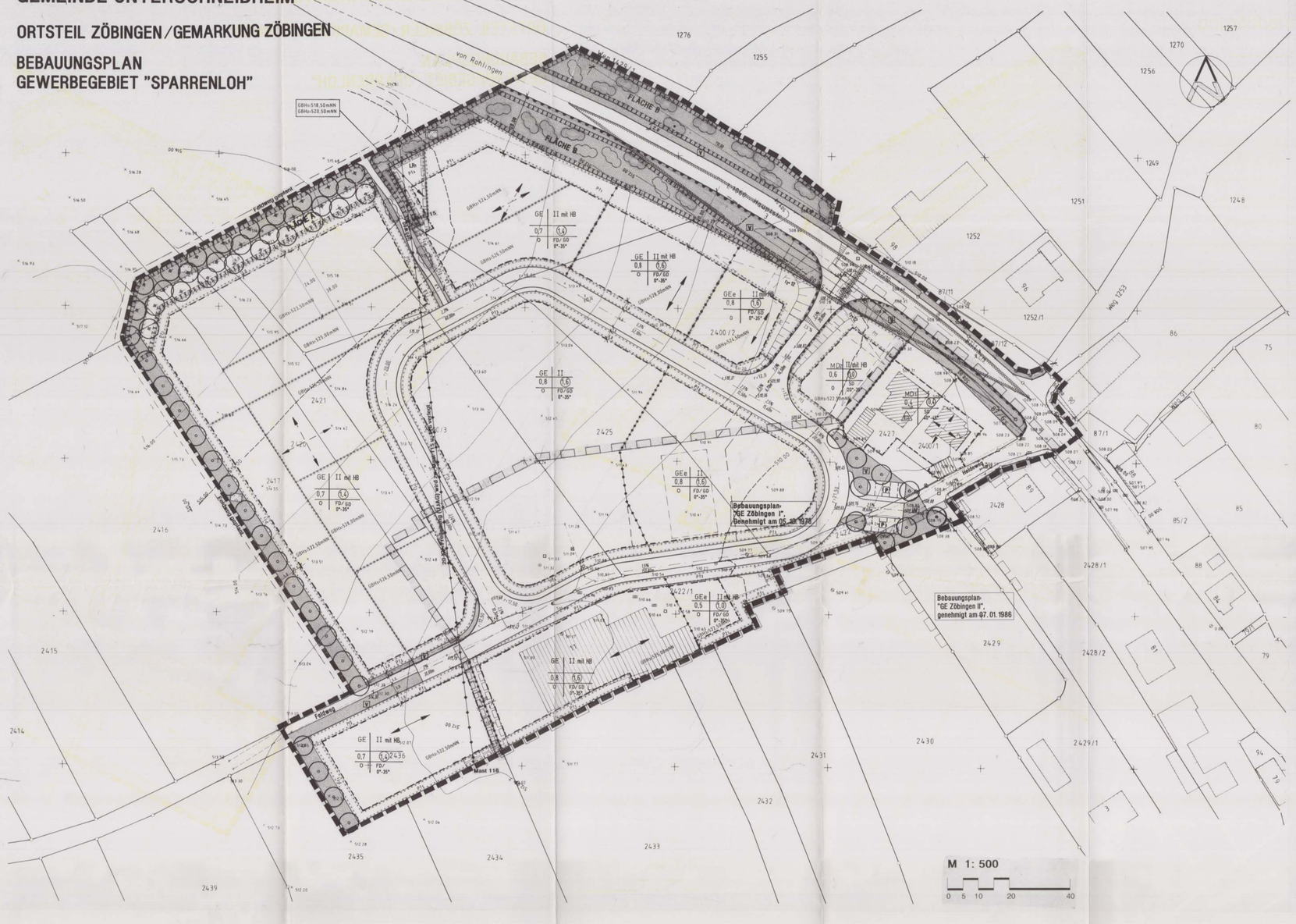
GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM

ORTSTEIL ZÖBINGEN / GEMARKUNG ZÖBINGEN

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "SPARRENLOH"



