtlich zu beanstanden.
25	-	-	Stellplätze und nicht überdachte Abstell- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Andere Bodenbeläge können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Gründe des Umweltschutzes dies erfordern.	Modifizierte Übernahme aus örtlichen Bauvorschriften
26	-	-	Dächer sind mit hellen Dachmaterialien (Blech, Kiesschüttung, etc.) bzw. mit extensiver oder intensiver Dachbegrünung auszuführen. Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.	Modifizierte Übernahme aus örtlichen Bauvorschriften Übernahme aus Hinweisen
	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB und ihre Zuordnung (§ 9 Abs. 1a BauGB)			
27	Ausgleich Gewerbe- und Industriegebiet: Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Gewerbe- und Industriegebiet als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergab die Notwendigkeit der Ausweisung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes. Den Gewerbe- und Industrieflächen wird als Sammelausgleichsmaßnahme eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Biberach auf folgenden Grundstücken zugeordnet. Ökokonto der Stadt Biberach Gemarkung Biberach / Rißegg Flst.Nr. 299/1, 311, 312, 317, 318, 322 Maßnahme: Wiedervernässung Ummendorfer Ried Auf den öffentlichen Eingriff entfallen 5 % und auf die privaten Eingriffe 95 % der Ausgleichsmaßnahmen Ausgleich Nordwestumfahrung: Der im Bebauungsplan dargestellten Fläche der Nordwestumfahrung wird eine Maßnahme aus dem	Ausgleich Industriegebiet Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Industriegebiet als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergab die Notwendigkeit der Ausweisung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets. Den Industrieflächen wird als Sammelausgleichsmaßnahme eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Biberach zugeordnet. Ökokonto der Stadt Biberach: Wiedervernässung Ummendorfer Ried Auf den öffentlichen Eingriff entfallen 6 % und auf die privaten Eingriffe 94 % der Ausgleichsmaßnahmen.	Folgende Maßnahmen gelten als Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB und werden als Sammelausgleichsmaßnahmen den festgesetzten Baugebietsflächen und öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugeordnet: - die unter 1.09 festgesetzten Maßnahmen "M1" und "M2" - die externe Kompensationsmaßnahme " Wiedervernässung Ummendorfer Ried“ aus dem Ökokonto der Stadt Biberach mit einem Anteil von XX,XX % - die externen CEF-Maßnahmen „XYZ“ (s. Artenschutzprüfung) Dabei entfällt auf die Herstellung der Erschließungsanlagen i.S.d. § 33 KAG i.V.m. § 1 der Erschließungsbeitragssatzung i.d.F. vom 28.09.2009 XX,X % der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen, auf die sonstigen Grundstücke XX,X %. Von der Zuordnungsfestsetzung ausgenommen sind die mit Planzeichen gekennzeichneten Bereiche "X", "Y", "Z" der Straßenverkehrsflächen.	Neufassung nach aktuellem Standard im Sinne der Rechtssicherheit

	Ökokonto der Stadt Biberach auf folgenden Grundstücken zugeordnet. Ökokonto der Stadt Biberach Gemarkung Biberach / Rißegg Flst.Nr. 299/1, 311, 312, 317, 318, 322 Maßnahme: Wiedervernässung Ummendorfer Ried			
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)			
28	Mit einem Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.	Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Eigenbetrieb Stadtentwässerung (Regenwasserkanal) und teilweise Ableitung von Oberflächenwasser im Extremfall (siehe 1.10) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Eigenbetrieb Stadtentwässerung (Schmutzwasser- und Regenwasserkanal)	Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigenbetriebs Stadtentwässerung zu belastende Flächen.	Vereinfachung (Benennung der Zweckbestimmung der Kanäle im BP nicht erforderlich)
