



Luftbild mit dem Plangebiet, o. Maßstab (Quelle: Google Maps, Stand 2025, ohne Maßstab)

**Begründung** gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften

„Langes Feld V – Erweiterung, 1.BA“

Inhaltsverzeichnis:

<b>1.</b>	<b>Ausgangssituation, Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Abgrenzung des Planungsgebietes</b> .....	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	<b>6</b>
3.1	Regionalplan .....	6
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Entwicklung aus dem bestehenden Bebauungsplan .....	8
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
5.1.1	Gewerbegebiet GE .....	9
5.1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1 .....	10
5.1.3	Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2 .....	10
5.1.4	Für alle Gewerbegebiete: .....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) und überbaubare Grundfläche .....	11
5.2.2	Gebäudehöhen .....	12
5.3	Höhenlage der baulichen Anlagen .....	12
5.4	Bauweise .....	12
5.5	Stellung der baulichen Anlagen .....	13
5.6	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	13
5.7	Mindestmaße von Baugrundstücken .....	13
5.8	Untergeordnete Nebenanlagen .....	13
5.9	Verkehrerschließung/ Stellplätze und Parkieranlagen / Garagen .....	13
5.9.1	Straßen- und Fußwegenetz .....	13
5.9.2	Stellplätze und Parkieranlagen / Garagen/ Anbindung an den ÖPNV .....	13
5.10	Versorgungsanlagen und -leitungen .....	14
5.11	Öffentliche Grünflächen .....	14
5.12	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	15
5.13	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser .....	15
5.14	Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	15
5.15	Pflanzenbindung zum Erhalt und zur Pflege gewachsener Strukturen .....	16
5.16	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Verbindung mit der Herstellung des Straßenkörpers .....	16
5.17	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes .....	16

<b>6.</b>	<b>Begründung der Örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>17</b>
6.1	Dächer .....	17
6.2	Fasadengestaltung .....	17
6.3	Werbeanlagen.....	17
6.4	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	18
6.5	Einfriedungen und Stützmauern .....	18
6.6	Standplätze für Abfallbehälter und Fahrräder.....	18
6.7	Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser und zum Verwenden von Brauchwasser Niederspannungsfreileitungen .....	18
6.8	Zahl der notwendigen Stellplätze.....	18
<b>7.</b>	<b>Umweltschützende Belange, Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a BauGB) .....</b>	<b>19</b>
7.1	Geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiligen Auswirkungen .....	19
7.2	Zusammenfassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB und §§ 13ff BNatSchG .....	19
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>19</b>
<b>9.</b>	<b>Weitere Maßnahmen zum Umweltschutz / Ökologie .....</b>	<b>20</b>
9.1	Nutzung von Solarenergie .....	20
9.2	Klimaanpassung .....	20
9.3	Tierschonende Beleuchtung .....	20
<b>10.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen und Hinweise .....</b>	<b>20</b>
<b>11.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>20</b>
11.1	Bodenordnung, Realisierung .....	20
11.2	Flächenbilanz, Bebauungsdichte .....	21

Stand: Vorentwurf vom 02. März 2026

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Petra Zeese  
Dipl.-Ing. Heide Buff (MA)  
M. Eng. Elias Evirgen

**FPZ**

**ZEESE** STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR

Dipl.-Ing. Petra Zeese • Freie Architektin und Stadtplanerin  
Ludwigstr. 57 • 70176 Stuttgart • Tel.: 0711/96782-19 • Fax: -20  
fpz@fpz-zeese.de • www.fpz-zeese.de • BDA • DASL • SRL

**in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Murr**

## 1. Ausgangssituation, Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Bauleitplanung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gesichert. Gleichzeitig werden mit der Planung die wirtschaftlichen und sozialen Belange der Bevölkerung berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Murr. Es grenzt im Osten an kleinere Gewerbestrukturen und Grünflächen sowie weiter östlich an ein bestehendes Wohngebiet an. Im Süden grenzt es an das bestehende Gewerbegebiet „Langes Feld V“, im Westen an einen Gärtnerbetrieb mit Gewächshäusern und im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Als Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplans wurden für das Plangebiet städtebaulich-konzeptionelle Überlegungen für mögliche bauliche Entwicklungsperspektiven herausgearbeitet, die der Anpassung und Präzisierung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan dienen. Ziel der Planung für den 1.BA ist die geordnete Entwicklung als Gewerbegebiet, wofür Bedarf aus örtlicher Nachfrage besteht.

Die Haupteerschließung erfolgt über die Straße „Im Langen Feld“. Von dieser aus wird der 1. Bauabschnitt über den „Burgweg“ erschlossen. Der 2. Bauabschnitt kann später über den im Norden des Gebietes verlaufenden Tannenweg angebunden werden. Die Widmung und Gestaltung der Erschließungsstraßen muss dabei eine ortsverträgliche Lösung des Verkehrs ermöglichen.



Städtebauliche Konzeption „Langes Feld V – Erweiterung, 1. + 2. BA“, Stand. 18.08.2021, o.M. genordet

Östlich angrenzend an das Plangebiet des 1. Bauabschnittes befindet sich das Bestandsgebäude Burgweg Nr. 6 mit der Flst.Nr. 1260/1, das als (ehemalige Betriebs-) Wohnung des Gärtnerbetriebers genutzt wird. Das Gebäude wird erhalten und weiterhin bewohnt. Aufgrund der Lage, direkt angrenzend an das Gewerbegebiet ist eine Berücksichtigung dieser Bestandsnutzung im Bebauungsplan, insbesondere im Hinblick auf mögliche Lärmeinwirkungen vorzusehen. Sollte das Wohngebäude in Zukunft veräußert werden, kann an dieser Stelle eine ergänzende gewerbliche Nutzung entstehen. Die Gemeinde besitzt für das Grundstück eine Vorkaufsrechtssatzung. Des Weiteren befindet sich im Osten ein Teich. Dieser wurde von der ehemaligen Gärtnerei als Regenwasser-Retentionsbecken benutzt. Im Laufe der Jahre hat sich dieser zu einem naturnahen Teich entwickelt in dem sich besonders schützenswerte Kammolche angesiedelt haben. Diese wurden zur Gewährleistung des Artenschutzes in ein Ersatzhabitat umgesiedelt. Die Abnahme des Ersatzhabitats nach Umsiedelung der Tiere erfolgte am 03.04.2025.

Im Süden des Plangebiets befindet sich das Bestandsgebäude „Im Langen Feld 18“, Flst. Nr. 1270/6, in dem mehrere Einzelhandelsbetriebe ansässig sind. Weiter angrenzend im Süden

befinden sich eine unbebaute Retentionsfläche der Gemeinde mit Streuobstbepflanzung, die als Grünraumverbindung mit Ausgleichsmaßnahmen dient, sowie ein Einzelhandelsbetrieb einer Discounterkette und eine Tankstelle.