Zeichenerklärung

- MI — Mischgebiet, gem. § 6 BauNVO
- GE — Gewerbegebiet, gem. § 8 BauNVO
- GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiet, gem. § 8 BauNVO
- Öffentliche Grünfläche, gem. § 9(1)15 BauGB
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9(1)2 BauGB und § 23 BauNVO; Baugrenze gem. § 23(3) BauNVO; überbaubare Grundstücksfläche; nichtüberbaubare Grundstücksfläche
- Hauptfirstrichtung zwingend festgesetzt gestalterische Regelung i.S.v. § 73(1) LBO
- Wahlweise zulässige Firstrichtungen gestalterische Regelung i.S.v. § 73(1) LBO
- o — offene Bauweise gem. § 22(2) BauNVO
- ED — offene Bauweise; es sind nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig, gem. § 22(2) BauNVO
- FD/SD/GD 0-35° — Dachneigung in Grad; FD: Flachdach, SD: Satteldach; GD: geneigte Dächer wie Satteldach, Pultdach, Walmdach
- Nutzungsschablone: Art der Baulichen Nutzung; Grundflächenzahl; Bauweise; Zahl der Vollgeschosse; Geschoßflächenzahl; Dachform
- II m. HB — Zahl der Vollgeschosse, hier: Z = II, mit Höhenbeschränkung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9(7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16(6) BauNVO hier: GFZ, GRZ
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gem § 16(5) BauNVO hier Firstrichtung, Höhenbegrenzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen u. Nutzungen gem § 16(5) BauNVO hier: GFZ, GRZ, Firstrichtung, Höhenbegrenzung
- P — öffentlicher Parkplatz
- Gehweg
- Fahrweg
- V — Verkehrsgrünfläche mit Baum; Straßen-Verkehrsflächen hier mit Lage der Straßenachse, Länge u. Querfalle
  — Gehweg, Fahrweg, Straßen-Verkehrsflächen: Verkehrsflächen gem. § 9(1)11 BauGB
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB
- Pflanzgebot für Bäume, gem. § 9(1) 25 BauGB; 1.- Bäume; 2.- Sträucher
- Pflanzbindung für Streuobst-Hochstammbäume, gem. § 9(1) 25 BauGB
- 3.00 m — Maßangabe (Hinweis)
- 425.32 / 426.00 — Höhenzahl für bestehendes Gelände / *Höhenzahl für geplante Straße*
- LR — Leitungsrecht gem. § 9(1)1 BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 u. 25 BauGB
- Freizuhaltende Schutzflächen gem. § 9(1)24 BauGB; Sichtfeld
- Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Zöbingen I" genehmigt am 05.10.1978 u. des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Zöbingen II" genehmigt am 07.01.1986. Die gekennzeichneten Teilbereiche dieser Bebauungspläne werden durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Sparrenloh" ersetzt.
- Oberirdische Stromleitung 20 kV - Freileitung der UJAG

Verfahrensdaten

GESETZLICHE GRUNDLAGEN
BauGB in der Fassung vom 8.12. 1986, zuletzt geändert am 23.11.1994
BauNVO in der Fassung vom 23. 01. 1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
LBO in der Fassung vom 28. 11.. 1983, zuletzt geändert am 23.07.1993
PlanzV0 vom 18. 12. 1990
In VWoBauLG vom 22.04.1993

ABGRENZUNG
Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu ersehen

FLÄCHE: Ca. 4,3 Ha.
LAGEPLAN- MASSTAB: 1: 500

BEZUGSPLÄNE

PLANBEREICH	GENEHMIGUNG/
"Gewerbegebiet Zöbingen I"	05.10.1978
"Gewerbegebiet Zöbingen II"	07.01.1986

PLANUNTERLAGE
Die Planunterlage entspricht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters.

Ellwangen, den

(Staatl. Vermessungsamt Ellwangen)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufstellungsbeschluß des Gemeinderats gemäß § 2(1) BauGB am 04. 03.1994
Aufstellungsbeschluß ortsüblich bekanntgemacht am 16. 04. 1993.

VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG
Die Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB wurde am 16. 08. 1993 durchgeführt.

I. AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Auslegungsbeschluß des Gemeinderats gemäß § 3(2) BauGB am 10.01.1995.
Auslegungsbeschluß ortsüblich bekanntgemacht am . . 199 .

I. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seiner Begründung vom . . 199 bis zum . . 199 gemäß § 3(2)BauGB öffentlich ausgelegen. Ort u. Dauer der Auslegung wurde am . . 199 ortsüblich bekanntgemacht.

II. AUSLEGUNGSBESCHLUSS
2.-Auslegungsbeschluß des Gemeinderats gemäß § 3(2) BauGB am 06.06. 1995.
Auslegungsbeschluß ortsüblich bekanntgemacht am . . 199 .

II. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seiner Begründung vom . . 199 bis zum . . 199 gemäß § 3(2)BauGB öffentlich ausgelegen. Ort u. Dauer der Auslegung wurde am . . 199 ortsüblich bekanntgemacht.

SATZUNGSBESCHLUSS
Dieser Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am . . 199 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

ANZEIGEVERFAHREN / GENEHMIGUNG
Anzeige/ Genehmigung dieses Bebauungsplans gem. § 11 BauGB beim Landratsamt Ost Alb-Kreis Aalen am, . . 199 mit Erlaß Nr.:

INKRAFTTRETEN
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens/ der Genehmigung zu diesem Bebauungsplans gem. § 11(3) BauGB wurde am . . 199 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan in Kraft gesetzt.

MIT INKRAFTTRETEN DIESES BEB. PLANS TRETEN IN SEINEM GELTUNGSBEREICH ALLE BISHER GELTENEN BEB. PL. AUSSER KRAFT:

Vorstehender Bebauungsplan wurde am . . 199 vom Gemeinderat beschlossen und der höherer Verwaltungsbehörde zur Anzeige/Genehmigung vorgelegt, die mit der Verfügung vom . . 199 erklärt hat, daß keine Verletzunge von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Unterschneidheim, den

(Scherrk) BÜRGERMEISTER

TEXTTEIL:

Stand Textteil:
Entsprechend den, mit der Gemeindeverwaltung abgestimmten Behandlungsvorschlägen (vedewa) zu den während der BBP- Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken der Bürger und von Seiten der TöB

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9(1) BauGB und BauNVO

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 1(1)1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
  Zulässig sind die Nutzungen nach § 8(2)1-4 BauNVO. Die nach § 8(3)1 und 2 BauNVO als Ausnahmen zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig. Die nach § 8(3)3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen stätten sind nicht zulässig; Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1(6)1 BauNVO.
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO
  Zulässig sind die Nutzungen nach § 8(2)1-4 BauNVO. Die nach § 8(3)1 und 2 BauNVO als Ausnahmen zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig. Die nach § 8(3)3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig; Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1(6)1 BauNVO.

  In Einschränkung von § 8(1) BauNVO sind im GEe nur solche Betriebe oder Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für das GEe gelten die Immissionswerte eines Mischgebiets (MI); Ausschluß von allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1(5) BauNVO, bzw. Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1(4) Satz 1, Nr. 2 BauNVO und § 1(9) Nr. 24 BauGB. Durch besondere Anlagen und Vorkehrungen ist im GEe ein Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu gewährleisten, wodurch an den Baugebietsrändern die jeweiligen (Immissions-) Höchstgrenzwerte eines Mischgebietes eingehalten werden. Insbesondere die Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) mit den Lärmmaxima Tag: 60 dB(A) Nacht: 45 dB(A) (– Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm; für alle anderen Lärmemittenten gelten 50 dB(A) als nächtlicher Schwellenwert) sind einzuhalten. Für die Ermittlung der Genehmigungsfähigkeit von Betrieben und Anlagen sind darüberhinaus die TA Lärm und die VDI-Richtlinien 2058 (Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft) und 2571 (Schallabstrahlung von Industriebauten) heranzuziehen.
- Dorfgebiet (MDi) gem. § 5 BauNVO
  Zulässig sind die Nutzungen nach § 5(2) BauNVO. Die nach § 5(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig; Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1(6)1 BauNVO.
- Öffentliche Grünfläche gem. § 9(1)15 BauGB
  Zweckbestimmung entsprechend Planeintrag.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB.
  Zweckbestimmung entsprechend Planeintrag.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO
Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

1.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
gem. §§ 16 und 20 BauNVO und § 2(5) LBO
Zahl der Vollgeschosse (Z) entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

1.4 BAUWEISE
gem. § 9(1) BauGB und § 22 BauNVO
Entsprechend den Eintragungen im Lageplan.
Es bedeuten: o = offene Bauweise
ED = offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.5 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
gem. § 9(1) BauGB
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungen sind verbindlich. Sofern im Plan eine durchbrochene Pfeillinie eingetragen ist, ist die Firstrichtung entsprechend den zur Auswahl vorgeschlagenen Richtungen zulässig.