	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)			
29	An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen. Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstämmige, heimische Laubbaumarten nachzupflanzen. An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Feldgehölzstreifen anzulegen.	An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen. An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind Feldgehölzstreifen anzulegen. Für Bäume und Feldgehölzstreifen gelten die Höhenbeschränkungen der Gebäudeoberkanten. Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die notwendigen Bäume nach 2.4 können angerechnet werden. Wegen der Höhenbeschränkung ist die Baumliste im Anhang zum Umweltbericht zugrunde zu legen.	An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen. An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind die hochstämmigen heimischen Laubbäume zu erhalten. In der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen sind dichte Baumgruppen zu pflanzen. Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzfläche hat mind. 6,0 m² zu betragen. Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Anzahl der notwendigen Bäume für Stellplätze sind anzurechnen.	Neufassung aufgrund Harmonisierung und Änderung Plankonzept im Bereich des Grünzuges Neue Festsetzung, da die Baumpflanzungen auf diesen Flächen bereits umgesetzt sind. Bereich öffentliche Grünanlage Übernahme Pflanzgebot aus Bebauungsplan GE 2 auch für Bereich GE 1 Flugplatz (teils bislang unter örtliche Bauvorschriften)
	Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen			
30	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung der Flächen der Nordwestumfahrung entsprechend Planfeststellungsbeschluss vom 29.09.2009 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs. 7 BauGB / §74 LBO) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Lärmemissionskontingente) Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen, inklusive technischer Gebäudeausrüstung, Begrünungen, Geländern und Bäumen.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen	Anpassung an neuen Geltungsbereich und an Entfall der Lärmkontingentierung
	Nutzungsschablone			
31	Gebietsart Lärmemissionskontingent Tag / Nacht in dB(A) max. Gebäudehöhe über NN Anzahl der Vollgeschosse	Gebietsart Lärmemissionskontingent Tag / Nacht in dB(A) max. Gebäudehöhe über NN siehe Planeinschrieb	Gebietsart max. Gebäudehöhe ü. NN. Anzahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl Baumassenzahl	Entfall Lärmkontingent

	Grundflächenzahl Baumassenzahl Bauweise Dachform	Grundflächenzahl Baumassenzahl Bauweise Dachform	Dachform	
II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)				
	Dachform			
32	Zulässig sind Flachdächer und leicht geneigte Dächer mit einer Dachneigung (DN) von 0-7°. Zusätzlich sind Sheddächer mit einer steileren Neigung zulässig. Die Dächer sind mit hellen Dachmaterialien (Blech, Kiesschüttungen, etc.) bzw. mit extensiver oder intensiver Dachbegrünung auszuführen. Im Wohngebiet sind zusätzlich Sattel- oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25-35 ° zulässig.	Zulässig sind Flachdächer und leicht geneigte Dächer mit einer Dachneigung (DN) von 0-7°. Zusätzlich sind Sheddächer mit einer steileren Neigung zulässig. Die Dächer sind mit hellen Dachmaterialien (Blech, Kiesschüttung, etc.) bzw. mit extensiver oder intensiver Dachbegrünung auszuführen.	Industrie- und Gewerbegebiete: Zulässig sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0-7°. Zusätzlich sind Sheddächer mit einer steileren Neigung zulässig. Allgemeines Wohngebiet: Zulässig sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0-7°. Zusätzlich sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-35° zulässig.	Vereinfachung Vorgabe helle Dachmaterialien oder Dachbegrünung nun unter Nr. 26