Im Westen angrenzend befindet sich ein Hofladen für Lebensmittel sowie weitere Gewächshäuser. Neben dem Hofladen befindet sich das Bestandsgebäude Burgweg 5, in dem (Betriebs-)Wohnungen vorhanden sind. Das Gebäude ist bewohnt und wird im Bebauungsplan aufgrund der schützenswerten Nutzung im Hinblick auf mögliche Lärmeinwirkungen berücksichtigt. Im Norden grenzt ein Feldweg das Plangebiet von den landwirtschaftlich genutzten Flächen ab.

Die Gebietsentwicklung "Langes Feld V - Erweiterung" umfasst insgesamt ca. 2,47 ha und wird in zwei Bauabschnitten umgesetzt. Der westliche Teilbereich bildet den 1. Abschnitt mit ca. 1,37 ha, dieser wird zukünftig als Gewerbebegebietsfläche für den örtlichen Bedarf genutzt. Das Plangebiet des 1. Bauabschnitts umfasst den ehemaligen Gärtnereibetrieb. Die Gärtnereinutzung wurde vollständig aufgegeben, die Bestandsgebäude wurden abgebrochen. Für die Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Bodenordnung für die gesamten Flächen, gegliedert in die Bauabschnitte, notwendig.

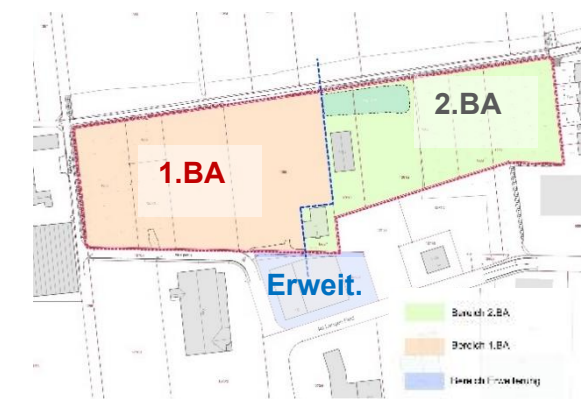
Der östliche Teilbereich bildet den 2. Abschnitt mit ca. 1,0 ha, für diesen ist eine Misch- und Wohnnutzung vorgesehen. Der 2.BA soll zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden. Hier müssen insbesondere die artenschutzrechtlichen Aspekte und mögliche Lärmimmissionen für eine angrenzende Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet WA) sowie für das Betriebswohngebäude der ehem. Gärtnerei Burgweg 6 berücksichtigt werden. Dabei ist der Übergang vom Gewerbegebiet zur Wohnbebauung im zweiten Bauabschnitt zu berücksichtigen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Langes Feld V – Erweiterung“ für den 1. Bauabschnitt wurde am 31. März 2020 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats gefasst. Mit diesem Beschluss wird dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Steinheim-Murr Rechnung getragen, der für den Bereich eine gewerbliche Fläche ausgewiesen hat.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Erweiterung des Geltungsbereichs am 04.07.2025 wurde der 1. Bauabschnitt um einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Langes Feld V“ ergänzt, da hier planungsrechtliche Änderungen vorgenommen werden. **Der Bereich des ersten Bauabschnitts umfasst somit zwei Teilbereiche.**



„Langes Feld V“, 1.BA + 2.BA, o.M. genordet

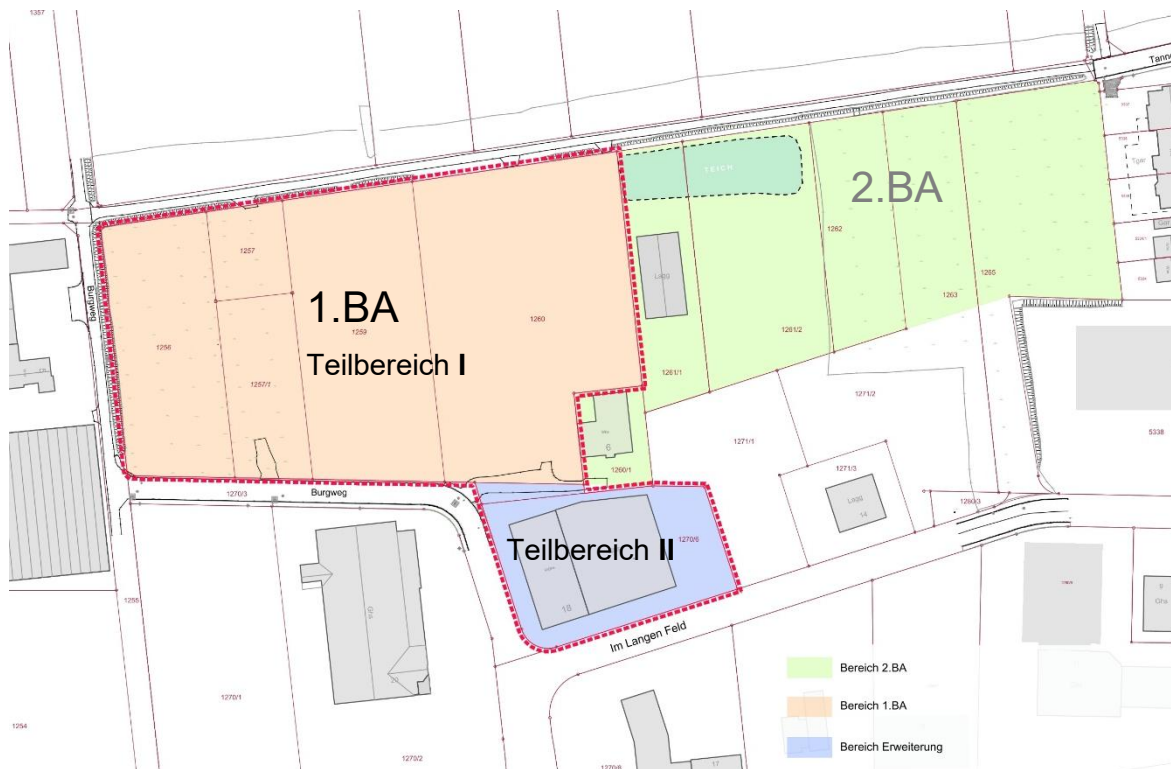


„Langes Feld V“, 1.BA mit Erweiterung + 2.BA o.M. genordet

**Der erste Teilbereich des 1. Bauabschnittes** umfasst die Fläche eines ehemaligen Gärtnereibetriebs mit einer Größe von ca. 1,37 ha. Hier besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Da sich die Fläche im Außenbereich befindet, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren mit Umweltbericht vorgesehen. Ein Scopingtermin mit dem LRA fand bereits im Januar 2019 statt.

Die ehemalige Gärtnereifläche sowie der Teich mit umgebender Vegetation werden als naturschutzrechtlich hochwertige Flächen eingestuft. Eingriffe in diese hochwertigen Flächen bedingen CEF Maßnahmen. Daher empfiehlt es sich, den Teich mit Umgebung sowie Teilbereiche der bestehenden Heckenstruktur im Norden weitestgehend zu erhalten. Dies ist auch im Hinblick auf den Artenschutz (vgl. Vermeidungsmaßnahme V2, Artenschutzrechtliche Prüfung) sinnvoll.