1.6 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
gem. § 9(2) BauGB und § 18 BauNVO
Für die im Lageplan bezeichneten Bereiche ist eine maximale Gebäudehöhe 1 (Dachneigung 0-15°), eine maximale Gebäudehöhe 2 (Dachneigung > 15°) und eine maximale Gebäudehöhe 3 (Dachneigung beliebig) in Metern festgesetzt. Als Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist bei Gebäuden mit Flachdach die Traufhöhe (Schnittpunkt; Außenwand/ Dachhaut) und bei geneigten Dächern die Traufhöhe zu verstehen. Die Höhenangaben, z.B. GBH 1 = 525,0 m NN, sind auf Normal-Null bezogen.

1.7 GARAGEN UND STELLPLÄTZE
gem. § 9(1)4 und 20 BauGB und § 12 BauNVO
Stellplätze und Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Abstände von der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen an der Stelle der Einfahrt mindestens 5,00 m (Stauraum) betragen.
Sämtliche PKW-Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen. Es sollten dabei Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken oder in Sand verlegte Pflasterungen und dergleichen zur Ausführung kommen. LKW-Stellplatzflächen, Stellplätze auf denen regelmäßig Wartungs- und Umladearbeiten durchgeführt werden und Hofflächen, sind wasserundurchlässig herzustellen.
Stellplatzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern. Stellplatzreihen sind mit einem Pflanzstreifen zu unterteilen. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum (siehe Pflanzliste Ziffer 1.9.3) zu pflanzen. Um den Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von mindestens 10 qm mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche auszuführen. Die Bäume auf den im Lageplan eingetragenen Pflanzgebotsflächen und Einzelpflanzgeboten finden dabei keine Anrechnung.

1.8. NEBENANLAGEN
gem. § 9(1)4 BauGB
Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Im gekennzeichneten Bereich der Planzeichnung (Planeinschrieb) ist eine Gemeinschafts-Werbeanlage im vom öffentlichen Verkehrsraum der Zufahrt einsehbaren Böschungsbereich der Zufahrtsstraße zulässig.

1.9 PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG
gem. § 9(1)25 BauGB

1.9.1 Die im Lageplan eingetragenen **Pflanzgebotsflächen Pf 1, Pf 2, Pf 3** und **Pf 4** sind flächenhaft grünrenisch zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pf 1:
Je angefangene 10 m² Pflanzgebotsfläche ist mindestens ein einheimisches, standortgerechtes Laubgehölz anzupflanzen. Durch eine geeignete Wahl der Pflanzarten ist eine in Bezug auf die Höhe, Wuchsfolge und Pflanzart abgestufte und durchmischte Bepflanzung herzustellen.

Als bevorzugt zu verwendende Laubgehölze gelten:

Wilder Schneeball	Viburnum opulus, -cantana
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Mehlbeere	Sorbus aria
Weißdorn	Crataegus monogyna, -monogyna "Stricta"
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wilde Rose/Hundsrose	Rosa glauca, -rugosa, -carolina, -canina
Stiel-Eiche	Quercus robur
Zwetschge	Prunus domestica
Rainweide	Ligustrum vulgare
Esche	Fraxinus excelsior
Eingriffeliger Weissdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weissdorn	Crataegus laevigata
Gemeiner Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Sanddorn	Hippophae rhamnoides

Pflanzqualität
Strauch: 2x verpflanzt, Größe 60 - 100 cm
Laubgehölz: mind. Heister, 2x verpflanzt, Größe 100 - 125 cm

Pf 2:
Ist der betreffenden Fläche ist ein 3-reihiger Streuobstgürtel aus heimischen Streuobsthochstämmen gemäß den Festsetzungen von Ziffer 1.10.1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch artgleiche Pflanzen am selben Standort zu ersetzen.