	Werbeanlagen und Automaten			
33	Werbeanlagen sind nur in folgender Form zulässig: a.) Werbeanlagen sind an straßenseitigen Fassaden zulässig. b.) Werbeanlagen können auf dem Gebäude an der Vorderkante parallel zum Gebäude angebracht werden. Sie dürfen die Höhe der Traufe bzw. Attika max. 2,5 m überragen. c.) Ausnahmsweise ist die Aufstellung einer Stele pro Baugrundstück bis zu einer Höhe von 5,0 m im Verhältnis 1: 5 (Breite zu Höhe) zulässig. d.) Befinden sich mehrere Betriebe auf einem Grundstück ist außerdem ein freistehendes Sammelhinweisschild auf der Gewerbefläche zulässig. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Werbefahren, wobei pro Grundstück max. 3 Werbefahren zulässig sind.	Werbeanlagen sind nur in folgender Form zulässig: a. Werbeanlagen sind an straßenseitigen Fassaden zulässig. b. Werbeanlagen können auf dem Gebäude an der Vorderkante parallel zum Gebäude angebracht werden. Sie dürfen die Höhe der Traufe bzw. Attika max. 2,5 m überragen. c. Ausnahmsweise ist die Aufstellung einer Stele pro Baugrundstück bis zu einer Höhe von 10,0 m im Verhältnis 1:5 (Breite zu Höhe) zulässig. d. Befinden sich mehrere Betriebe auf einem Grundstück ist außerdem ein freistehendes Sammelhinweisschild mit max. 5 m² Ansichtsgröße auf der Gewerbefläche zulässig. e. Anlagen für Fremdwerbung sind im Abstand von 30m zu der Nordwestumfahrung unzulässig. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blicklicht sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Werbefahren, wobei pro Baugrundstück max. 4 Werbefahren zulässig sind.	Werbeanlagen dürfen nur an den straßenseitigen Fassaden angebracht werden. Werbeanlagen von mehr als 1 m² Ansichtsfläche müssen am Gebäude parallel zur Fassade angebracht werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig. Je Baugrundstück sind zudem Werbeanlagen in folgender Form zulässig: - eine Stele bis zu einer Höhe von 10 m im Verhältnis 1:5 (Breite zu Höhe); dies gilt auch für Sammelwerbeanlagen - max. 4 Werbefahren	Vereinfachung, Anpassung an aktuellen Standard
	Führung von Niederspannungsfreileitungen			
34	Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.	Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.	-	Entfällt, da in Bestandsgebieten nicht mehr festsetzbar
	Freiflächengestaltung			
35	Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzfläche hat mind. 2,5 x 2,5 m zu betragen. Nicht überbaute Abstell-, Lagerflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Den	a.) Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzfläche hat mind. 6,0 m² zu betragen. b.) Nicht überbaute Abstell- Lagerflächen oder Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Den	s. Nr. 29 s. Nr. 25	Modifizierte Übernahme

	Boden versiegelnde Beläge können nur dann zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist (Pflasterbeläge gelten als wasserdurchlässig).	Boden versiegelnde Beläge können nur dann zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich ist.		
	Einfriedigungen			
36	Grundstückseinfriedigungen sind in Form von freien Bepflanzungen und Hecken zulässig. Maschendrahtzäune bis 2,0 m Höhe sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen mit Hecken bzw. Strauchpflanzungen zwischen der Verkehrsfläche und dem Maschendrahtzaun begrünt werden. Ausnahmsweise kann, bei Nachweis erhöhter Sicherheitsauflagen, von einer Bepflanzung zwischen Zaun und öffentlicher Fläche abgesehen werden.	Grundstückseinfriedigungen sind in Form von freien Bepflanzungen, Maschendrahtzäunen bis 2,5 m Höhe und Hecken zulässig. Mit Einfriedigungen ist ein Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen einzuhalten.	Grundstückseinfriedigungen sind in Form von freien Bepflanzungen, Hecken und Maschendrahtzäunen bis 2,5 m Höhe zulässig. Mit Einfriedigungen ist ein Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen einzuhalten.	Übernahme aus Bebauungsplan GE 2