Bei dem zweiten Teilbereich des 1. Bauabschnittes handelt es sich um die Änderung einer Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Langes Feld V“ in der Fassung vom 23.07.2002, geändert in der Fassung vom 25.09.2002, mit einer Größe von ca. 0,29 ha. Dieser Bereich grenzt südlich an den 1. Bauabschnitt an. Die Eingriffsregelung, wie auch die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden für diesen Teilbereich bereits in einem vorigen Verfahren betrachtet und abgewogen. Daher wird dieser Bereich der Änderung im Umweltbericht und inkludierter Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nicht (wiederholt) mitbetrachtet.



Nördlicher und südlicher Teilbereich „Langes Feld V - Erweiterung“, o.M. genordet

Für beide Teilbereiche sind zudem bei der Umsetzung der Planungsabsichten die Lärmauswirkungen (ausgehend von den Gewerbebetrieben) für die umgebende Nutzung zu berücksichtigen. Dazu wurde ein Lärmgutachten vom Büro Kurz und Fischer erstellt (Stand: 25.02.2026).

## 2. Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,66 ha.

Folgende Grundstücke liegen innerhalb der Abgrenzung: 1256, 1257, 1257/1, 1259, 1260, 1270/6.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Murr. Die südlich angrenzenden Flächen sind größtenteils von gewerblichen Strukturen geprägt. Die Ortsmitte befindet sich ca. 1,5 km östlich des Plangebietes. Das Plangebiet ist topographisch nahezu eben. Erschlossen ist das Plangebiet über die Straßen „Burgweg“ und „Im Langen Feld“.

## 3. Übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (gemäß § 8 (2) BauGB)

### 3.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Stuttgart (Stand 2009) weist die Gemeinde Murr als Ort aus, der im Verdichtungsraum/Ballungsraum Stuttgart liegt, keine zentralörtliche Funktion wahrnimmt und zu keiner Entwicklungsachse gehört. Die Gemeinde Murr wird mit dem Regionalplan auf Eigenentwicklung beschränkt. Die Entwicklung von Bauflächen muss folglich auf dem örtlichen Bedarf basieren. Zur Siedlungsentwicklung des Verdichtungsraumes sind im Landesentwicklungsplan (LEP) und im Regionalplan u.a. folgende Ziele genannt, die auf das Planungsgebiet anzuwenden sind:

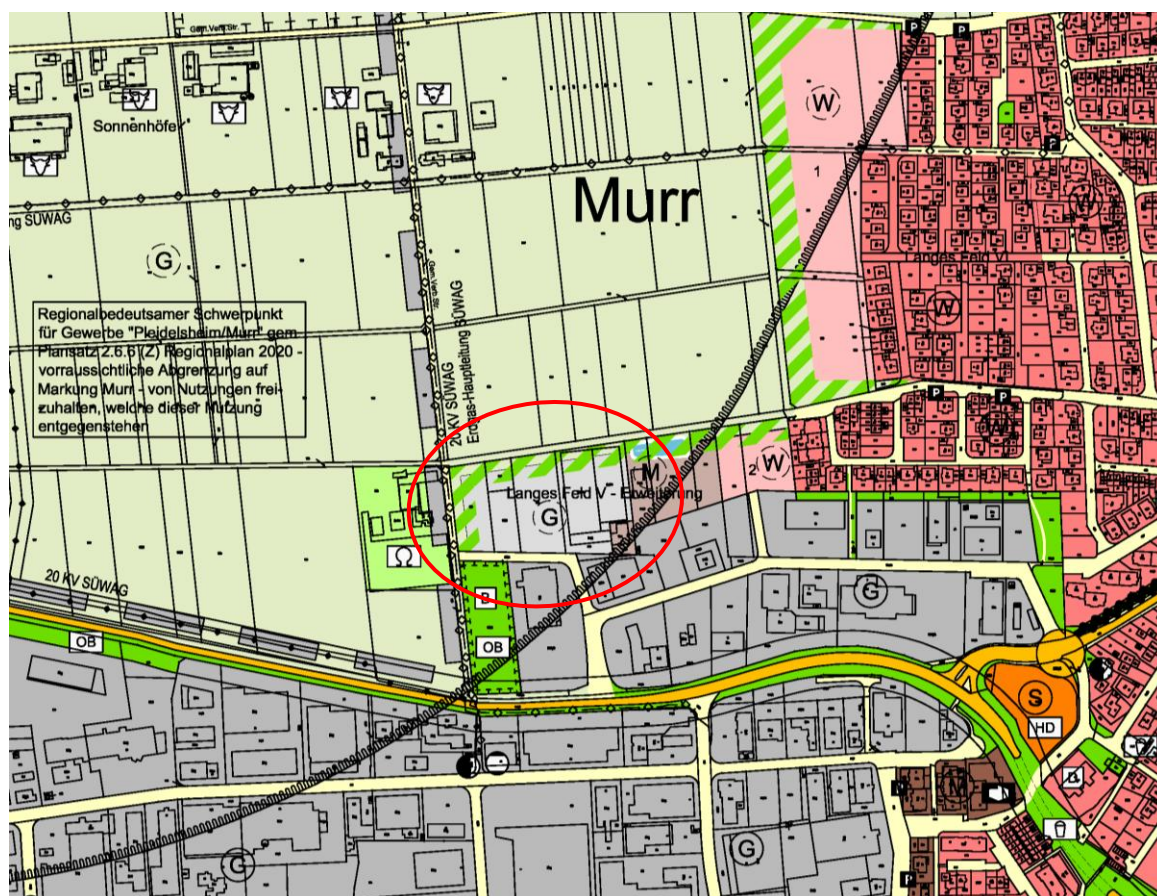
- Vorrangige Nutzung vorhandener Entwicklungspotenziale im Siedlungsbestand (Baulücken, Umstrukturierung u.a.).
- Auf flächen- und energiesparende Bau- und Erschließungsformen bei angemessen dichter Bebauung sowie auf eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen ist hinzuwirken.
- Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen und einer ausgewogenen Sozialstruktur.

Die Gemeinde Murr ist dabei mit einem regionalen und überregionalen Erschließungsnetz sehr gut erschlossen und regional eingebunden:

- die A 81 (E 41) westlich des Gemeindegebiets, Ausfahrt Nr. 14 Pleidelsheim, noch ca. 3 km auf der L 1125,
- die Landesstraßen L 1100 und L 1125 umfahren die Gemeinde im Süden, die L 1125 am östlichen Randbereich und die Kreisstraße K 1609 tangiert die Ortsmitte,
- S-Bahnlinie S4 Stuttgart - Marbach Bahnhof oder Backnang im 15 min Takt, anschließend mit den Buslinien 460 und 461 von der Haltestelle Marbach Bahnhof bis zur Haltestelle Murr Ortsmitte in ca. 10 min Fahrzeit,
- die S-Bahnlinie S5 Stuttgart – Bietigheim-Bissingen mit dem Bahnhof Bietigheim östlich der Gemeinde mit ca. 25 min Busfahrtentfernung (Linie 567), 2x täglich.

### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2025 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Steinheim-Murr ist das Planungsgebiet „Langes Feld V - Erweiterung“ als geplante gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die beabsichtigte Planung als ein Gewerbegebiet erfordert daher keine Änderung des Flächennutzungsplans. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünfläche zur Ortsrandbegrünung entlang der nördlichen Grenze des Gewerbegebiets zum Landschaftsraum wird im Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird dem Flächennutzungsplan Rechnung getragen.



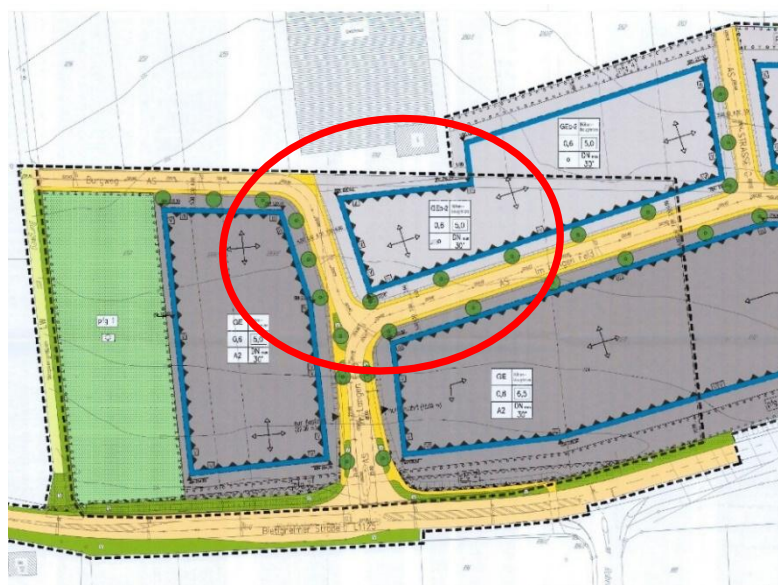
Ausschnitt FNP 2025 – 1.Änderung GVV Steinheim-Murr (Stand 2021) o.M. genordet

### 3.3 Entwicklung aus dem bestehenden Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Langes Feld V – Erweiterung“ 1. Bauabschnitt besteht aus zwei Teilbereichen, der nördliche Teilbereich, für den ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird, und der südliche Teilbereich mit einer Bebauungsplanänderung für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Langes Feld V“ 1. Änderung.

Die Bebauungsplanänderung für den südlichen Teilbereich bezieht sich auf die bestehenden rechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Langes Feld V“ 1. Änderung.

Mit der Bebauungsplanänderung des Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans „Langes Feld V“ 1. Änderung, werden die gewachsenen Strukturen berücksichtigt und den ansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeiten zur zukünftigen Weiterentwicklung geschaffen.



Ausschnitt B-Plan „Langes Feld V“ 1. Änderung (Stand 07.01.2002, ohne Maßstab)

Aus diesem Grund werden die Festsetzungen des südlichen Teilbereichs gegenüber denen des nördlichen Teilbereichs teilweise differenziert. Die Unterschiede sind im Lageplan sowie in den textlichen Festsetzungen erkenntlich. Werden keine Unterscheidungen zwischen den Teilbereichen aufgeführt, gilt die Festsetzung für den gesamten Geltungsbereich.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Langes Feld V – Erweiterung“ 1. Bauabschnitt gelten die neuen Festsetzungen.

## 4. Städtebauliche Konzeption

Mit dem Städtebaulichen Entwurf wird über eine gesamtheitliche Betrachtung der Entwicklungsperspektiven die Grundlage für künftige Flächennutzungen sowie deren Erschließung und Gestaltung hergeleitet.

Ein öffentlicher Grünraum im Nordosten wird als Verbindung zwischen Siedlungsrand und Landschaft fungieren und zugleich ein Naherholungsraum für die umliegenden Bewohner sowie dort arbeitenden Menschen sein. Gleichzeitig ist der Grünraum als Puffer zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet ausgelegt.

Der bestehende Teich (Retentionsraum) wird in diesen Grünraum integriert und wird als Verbindungselement zwischen der Landschaft und dem Siedlungsrand dienen. Die bestehenden Bäume können erhalten und mit neuen Baumpflanzungen ergänzt werden. Ein öffentliches Wegenetz, welches das neue Wohnquartier und das umliegende Gewerbegebiet verbindet, ermöglicht eine gute Vernetzung untereinander sowie mit dem angrenzenden Landschaftsraum mit Naherholungsfunktion.

Das geplante Gewerbegebiet im Westen (1.BA) auf dem ehemaligen Gelände des Gärtnereibetriebs sieht Flächen für neue Betriebsansiedlungen vor. Dazu bedarf es einer Grundstücksneuordnung und einer neuen Erschließung über den Burgweg im Süden.

Für ein Grundstück, westlich der geplanten Erschließungsstraße, liegen bereits Vorstellungen für die Umsiedlung einer örtlichen Firma vor, östlich ist seitens der Gemeinde eine langfristige Entwicklungsperspektive vorgesehen.

Die Gebäudestellung wurde in Nord-Süd-Richtung gewählt, um eine Vernetzung der Freiräume und Sichtachse in die Landschaft zu sichern sowie die Frischluftzufuhr ins Gewerbegebiet zu ermöglichen. Des Weiteren entsteht durch die Gebäudestellung eine lärmschützende Wirkung nach Osten zum Naherholungsbereich und dem künftigen Wohnquartier sowie nach Westen in Richtung des angrenzenden Gärtnereibetriebs mit einer Betriebswohnung.