Als bevorzugt zu verwendende Obstbaumarten gelten:

Gartenapfel	Malus domestica (Nur alte Mostsorten !)
Wilder Apfel	Malus sylvestris
Gartenbirne	Pyrus communis (Nur alte Mostsorten !)
Wilde Birne	Pyrus pyraster

Pf 3:
Die Pflanzgebotsfläche Pf 3 ist flächig gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 60 m² Pflanzgebotsfläche sind mindestens zwei groß- oder drei mittelkronige, einheimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Die bevorzugt zu verwendenden Baumarten sind in Ziffer 1.9.3 aufgeführt. Abgehende Bäume sind durch artgleiche Pflanzen am selben Standort zu ersetzen.
Die Pflanzgebotsfläche Pf 3 kann für notwendige Zufahrten unterbrochen werden und zwar für Ein- oder Ausfahrten um 5,00 m und für gemeinsame Ein- und Ausfahrten um 8,00 m.

Pf 4:
Die Pflanzgebotsfläche Pf 4 ist flächig gärtnerisch anzulegen. Die bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten sind in Ziffer 1.9.3 aufgeführt. Bei der Auswahl der Pflanzarten ist auf deren entgültige Wuchshöhe zu achten. Aufgrund der Lage des Pf 4 im Schutzbereich der 20-kV-Leitung der UJAG ist hierzu eine Absprache mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich. Regelmäßige Auslichtungen und Schnitte zur Begrenzung der Wuchshöhe sind durch abgestimmte Pflanzenauswahl zu vermeiden.

1.9.2 Entlang den Grundstücksgrenzen zwischen den einzelnen Baugrundstücken ist auf jeder Seite ein min. 1,50 m breiter Streifen gem. den Festsetzungen in Ziffer 1.9.1 (pfg1) flächig zu bepflanzen und so dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen im Sinne von § 7 (1) Nr.1 LBO (Grenzgarage) und die notwendigen Zufahrten sind jedoch generell zulässig, sofern ihre zur Straßenseite ausgerichtete Vorderseite nicht mehr als 10,0 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entfernt ist.

1.9.3 Auf den im Lageplan eingetragenen **Einzelpflanzgeboten (Bäume)** sind großkronige, hochstämmige, einheimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geringfügige Standortveränderungen bis **maximal 2,0** m sind zulässig. Abgehende Bäume sind durch artgleiche Pflanzen am selben Standort zu ersetzen.

Als bevorzugt zu verwendende Baumarten gelten:

Großkronige Bäume	
Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia cordata "Greenspire"
Winter-Linde	Tilia platyphyllos
Kastanie	Aesculus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Berg-Ahorn	Acer plantanoides, -pseudoplantanus
Rot-Buche	Fagus silvatica
Mittelkronige Bäume	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche/Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Pflanzqualität
Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang in 1,00 m Höhe 10 - 12 cm

1.10. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche A ist durch geeignete Maßnahmen der Biotoptyp eines "Feldweges mit Wildkrautersaum und Streuobstgürtel" zu entwickeln und zu erhalten:

1. Der Bereich östlich des geplanten Weges ist aus der intensivlandwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen.
2. In diesem Gürtel sind in einem Abstand von ca. acht bis zehn Metern (siehe Pflanzschema) Hochstammobstbäume zu pflanzen. Empfohlen werden Apfel- und Birnenbäume und zwar alte, einheimische Mostsorten.
3. Im gekennzeichneten Bereich sind außerdem, entsprechend den Empfehlungen des Ministeriums für den ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Baden-Württemberg (siehe in den Broschüren "Landschaft als Lebensraum - Saumbiotope", "Landschaft als Lebensraum - Biotopvernetzung in der Flur: Gräs- und Krautsäume", "Landschaft als Lebensraum - Biotopvernetzung in der Flur: Ackerwildkräuter") flächig Gras- und Krautsäume aus Wildkräutern einzusäen und zu pflegen.
4. Die Wildkräuterstreifen und Obstbäume dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden.
5. Das durch Pflegemaßnahmen anfallende Totholz kann auf der Fläche verbleiben (z.B. Totholzaufhäufungen als Unterschlupf für Tiere).