	Aufschüttungen und Abgrabungen			
37	Aufschüttungen dürfen das angrenzende Straßenniveau der Erschließungsstraßen nicht übersteigen. Grundwassergefährdendes Material darf nicht eingebracht werden. Das aufgeschüttete Gelände ist zu den öffentlichen Grünflächen mit einer maximalen Böschungsneigung von 1: 2 an die Höhenlage der öffentlichen Grünfläche anzugleichen.	Aufschüttungen dürfen das angrenzende Straßenniveau der Erschließungsstraßen nicht übersteigen. Das aufgeschüttete Gelände ist zu den öffentlichen Grünflächen mit einer maximalen Böschungsneigung von 1: 2 an die Höhenlage der öffentlichen Grünflächen anzupassen. Aufschüttungen entlang des Neuweihergraben sind entsprechend Gestaltungsplan auszuführen und im Vorfeld mit der Stadt Biberach abzustimmen.	Das aufgeschüttete Gelände ist zu den öffentlichen Grünflächen mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:2 an die Höhenlage der öffentlichen Flächen anzupassen.	Anpassung an aktuellen Standard
	Ordnungswidrigkeiten			
38	Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Ziff. 2 und 3 LBO handelt, wer Ziffer 2.1, 2.2, 2.4, 2.5, 2.6 dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.	Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Ziff.2 und 3 LBO handelt, wer Ziffer 2.1, 2.2, 2.4, 2.5, 2.6 dieser Satzung zuwiderhandelt.	Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 3 LBO handelt, wer diesen Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit Bußgeldern belegt werden	Anpassung an Standard

III HINWEISE				
Geplante Grundstücksgrenze		geplante Grundstücksgrenze Abgrabung Vorgeschlagene Geländehöhe Eine gesicherte Schmutz- und Niederschlagswasserableitung ist nur mit den im Plan eingetragenen Gelände- Mindesthöhen möglich.	-	Entfällt
Lärmvorbelastung				
Verkehrslärm: Das Baugebiet liegt im Immissionsbereich der B 312 und der geplanten NWU (Nordwestumfahrung) als K 7532. Es ist durch die überörtlichen Straßen vorbelastet. Für Schallschutzmaßnahmen am Gebäude besteht kein Anspruch auf Entschädigung durch den Straßenbaulastträger.		Verkehrslärm Straße: Das Baugebiet liegt im Immissionsbereich der B 312 und der Nordwestumfahrung (K 7532). Es ist durch die überörtlichen Straßen vorbelastet. Für Schallschutzmaßnahmen am Gebäude besteht kein Anspruch auf Entschädigung durch den Straßenbaulastträger. Verkehrslärm Flugplatz: Das Baugebiet liegt im Immissionsbereich des Verkehrslandeplatzes und ist dadurch vorbelastet. Für Schallschutzmaßnahmen am Gebäude besteht kein Anspruch auf Entschädigung durch den Flugplatzbetreiber. Gutachterliche Stellungnahme zu Beurteilung der	Verkehrslärm Straße: Das Industrie- und Gewerbegebiet liegt im Immissionsbereich der B 312 und der Nordwestumfahrung (K 7532). Es ist durch die überörtlichen Straßen vorbelastet. Für Schallschutzmaßnahmen am Gebäude besteht kein Anspruch auf Entschädigung durch den Straßenbaulastträger. Verkehrslärm Flugplatz: Das Baugebiet liegt im Immissionsbereich des Verkehrslandeplatzes und ist dadurch vorbelastet. Für Schallschutzmaßnahmen am Gebäude besteht kein Anspruch auf Entschädigung durch den Flugplatzbetreiber. Gutachterliche Stellungnahme zu Beurteilung der	Übernahme GE 2

	Fluglärmimmissionen, Verkehrslandeplatz Biberach/Riß, Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 17.01.2003.	Fluglärmimmissionen, Verkehrslandeplatz Biberach/Riß, Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, vom 17.01.2003.	