Der Städtebauliche Entwurf wurde in Abstimmung der Anforderungen und städtebaulichen Rahmenbedingungen in der besonderen ortsräumlichen Lage im Übergang zur freien Landschaft weiter präzisiert und fortgeschrieben:

- Sämtliche baulichen Anlagen sind im Baufeld als Nord-Süd- ausgerichtete Baukörper mit einer maximaler Gebäudebreite angegeben. Damit wird die Umgebungsstruktur aufgegriffen, Blickbezüge zur Landschaft bleiben erhalten und Grünräume werden vernetzt.
- Für alle Gebäude wird eine maximale Gebäudehöhe mit jeweiliger Zuordnung der Bezugshöhen festgesetzt. Grundsätzlich sind damit auch gestapelte Nutzungen im gewerblichen Bereich möglich, z.B. kann auf einer 1-geschossigen Lagerhalle ein zusätzliches Vollgeschoss mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten errichtet werden.
- In den GE und GEe1-Gebieten ist ausnahmsweise eine punktuelle Erhöhung der Gebäude durch ein Penthaus mit einem allseitig zurückgesetzten und einer leichten, optisch (transparente) zurückhaltenden Bauweise in Ständerkonstruktion bis zu einer Gesamthöhe von ca. 14,00 m zugelassen, um attraktive Aufenthaltsbereiche für die Beschäftigten im Gewerbegebiet anbieten zu können. Durch die punktuelle Ausbildung ist eine Einfügung in die umgebende Ortsstruktur gegeben. Zudem wird mit der Stapelung von Nutzungen ein Beitrag zum flächeneffizienten Umgang in Gewerbegebieten geleistet und die Adressbildung kann gestärkt werden.
- Sämtliche Gebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung, kombiniert mit PV-Anlagen auszustatten (auch bei Parkdecks). Damit wird ein wichtiger ökologischer + Klimabeitrag geleistet und die Dachflächen werden sinnvoll genutzt.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen insbesondere als freie Lagerflächen. Sie dienen als räumliche Zäsuren, Stellen den Landschaftsbezug nach Norden und Westen her und halten Blickbeziehungen offen. Nach Westen ist insbesondere der Abstand zum Demeter-Hof wichtig.

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Um dem örtlichen Bedarf nach gewerblichen Flächen gerecht zu werden, wird im Außenbereich neues Baurecht geschaffen. Die Flächen im Außenbereich sind über den rechtskräftigen FNP als geplante gewerbliche Flächen dargestellt. Die Eignung des Plangebiets als Standort für Gewerbebetriebe ist im FNP dargelegt.

Die Art der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der bestehenden und zukünftigen angrenzenden Nutzungen auf den jeweiligen Baufeldern differenziert festgesetzt.

#### **5.1.1 Gewerbegebiet GE**

Der im Lageplan als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Bereich befindet sich im Westen des geplanten Gewerbegebiets. Die Verortung des GE erfolgt unter Berücksichtigung der potenziellen Emissionswirkungen. Der westliche Bereich ist durch das östliche GEe1 von der weiter östlich gelegenen Wohnbebauung „abgeschirmt“.

In dem GE-Gebiet sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sowie Geschäfts- und Bürogebäude. Durch den Ausschluss spezifischer Nutzungen, wie beispielsweise Beherbergungsbetriebe, wird sichergestellt, dass das Gebiet vorrangig gewerblich genutzt wird und keine städtebaulichen oder nutzungsbezogenen Konflikte entstehen.

Lagerhäuser und Lagerplätze sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch ihre Lärmauswirkung keine nachweisbaren Beeinträchtigungen für angrenzende, schützenswerte Nutzungen darstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen, um die Ausdehnung von Verkaufsflächen in der Ortslage zu begrenzen und einer Schwächung der bereits angesiedelten vorhandenen Versorgungsstrukturen entgegenzuwirken.

### 5.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe1 grenzt im Westen an das Gewerbegebiet GE und im Osten an geplante öffentliche Spielflächen im 2. Bauabschnitt an. Um die Emissionsverträglichkeit sicherzustellen, sind hier nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinaus sind Geschäfts- und Bürogebäude sowie Gartenbaubetriebe zulässig. Dadurch dient das GEe1 auch als Übergang und „Abschirmung“ des westlich angrenzenden GE-Gebiets zur bestehenden und zukünftigen Wohnbebauung im Osten.

Anlagen für gesundheitliche, kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie für sportliche Zwecke (ausgenommen Freianlagen) sind aufgrund ihres typischerweise geringen Emissionspotenzials ausnahmsweise zulässig. Darüber hinaus sind Lagerhäuser und Lagerplätze ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch ihre Lärmauswirkung keine nachweisbaren Beeinträchtigungen für angrenzende, schützenswerte Nutzungen darstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen, um die weitere Ausdehnung von Verkaufsflächen in der Ortslage zu begrenzen, einer Schwächung der bereits angesiedelten vorhandenen Versorgungsstrukturen entgegenzuwirken.

### 5.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2

Das im südlichen Bereich des Plangebietes festgesetzte GEe 2 befindet sich in einem Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Langes Feld V“ 1. Änderung. Durch die räumliche Nähe zur geplanten Wohnbebauung nordöstlich des Plangebietes sind ebenfalls nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Geschäfts- und Bürogebäude.

Aufgrund der bestehenden genehmigten Nutzungen und Bebauungen im B-Plan-Änderungsbereich GEe 2 sind zudem Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Gebrauchsgütern, wenn sie Teil eines sonstigen Gewerbebetriebs und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Betriebe mit Reparatur- und Wartungsleistungen ausnahmsweise zulässig. Die Einschränkung bestimmter Einzelhandelsnutzungen dient dabei der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche. Zentrenrelevante Sortimente (wie Bekleidung, Schuhe, Schmuck, Bücher, Unterhaltungselektronik, Spielwaren, Haushaltswaren und Drogeriewaren) erzeugen wesentliche Kundenfrequenz in zentralen Lagen und sichern die dortige Handels- und Dienstleistungsstruktur. Ihre Ansiedlung im Gewerbegebiet könnte eine Verlagerung von Kaufkraft bewirken und zu einer Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche führen. Aus diesem Grund sind in dem Gewerbegebiet keine Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortiment zulässig. Nicht zentrenrelevant und somit ausnahmsweise zulässig sind Betriebe mit Reparatur- oder Wartungsdienstleistungen.

### 5.1.4 Für alle Gewerbegebiete:

Auf allen Bauflächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerblich genutzte Bauflächen festgesetzt sind, sind Anlagen für sportliche Zwecke als Freianlagen, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe aller Art für diese Ortslage ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden der beabsichtigten baulichen Dichte und der beabsichtigten städtebaulichen Nutzung des Gebietes entgegenstehen. Zudem sind Anlagen der Fremdwerbung als Haupt- und Nebenanlagen im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Damit wird den vielfältigen Schutz- und Entwicklungsbedürfnissen in der örtlichen Lage Rechnung getragen.

Durch die Lärmkontingentierung im Gewerbegebiet wird sichergestellt, dass die angrenzenden Nutzungen des Plangebietes nicht durch das Gewerbegebiet beeinträchtigt werden. Zudem ermöglicht die Verortung des Gewerbegebietes und die Richtungssektoren der Zusatzkontingente, dass ein wirtschaftlicher Standort für ansiedelnde Gewerbetreibende geboten wird.

Darüber hinaus können im Gewerbegebiet ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, errichtet werden. Die Wohnnutzung ist im Gewerbegebiet ausschließlich als untergeordnete Nutzung zu betrachten, um den Charakter und die Nutzungsfähigkeit des Gewerbegebietes nicht

einzuschränken. Aus diesem Grunde sind Wohnungen auf eine maximale Größe von 80 m<sup>2</sup> beschränkt.