1.10.2 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche B ist durch geeignete Maßnahmen der Biotoptyp eines "Feldgehölzes/Hecke" zu entwickeln und zu erhalten:

1. Die gekennzeichneten Flächen sind mit Hecken und Feldgehölzen zu bestocken. Diese Maßnahme ist zum Zwecke des Biotopverbundes (Vernetzung) durchzuführen. Beim Anpflanzen ist folgender Aufbau zu beachten und zu verwirklichen: In der Mitte sind hohe Buscharten und Bäume (Z.B. Mehlbeere, wilde Obstbäume o.a.) als Überhälter zu pflanzen. Dies hat in mehreren Reihen zu geschehen, damit eine breite Hecke mit waldähnlichem Milieu entsteht. Zu beiden Seiten hin folgen niedrigere Büsche zur Verhinderung der Windwirkung (Kleinklima). Alle Maßnahmen zur Biotopvernetzung, sowie die genauen Pflanzenauswahl sind im Detail mit der örtlichen Naturschutzstelle abzusprechen (Die als Planeintrag festgesetzten Heckenstrukturen (Pflanzeichensymbol "Sonstige Bepflanzungen") sind nur als lage- und größenunabhängiges Symbol zu verstehen).
2. Die Hecken und Feldgehölze sind alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen. Die Hecken sind abschnittsweise und in unterschiedlichen Zeiträumen (ca. ein bis zwei Jahre) auf den Stock zu setzen. Je kleiner die Einzelabschnitte sind, desto besser bleibt der Heckenverbund erhalten. Das "Auf den Stock setzen" der einzelnen Heckenabschnitte ist in einem Intervall von 10 bis 15 Jahren zu wiederholen. Die Überhälter bleiben dabei ungetastet.
3. Die Grasflächen rings um die Anpflanzungen sind extensiv zu pflegen.

1.11 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
gem. § 9(1)10 und 11 BauGB
Um im Plan zugunsten der Landesstraße L 1060 eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Eine Bepflanzung ist bis max. 0,80 m Wuchshöhe über Fahrbahnoberkante zulässig.

1.12 VERKEHRSFLÄCHEN
gem. § 9(1)11 BauGB
Die Aufteilung der Verkehrsflächen (z.B.: Querschnitt von Straße/Gehweg, Stellplatzflächen entlang Verkehrsstraßen) ist unverbindlich. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Verkehrsflächen sind lediglich eine Ausbauempfehlung.

1.13 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
gem. §9(1)21 BauGB
Die im Lageplan eingetragenen gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der betroffenen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
LR 1: UJAG (20-kV-Oberleitung; Maßnahmen Vorkehrungen: Freileitung, bzw. Erdverkabelung)

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
gem. § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 73 LBO

2.1 DACHFORM, DACHEINDECKUNG UND DACHNEIGUNG
gem. § 73(1)1 LBO

GE und GEe:
Für sämtliche Gebäude sind Flachdächer und geneigte Dächer (Sattel- und Pultdächer) mit einer Dachneigung von bis max. 35° zulässig. Für die Dacheindeckung sind Materialien mit reflektierenden, spiegelnden und/oder fluoreszierenden Elementen und mit glänzenden und schwarzen, sowie grell-bunten Farbtönen nicht zulässig. Die Dachdeckung hat, ai mit dunkelrotem bis rotbraunem Ziegel und ziegelartigen Dachsteinmaterial, bi mit dunkelrotem bis rotbraunen oder dunkelgrauen, geweilten Faserzementplatten zu erfolgen. Ausnahmsweise kann schwarz als Dachfarbe bei einer Verwendung für Aufbauten zur solaren Energiegewinnung zugelassen werden.

MD 1 und MD 2:
Für sämtliche Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis max. 45° (MD 1) und von 20° bis max. 35° (MD 2) zulässig. Für die Dacheindeckung sind Materialien mit reflektierenden, spiegelnden und/oder fluoreszierenden Elementen und mit glänzenden und schwarzen, sowie grell-bunten Farbtönen nicht zulässig. Die Dachdeckung hat mit dunkelrotem bis rotbraunem Ziegel oder ziegelartigem Dachsteinmaterial oder bi mit dunkelrotem geweilten Faserzementplatten zu erfolgen. Ausnahmsweise kann schwarz als Dachfarbe bei einer Verwendung für Aufbauten zur solaren Energiegewinnung zugelassen werden.