Bodenschutz			
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§202 BauGB) und ggf. der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen. Der Erdaushub ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§202 BauGB) und ggf. der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen. Der Erdaushub ist, soweit möglich auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§202 BauGB) und ggf. der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen. Der Erdaushub ist, soweit möglich auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.	Übernahme GE 2
Beleuchtung			
Als Außenleuchten sind insektenfreundliche Lampen (Natriumdampfhochdrucklampen, LED) zu verwenden. (§ 2 Abs.1 Nr.8 NatSchG) Die Beleuchtung im Gewerbe- und Industriegebiet ist so anzuordnen, dass die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 312 und geplanten K 7532 (Nordwestumfahrung) keine Beeinträchtigung durch Blendwirkung erfährt.	Als Außenleuchten sind insektenfreundliche Lampen (LED) zu verwenden. (§2 Abs.1 Nr.8 NatschG) Die Beleuchtung im Gewerbe- und Industriegebiet ist so anzuordnen, dass die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 312 und K 7532 (Nordwestumfahrung) keine Beeinträchtigung durch Blendwirkung erfährt.	Als Außenleuchten sind insektenfreundliche Lampen zu verwenden. Die Beleuchtung im Gewerbe- und Industriegebiet ist so anzuordnen, dass die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 312 und K 7532 (Nordwestumfahrung) keine Beeinträchtigung durch Blendwirkung erfährt.	Übernahme GE 2
Baugrund / Hydrogeologie / Abdichtung von Bauwerken			
Das Grund- bzw. das Schichtwasser kann teilweise bis zur Geländeoberkante reichen. Somit muss je nach Höhenlage des Gründungsniveaus von einer ständigen bzw. zeitweisen Einbindung von Bauwerken in das Grundwasser ausgegangen werden. In Teilbereichen stehen stark kompressible organische Böden (Torf und Mudde) im Untergrund an, so dass bei Bauwerksgründungen im Bereich dieser Böden eine Tiefengründung bzw. ein Bodenaustausch erforderlich wird. Die vorhandenen Dränagen im Bereich des Gewerbegebietes sind nach baulichen Eingriffen wieder zu verbinden bzw. es ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Aufgrund der vorhandenen Heterogenität der anstehenden Böden im Bereich des Gewerbegebietes wird dringend angeraten, für jedes einzelne Bauvorhaben im Hinblick auf die spezifischen lokalen Verhältnisse eine gesonderte Baugrunduntersuchung auszuführen.	Das Grund- bzw. das Schichtwasser kann teilweise bis zur Geländeoberkante reichen. Somit muss je nach Höhenlage des Gründungsniveaus von einer ständigen bzw. zeitweisen Einbindung von Bauwerken in das Grundwasser ausgegangen werden. In Teilbereichen stehen stark kompressible organische Böden (Torf und Mudde) im Untergrund an, so dass bei Bauwerksgründungen im Bereich dieser Böden eine Tiefengründung bzw. ein Bodenaustausch erforderlich wird. Es wird empfohlen, die Bauwerksabdichtung gemäß DIN 18195 Teil 6 (Ausgabe 2011-12) oder in WU-Beton nach DIN 1045-2 (Ausgabe 2008-08) und DIN-EN 206-1 (Ausgabe 2001-07) durchzuführen. Die vorhandenen Drainagen im Bereich des Gewerbegebietes sind nach baulichen Eingriffen wieder zu verbinden bzw. es ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Aufgrund der vorhandenen Heterogenität der anstehenden Böden im Bereich des Gewerbegebietes wird dringend angeraten, für jedes einzelne Bauvorhaben im Hinblick auf die spezifischen Verhältnisse eine gesonderte Baugrunduntersuchung auszuführen.	Das Grund- bzw. das Schichtwasser kann teilweise bis zur Geländeoberkante reichen. Somit muss je nach Höhenlage des Gründungsniveaus von einer ständigen bzw. zeitweisen Einbindung von Bauwerken in das Grundwasser ausgegangen werden. In Teilbereichen stehen stark kompressible organische Böden (Torf und Mudde) im Untergrund an, so dass bei Bauwerksgründungen im Bereich dieser Böden eine Tiefengründung bzw. ein Bodenaustausch erforderlich wird. Es wird empfohlen, die Bauwerksabdichtung gemäß DIN 18195 Teil 6 (Ausgabe 2011-12) oder in WU-Beton nach DIN 1045-2 (Ausgabe 2008-08) und DIN-EN 206-1 (Ausgabe 2001-07) durchzuführen. Die vorhandenen Drainagen im Bereich des Gewerbegebietes sind nach baulichen Eingriffen wieder zu verbinden bzw. es ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Aufgrund der vorhandenen Heterogenität der anstehenden Böden im Bereich des Gewerbegebietes wird dringend angeraten, für jedes einzelne Bauvorhaben im Hinblick auf die spezifischen Verhältnisse eine gesonderte Baugrunduntersuchung auszuführen.	Übernahme GE 2
Verwendung von Metallen als Dachdeckungsmaterial			
Wegen der geplanten Versickerung von Regenwasser sind Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig.	Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metalle zu befürchten ist.	s. Nr. 16	Standard GE 2 zu den Festsetzungen verschoben
Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne			
-	Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans "GE 1 – Flugplatz / Grünzug Weißes Bild“ vom 04.07.2012. Mit Erlangung der Rechtskraft des	-	Entfällt

	Bebauungsplanes „GE 2 Flugplatz“ treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes außer Kraft.		