Die Beschränkung der maximalen Größe der Wohnung gilt dabei nicht für das GEe2-Gebiet. Damit werden die bestehenden Festsetzungen des B-Plans „Langes Feld V“ 1. Änderung berücksichtigt und die bestehende Betriebswohnung wird im Bestand gesichert.

Die zwingende betriebliche Notwendigkeit einer temporären oder dauerhaften Wohnnutzung ist durch den jeweiligen Gewerbetreibenden darzulegen. Dadurch wird den Gewerbetreibenden eine betriebsbezogene und funktionale Nutzung ermöglicht. Zur Wahrung des Charakters des Gewerbegebietes ist eine Wohnnutzung jedoch nur zulässig, wenn diese für den jeweiligen Betrieb zwingend erforderlich ist.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung liegt wesentlich in der beabsichtigten Gebietstypik sowie in den Belangen des Landschaftsschutzes (Bauhöhen, Dichte) und der Ökologie (möglichst geringe Versiegelung) begründet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet aufgrund der unterschiedlich geplanten Gebäude- und Grundstücksgrößen differenziert festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen der Zielsetzungen der städtebaulichen Konzeption und damit der beabsichtigten Gebietstypik.

Ziel für die Festsetzungen ist eine Fortführung der geplanten gewerblichen Entwicklung gemäß Flächennutzungsplan sowie die Deckung des örtlichen Bedarfs an gewerblichen Flächen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird zugunsten einer differenzierten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster und GRZ) sowie der zulässigen maximalen Gebäudehöhen (GH) in Metern (m ü. NHN) bezogen auf festgesetzte Bezugshöhen verzichtet.

Den allgemeinen Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a (1) BauGB) und des flächensparenden Bauens wird durch die festgesetzten Baufenster und die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen Rechnung getragen.

Durch die vorhandene und neu geplante Erschließung entstehen überwiegend rechteckige bebaubare Flächenzuschnitte und damit eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nach § 17 (2) BauNVO nicht beeinträchtigt werden und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und überbaubare Grundfläche**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) dient der Steuerung der Bebaubarkeit der Grundstücke und somit der Begrenzung der baulichen Versiegelung. In dem vorliegenden Gewerbegebiet wird eine wirtschaftlich tragfähige und funktionale gewerbliche Nutzung ermöglicht, ohne dass die Umweltbelange unverhältnismäßig beeinträchtigt werden.

Die zulässige Grundflächenzahl in den GE- und GEe1-Bauflächen darf den Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO in Höhe von GRZ 0,8 einschließlich der zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten bei der Anrechnung von Nebenanlagen nicht überschreiten. In Verbindung mit den zulässigen Gebäudegrößen und -stellungen sowie der Maßnahme zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft ist die bauliche Dichte bezogen auf das Plangebiet ausgewogen.

Mit dieser Festsetzung werden die Anforderungen von Gewerbebetrieben an Flächen für die Erschließung, für Nebenanlagen sowie für betriebsinterne Verkehrs- und Abstellzwecke berücksichtigt. Die Regelung sichert die wirtschaftliche Nutzung der Freiflächen für Stellplätze, Erschließung und Lagerbereiche sowie den sparsamen Umgang mit Boden.

Das GEe2-Gebiet im Süden des Plangebiets war bisher Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Langes Feld V“ 1. Änderung. Hier wurden bereits Gebäude sowie Nebenanlagen und Parkierungsflächen errichtet. Die vorhandene Bebauung sowie die bestehenden befestigten Stellplatz-

und Betriebsflächen weisen eine tatsächliche Inanspruchnahme der Grundfläche auf, die über der festgesetzten maximalen GRZ von 0,80 liegt.

Um bestehende Nutzungen rechtlich zu sichern und notwendige betriebliche Anpassungen und Modernisierungen zu ermöglichen, wird daher für diesen Teilbereich eine zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,90 festgesetzt. Damit wird die gewerblich gewachsene Situation berücksichtigt und gleichzeitig Planungssicherheit für die ansässigen Betriebe geschaffen.

### **5.2.2 Gebäudehöhen**

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen dient einerseits der angemessenen Regelung der Grundstücksausnutzung und andererseits der städtebaulich angemessenen Einbindung der neuen Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild.

Die zulässige Gebäudehöhe (GH) wird im Bebauungsplan durch Höhenangaben in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Dabei ist der oberste Dachabschluss maßgeblich. Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist auf 11,00 Meter festgesetzt. Diese Höhenbegrenzung ermöglicht eine flexible funktionale Nutzung eines gewerblichen Betriebs und fügt sich gleichzeitig in das bestehende Ortsbild sowie die angrenzende Bebauung ein.

Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit technischer Anlagen können untergeordnete technische Aufbauten auf maximal 10 % der jeweiligen Gebäudefläche die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 2,00 m überschreiten. Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien dürfen diese Festsetzungen überschreiten, um deren Nutzung zu fördern und den energiepolitischen Zielen Rechnung zu tragen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Penthauses mit einer maximalen Gebäudehöhe von 14,00 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) im GE- und GEe1-Bereich dient dazu, attraktive Aufenthaltsflächen für Veranstaltungen, Pausenräume oder Betriebswohnungen in dem Gewerbegebiet zu schaffen. Durch einen umlaufenden Rücksprung von 2,00 m sowie eine Begrenzung der Fläche auf 40 % der Grundfläche fügt sich das Penthaus städtebaulich in das Ortsbild ein. Damit das Penthaus als untergeordneter Baukörper wahrgenommen wird, muss es in einer optisch zurückhaltenden Bauweise errichtet werden. Dies kann beispielsweise durch eine Ständerkonstruktion mit transparenten Fassadenelementen erreicht werden.

### **5.3 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Fertigfußboden) wird in Verbindung mit dem natürlichen Geländeverlauf differenziert festgesetzt, um die Eingriffe in den Boden möglichst gering zu halten. Die mögliche Abweichung von +/- 0,40 m ermöglicht eine flexible Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten. Bei einer zulässigen Abweichung von der im Lageplan festgesetzten EFH definiert diese den unteren Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung. Dieser untere Bezugspunkt ist maßgeblich für die maximale zulässige Gebäudehöhe von 11,00 m.

### **5.4 Bauweise**

Die differenzierte Festsetzung der „Offenen Bauweise“ und der „Abweichenden Bauweise“ orientiert sich an der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption und der Bestandssituation.

Die offene Bauweise ist im Lageplan für die Fläche des GE festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise „a1“ sind Gebäudelängen von bis zu 70 m sowie seitliche Grenzabstände von 2,50 m zulässig. Dadurch wird Gewerbetreibenden eine flexible bauliche Entwicklungsoption in dem Baufeld ermöglicht.