2.2 EINFRIEDUNGEN
gem. § 73(1)5 LBO
Unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis max. 1,75 m hoch (einschließlich eines massiven Sockels von bis zu 0,50 m Höhe) zulässig. Zum öffentlichen Verkehrsraum ist stets ein Abstand zwischen Einfriedung und Straßenbegrenzungslinie von 0,50 m einzuhalten. Massive Mauern über 0,50 m Höhe) und optisch geschlossene Holz- und Metallzäune sind nicht zulässig. Maschendraht- und Metallgitterzäune sind mit einer lebenden Hecke auf der Innenseite der Einfriedung zu hinterpflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Als Hecke kommen nur einheimische, und standorttypische Arten zur Anwendung. Koniferen und Thujen als Heckenpflanzung sind nicht zulässig.

2.3 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN
gem. § 73(1)5 LBO
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude (Fahrwege/Fußwege, Stellplätze, etc.) und als Lagerplatz erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die notwendigen PKW-Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche, wie in Sand verlegte Pflasterungen, Pflasterrasen, Schotterrasen o.ä. herzustellen.
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist dem Baugesuch ein detailliertes Freiflächengestaltungsplan in einem geeigneten Maßstab beizufügen. Er muß nachvollziehbare Aussagen über Art, Standort und Umfang der vorgesehenen Anpflanzungen und sämtlichen geplanten Veränderungen/Modellierungen der Geländeoberfläche geben. Fertigstellungstermin für die gemäß diesem Freiflächengestaltungsplan festgelegten Anpflanzungen ist die nächste, auf den Termin der Rohbauabnahme folgende, Pflanzperiode.

2.4 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
gem. § 73(1)1 LBO
Die Fassadengestaltung der Gebäude darf nur in natürlichen Materialien wie z.B. Naturstein, Holz, Ziegelmauerwerk, Glas, Metall, Betonfertigteilen oder in Putz ausgeführt werden. Kunststoffelemente für Außenfassade sind nicht zulässig. Die Farbgebung hat sich im Farbspektrum der Erdfarbenskala zu bewegen; Schwarz als Fassadenfarbe ist ausdrücklich ausgeschlossen. Insgesamt sind die bebaubaren Grundstücksflächen so auszuführen, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

2.5 WERBEANLAGEN
gem. § 73(1)1 LBO
Werbeanlagen sind außer, auf den gem. Ziffer 1.10.1 und 1.10.2 festgesetzten (naturschutzrechtlichen) Ausgleichs- und Ersatzflächen und allen anderen, außerhalb bestehender gesetzlichen Regelungen ausgeschlossenen Flächen (z.B.: 20 m - Schutzabstand entlang L 1060 nach StrG), überall im Geltungsbereich zulässig.
Die maximal zulässige Höhe von Werbeanlagen ist auf 1,00 m über der Firsthöhe (Sattel- und Pultdächer), bzw. der Traufhöhe (Flachdach) des höchsten Gebäudeteils festgelegt. Die maximal zulässige Höhe von Werbeanlagen in den Bereichen mit einer festgesetzten maximale Gebäudehöhe (GBH 1-3) ist durch diese zusätzlich begrenzt. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen je Gebäudeseite darf 50 % der jeweiligen Fassaden nicht überschreiten. Direkt und indirekt (Außenscheinwerfer) beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur mit Natriumdampf-Niederdrucklampen hergestellt werden. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind nicht zulässig.

3. HINWEISE

3.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Plan liegen zugrunde:
Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 23.11.1994, die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 22.04.1993, die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 und die **Landesbauordnung für den Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 28.11.1983, zuletzt geändert am 23.07.1993, sowie das **Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (InvWoBauLG)** vom 22.04.1993.

3.2 AUFGEHOBENE VORSCHRIFTEN
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "**Gewerbegebiet Sparrenloh**" treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Bebauungsvorschriften außer Kraft. Das gilt insbesondere für die betroffenen Teile der Bebauungspläne "Gewerbegebiet Zöbingen I", genehmigt am 05.10.1978 und "Gewerbegebiet Zöbingen II", genehmigt am 07.01.1986.