Höhenbeschränkungen durch den Flugplatz			
-	Die im Plan vorgegebenen maximalen Höhenbegrenzungen (seitliche Übergangsflächen des Flugplatzes) dürfen weder mit baulichen Anlagen noch mit Baumpflanzungen überschritten werden. Dies gilt insbesondere auch für temporär aufgestellte Baukräne während der Bauphase. Die Aufstellung von Baukränen muss von der Landesluftfahrtbehörde genehmigt werden. Anträge sind beim Regierungspräsidium Stuttgart einzureichen. Die Kräne können Beschränkungen unterliegen, z.B. ist von Auflagen zur Hinderniskennzeichnung auszugehen.	Die im Plan vorgegebenen maximalen Höhenbegrenzungen (rot) stellen die seitlichen Übergangsflächen des Flugplatzes dar und dürfen weder mit baulichen Anlagen noch mit Baumpflanzungen überschritten werden. Dies gilt insbesondere auch für temporär aufgestellte Baukräne während der Bauphase. Die Aufstellung von Baukränen muss von der Landesluftfahrtbehörde genehmigt werden. Anträge sind beim Regierungspräsidium Stuttgart einzureichen. Die Kräne können Beschränkungen unterliegen, z.B. ist von Auflagen zur Hinderniskennzeichnung auszugehen.	Übernahme GE 2
Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)			
-	Im Plangebiet ist mit Funden von kultureller Bedeutung zu rechnen. Die Denkmalschutzbehörde wird am Baugenehmigungsverfahren beteiligt und kann gemäß § 20 DSchG BW entsprechende Auflagen zur Sicherung von Funden machen. Im Plangebiet ist mit archäologischen Zeugnissen (Befunden und Funden) - Kulturdenkmalen gem. §2 DSchG zu rechnen. Das Landesamt für Denkmalpflege (LAD) wird am weiteren Verfahren beteiligt. Archäologische Sondagen auf Kosten des Bauträgers im Vorfeld von Baumaßnahmen werden zur Schaffung allseitiger Planungssicherheit empfohlen.	Im Plangebiet ist mit Funden von kultureller Bedeutung zu rechnen. Die Denkmalschutzbehörde wird am Baugenehmigungsverfahren beteiligt und kann gemäß § 20 DSchG BW entsprechende Auflagen zur Sicherung von Funden machen. Im Plangebiet ist mit archäologischen Zeugnissen (Befunden und Funden) - Kulturdenkmalen gem. §2 DSchG zu rechnen. Das Landesamt für Denkmalpflege (LAD) wird am weiteren Verfahren beteiligt. Archäologische Sondagen auf Kosten des Bauträgers im Vorfeld von Baumaßnahmen werden zur Schaffung allseitiger Planungssicherheit empfohlen.	Übernahme GE 2
Photovoltaikanlagen			
-	Photovoltaikanlagen im Umfeld der Nordwestumfahrung (K7532) und der B312 sind auf den Gewerbegrundstücken bzw. an den Gebäuden so anzuordnen, dass sie zur Straße reflexions- und spiegelfrei wirken. Die Anlagen sind in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt.	Photovoltaikanlagen im Umfeld der Nordwestumfahrung (K7532) und der B312 sind auf den Gewerbegrundstücken bzw. an den Gebäuden so anzuordnen, dass sie zur Straße reflexions- und spiegelfrei wirken. Die Anlagen sind in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt.	Übernahme GE 2

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN			
Wasserrecht		(§ 9 Abs. 6 BauGB)	
Graben als Gewässer 2. Ordnung	-	-	Entfällt Gemäß Unterer Wasserbehörde wird der Graben auf dem Liebherr-Grundstück nicht mehr als Gewässer 2. Ordnung eingestuft.