Bei der abweichenden Bauweise „a2“ ist ergänzend zur abweichenden Bauweise „a1“ eine Bebauung ohne Grenzabstand zur östlichen Grundstücksgrenze (Flurstücksnummern 1260/1 und 1271/1) zulässig. Diese Festsetzung dient der baulichen Abschirmung gegenüber dem östlich angrenzenden, geplanten Mischgebiet sowie der städtebaulichen Einfügung in bestehende Gebäudestrukturen.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudebreite von 25,00 m trägt zur städtebaulichen Gliederung der Baukörper bei und gewährleistet ökologische und klimatische Aspekte, wie Durchlüftung und Durchgrünung des Baugebiets sowie die Freihaltung von Bezügen in den Landschaftsraum.

## **5.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die räumliche Anordnung und Ausrichtung bzw. Stellung der baulichen Anlagen berücksichtigt die Grundorientierung des umgebenden Gebäudebestands und der Freiraumstruktur.

Die Längsausrichtung der baulichen Anlagen begünstigt einen durchgängigen, offenen Freiraumbezug in die Landschaft und stellt Sichtbeziehungen und Grünverbindungen her. Zudem ist damit eine gute Grundstücksausnutzung und der Schutz für die im Osten und Westen vorhandenen und geplante Wohnbebauung gewährleistet.

## **5.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, um die Umsetzung der planerischen Konzeption insbesondere zur Sicherung der Blickbeziehungen in die Landschaft zu gewährleisten.

Die festgesetzte Ausführung der befestigten Flächen (z.B. Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Wegeflächen) mit wasserdurchlässigen Belägen reduziert den Grad der Flächenversiegelung. Die Art der Ausführung wird bei der Berechnung der GRZ berücksichtigt. Die festgesetzte maximal zulässige GRZ bleibt davon unberührt.

## **5.7 Mindestmaße von Baugrundstücken**

Um den örtlichen Bedarf an Gewerbeflächen abbilden zu können, wird im Plangebiet eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Dabei wird eine Grundstücksgröße bestimmt, die den heutigen Bedürfnissen und technischen Standards für gewerbliche Nutzungen sowie dem Nachweis der baurechtlichen notwendigen Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken Rechnung tragen.

## **5.8 Untergeordnete Nebenanlagen**

Zur Vermeidung eines hohen Versiegelungsgrades der Freiflächen sind untergeordnete Nebenanlagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aufgrund der betrieblich erforderlichen Mobilitäts- und Entsorgungsorganisation sind Abstellanlagen für Fahrräder und für Abfallbehälter davon ausgenommen. Wenn diese Anlagen nicht in das Gebäude integriert sind, müssen sie eingegrünt oder gestalterisch an das Hauptgebäude angepasst werden, um ein ansprechendes Gesamtbild zu erzeugen.

## **5.9 Verkehrserschließung/ Stellplätze und Parkieranlagen / Garagen**

### **5.9.1 Straßen- und Fußwegenetz**

Die Erschließung des Plangebiets ist über das bestehende Straßennetz gewährleistet. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Straßen „Im Langen Feld“ und den „Burgweg“ auf die Bietigheimer Straße.

Das Wegenetz entlang der Erschließungsstraßen ist mit den Fußwegen der angrenzenden Gebiete so verknüpft, dass kurze und direkte Fußwegeverbindungen in alle Richtungen ermöglicht werden.

Die im Lageplan festgesetzte Verkehrsfläche dient der internen Erschließung des Gebiets und ermöglicht eine bedarfsgerechte Gliederung der Baufelder. Der seitlich zur Verkehrsfläche verlaufende Fuß- und Radweg vernetzt den „Burgweg“ mit dem „Feldweg“ und ermöglicht Anwohnenden und Arbeitenden einen Zugang zum unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum.

### **5.9.2 Stellplätze und Parkieranlagen / Garagen/ Anbindung an den ÖPNV**

Durch die Vorgabe, Parkieranlagen und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen, wird eine geordnete bauliche Struktur gewährleistet und die Versiegelung außerhalb der überbaubaren Fläche minimiert. Dies trägt zur Vermeidung einer Zersiedelung der Freiflächen sowie zur Sicherung von Grünstrukturen auf den Grundstücken bei.

Die Festsetzung von Dachbegrünungen bei Parkieranlagen/Garagen leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, reduziert die Aufheizung von Oberflächen, bindet Feinstaub und fördert die Regenwasserrückhaltung. Gleichzeitig tragen sie zur optischen Einbindung der baulichen Anlagen in das Umfeld bei.

Um den funktionalen Anforderungen der Gewerbebetriebe Rechnung zu tragen, sind ebenerdige Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für ebenerdige Stellplätze ist die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge festgesetzt. Dies trägt der Pflicht zur sparsamen Bodennutzung Rechnung und ermöglicht eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück.

Innerhalb der ausgewiesenen Flächen des Pflanzgebots 3 wird aus funktionalen Gründen zugelassen, dass bis zu 30 Prozent der Fläche als ebenerdige Stellplätze für Kfz bis 3,5 t genutzt werden können.

Die Begrenzung des zulässigen Gesamtgewichts von Kfz auf bis zu 3,5 t ermöglicht die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und die Nutzung der Stellplätze durch Gewerbetreibende (z. B. als Abstellfläche für Transporter), ohne dass die Fläche versiegelt werden muss. Dadurch werden die Nutzungsanforderungen der gewerblichen Betriebe berücksichtigt, ohne das Ziel der Begrünung und der Reduzierung der Flächenversiegelung zu beeinträchtigen. Die Einhaltung der Vorgaben des Pflanzgebots sowie der örtlichen Bauvorschriften gewährleistet eine dauerhaft wirksame und gestalterisch hochwertige Durchgrünung des Gebiets und fügt das Gewerbegebiet in den angrenzenden Landschaftsraum ein.

Das Plangebiet ist an das vorhandene öffentliche Busnetz angeschlossen.

#### **5.10 Versorgungsanlagen und -leitungen**

Die Versorgung des Planungsgebiets mit Wasser, Elektrizität und Gas wird im Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes sowie von Gefährdungen durch Anlagen der Versorgung, wie Masten und Oberleitungen im öffentlichen Raum, sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser befestigter Flächen des geplanten Baugebietes (Betriebsflächen, Hofzufahrten, Stellplätze) wird über das Kanalnetz abgeleitet. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal am Feldweg im Norden (der im Zuge der Bebauung errichtet wird), voraussichtlich in den nordöstlich angrenzenden Teich (die Möglichkeit der Einleitung von Regenwasser wird noch geprüft) sowie in die Versickerungsmulden/-gräben im Westen des Plangebietes und in Anlagen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers (Retentionszisterne) einzuleiten.

Luft-Wärmepumpen sind aufgrund der Förderung regenerativer Energien grundsätzlich zulässig.

Die Müllentsorgung / Abfallbeseitigung ist über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ludwigsburg (AVL) sichergestellt.

#### **5.11 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Ortsrandeingrünung des Gebiets und erfüllen eine ökologische Ausgleichsfunktion innerhalb des Gewerbegebiets. Die Verpflichtung zur Begrünung und dauerhaften Pflege stellt sicher, dass diese Flächen ihren Ausgleichs- und Gestaltungsfunktionen langfristig wirksam nachkommen.