3.3 REGENWASSERRÜCKGEWINNUNG
Unbelastetes Dachflächenwasser sollte aufgefangen und wiederverwendet, bzw. in den natürlichen Wasserkreislauf (Verdunstung/Versickerung) eingebracht werden. Um die Abflußfrenge des Regenwassers von Dachflächen zu verringern, sollte das Niederschlagswasser in Tonnen, Zisternen oder Regensammelteichen gesammelt werden und als Brauchwasser für gärtnerische Zwecke wiederverwendet werden. Regentonnen, Zisternen oder andere Regensammelbehälter müssen so ausgerüstet sein, daß sie nach jedem Regen, bis zu einem evtl. vorhandenen Speicherraum für Gießwasser, leerlaufen. Nur dadurch kann die Abflußspitze bei Niederschlagsereignissen verringert werden. Hierzu stellt das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ellwangen und die Gemeinde Unterschneidheim Musterblätter zur Konstruktion und Funktionsweise zur Verfügung.

3.4 STAND DER PLANUNTERLAGEN: Mai 1994
Die Flurstücke mit ihren Grenzpunkten stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die dargestellten, vorhandenen baulichen Anlagen, Straßen und Geländehöhen entsprechen dem örtlichen Zustand.

3.5 BODENDENKMALE
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (das sind Mauern, Gruben, Brandschichten, auffällige Bodenverfärbungen) angeschnitten oder Funde gemacht werden (Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a.) ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Die Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.

3.6 ERDAUSHUB
Aus Bodenschutzgründen und zur Vermeidung einer unerwünschten Deponierung des Erdaushubs soll ein umfassender Massenausgleich mit dem anfallenden Erdaushub auf dem Gebiet des Bebauungsplanes "**Gewerbegebiet Sparrenloh**" stattfinden. Der Erdaushub ist so in das Gelände einzuarbeiten, daß kein oder nur ein minimaler Anteil zur Deponierung gelangen muß. Der Mutterboden und die humusbildenden Schichten sind als Element eines integriert vorgehenden Bodenschutzes vor den Bauarbeiten geordnet abzutragen, vor Verunreinigungen zu schützen und nach Abschluß der Arbeiten wieder im Gelände auszubringen.

3.7 ALTLASTENSITUATION
Gemäß dem derzeitigen Kenntnisstand befinden sich im Boden des geplanten Vorhabens keine Standorte von Altlasten. Sollten bei den Baumaßnahmen schadstoffbelastete Bodenbereiche (z.B. ölkontaminiertes Material, Hüttenschlacken, Aufterentungsrückstände) oder andere besonders überwachungsbedürftige Abfälle gemäß der Zweiten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Abfallgesetz (TA Abfall) anfallen, so ist das Landratsamt umgehend davon in Kenntnis zu setzen. In schwerwiegenden Fällen sind die Bauarbeiten zu unterbrechen/einzustellen bis eine Begutachtung durch die zuständigen Behörden und die - ordschriftsmäßige Beseitigung erfolgt sind.

3.8 DACH- UND FASSADENBEGRÜNUNG
Aus wasserwirtschaftlichen und mikroklimatischen Gründen ist eine Begrünung der Fassaden und Dächer zu empfehlen. Dadurch kann ein zusätzlicher Ersatz für die Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrsanlage im Baugebiet selbst hergestellt werden.

3.9 BEHANDLUNG VON OBERFLÄCHENWASSER
Oberflächenwasser von versiegelten Grundstücksflächen, auf denen regelmäßig Ladearbeiten, Umladevorgänge oder Reparaturarbeiten an LKW vorgenommen werden, bzw. die zum regelmäßigen Abstellen von LKW bestimmt sind, sollte in einer geeigneten Behandlungsanlage (Ölabscheider) vorgereinigt werden. Dadurch kann die kommunale Abwasserreinigungsanlage wirkungsvoll in ihrer Reinigungsleistung durch das anfallendem Abwassers unterstützt werden. Zugleich wird der Eintrag von verschmutztem Oberflächenwasser bei Regenereignissen mit einem Ansprechen der Regenüberläufe in die Vorflut verhindert.

3.10 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN
Zwischen den Masten der bestehenden 20-Kilovolt-Doppelleitung der UJAG mit den Bau-Nrn. 2 und 3 (flde. Nrn. 116 und 115) ist eine Erdverkabelung beabsichtigt. Bei der Planung und Ausführung von ba