Die östlichste Grünfläche, die an die Grundstücksgrenze (Fl. Nr. 1261/1) angrenzt, dient als „Puffer“ zwischen dem Gewerbegebiet und dem späteren Wohngebiet. Um zukünftige Entwicklungen nicht zu beeinträchtigen, wird die Fläche als ausdauernde Ruderalvegetation angelegt.

Insgesamt tragen die öffentlichen Grünflächen dazu bei, die Gestaltung des Gewerbegebiets zu den angrenzenden Bebauungen aufzuwerten. Sie tragen zur Einfügung in das Landschaftsbild bei und erfüllen ökologische Ausgleichs- und Klimafunktionen. Gleichzeitig sichern sie notwendige Erschließungsvorbehalte planerisch ab.

### **5.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die öffentliche Grünfläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet ist, dient der zeitlich begrenzten Erschließung und Anbindung des Grundstücks 1260/1.

Auf dem Grundstück 1260/1 befindet sich ein Wohngebäude, das ehemals von dem Gartenbaubetrieb genutzt wurde. Da das Gebäude momentan bewohnt ist, ist eine Erschließung notwendig. Längerfristig soll das Gebäude in die gewerbliche Nutzung integriert werden. Die öffentliche Grünfläche ist daher so zu gestalten, dass eine Erschließung gewährleistet ist.

### **5.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Festsetzungen dienen dem Ziel, im Plangebiet vorhandene natürliche Ressourcen zu schützen und zu erhalten sowie die durch bauliche Entwicklung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Durch die Vorgaben zur Gestaltung und Ausführung von Maßnahmen wird ein schonender Umgang mit den bestehenden Strukturen und deren Eingliederung in die Landschaft sichergestellt.

Die verpflichtende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für nicht überbaute Abstell- und Lagerflächen sowie Stellplätze reduziert die Bodenversiegelung, fördert die Versickerung von Niederschlagswasser und wirkt möglichen Überlastungen der Entwässerungssysteme entgegen. Den Boden versiegelnde Beläge dürfen nur zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich ist, beispielsweise bei LKW-Stellflächen.

Die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in bestehende und geplante Rückhalte- und Versickerungsanlagen unterstützt ein nachhaltiges Regenwassermanagement und trägt zur Regulierung des lokalen Wasserhaushalts bei. Dadurch werden Verdunstungs- und Versickerungsprozesse gestärkt, was zu einer klimawirksamen Kühlung im Gebiet und einer Entlastung des Kanalnetzes führt. Zudem kann das in den Retentionszisternen gespeicherte Wasser auch für private Zwecke, beispielsweise zur Pflanzenbewässerung, genutzt werden.

Die extensive Begrünung von Dachflächen sämtlicher baulicher Anlagen leistet einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Reduktion von Wärmeinseln und zur Förderung der Biodiversität. Begrünte Dachflächen dienen zudem der Rückhaltung von Niederschlagswasser und unterstützen die optische Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild.

### **5.14 Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzungen der Pflanzgebote für Bäume und Sträucher dienen der Durch- und Eingrünung des Plangebiets und tragen zur Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Plangebiets bei. Zusätzlich bieten sie Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für Insekten und Vogelarten. Die Differenzierung der Pflanzenangebote für die jeweiligen Flächen dient einer optimalen und standortgerechten Pflanzung.

Alle Dachflächen im Plangebiet sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Festsetzung dient der Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers innerhalb des Gebiets.

Lärmschutzelemente, die gegebenenfalls benötigt werden, können auf den im Lageplan mit Pfg 3 und Pfg 4 festgesetzten Flächen ausnahmsweise errichtet werden. Dadurch können ggf. erforderliche Lärmschutzelemente in Kombination mit Bepflanzungen gestalterisch in die Pflanzflächen integriert werden. Damit der Flächenanteil der Pflanzgebotsfläche durch Lärmschutzmaßnahmen nicht beeinträchtigt bzw. verringert wird, bleiben die festgesetzten Flächenmaße der Pflanzgebotsfläche bei der Errichtung von Lärmschutzelementen unberührt. Von der festgesetzten Lage der Pflanzgebotsfläche kann im Zuge der Errichtung einer Lärmschutzwand um 1,00 m abgewichen werden, damit die festgesetzten Flächenmaße der Pflanzgebotsfläche gewahrt bleiben.

### **5.15 Pflanzbindung zum Erhalt und zur Pflege gewachsener Strukturen**

Zur Sicherstellung des Erhalts der bestehenden und artenschutzrechtlich relevanten Gehölze im westlichen und nördlichen Bereich des Plangebiets werden Pflanzbindungen festgesetzt.

Die Pflanzbindung 1 dient dem Erhalt von drei bestehenden Einzelbäumen. Durch die Erhaltung dieser drei großen Laubbäume am Westrand mittels Pflanzbindung bleibt eine naturnahe Abgrenzung zum Burgweg und zur Gärtnerei erhalten. Auf der Pflanzbindungsfläche 2 im Norden des Plangebiets befindet sich eine ausgeprägte Feldhecke. Zum Schutz des Pflanzen- und Tierhabitats sowie der ökologischen Funktion wird die Hecke erhalten.

### **5.16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Verbindung mit der Herstellung des Straßenkörpers**

Geländeanpassungen, Geländemodellierungen und unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung der Erschließungsanlagen sowie für das Aufstellen von Straßenbeleuchtungsmasten sind auf Privatgrundstücken zu dulden. Diese Eingriffe, beispielsweise in Form von Hinterbeton von Rabattensteinen oder Fundamenten, wirken sich nicht negativ auf die Nutzbarkeit des Grundstücks aus.

### **5.17 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Langes Feld V – Erweiterung, 1. BA“ wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsräusche für das GEE 2 im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden (siehe Schallimmissionsprognose von Kurz und Fischer).

Die genauen Schallschutzmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen festgelegt und dienen dem Schutz schützenswerter Aufenthaltsräume innerhalb und außerhalb des Plangebiets vor Immissionen.

Die Untersuchung der Einwirkungen durch Anlagenlärm durch umliegende Gewerbeflächen auf den Geltungsbereich des Plangebiets kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der geplanten Nutzungsbeschränkungen innerhalb des Plangebietes ein Konflikt mit den bestehenden Gewerbeflächen im Umfeld der Planung ausgeschlossen werden kann.

Aufgrund der räumlichen Nähe des geplanten Gewerbegebietes zur umliegenden schützenswerten Bebauung und der an die Planung angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen soll die Schallabstrahlung der geplanten gewerblichen Flächen durch die Festsetzung von Emissionskontingenten begrenzt werden, um einen möglichen Konflikt mit der schützenswerten Umgebung durch spätere Gewerbebetriebe zu verhindern.

Für die jeweiligen Gewerbegebiete sind daher differenzierte Lärmkontingente pro Quadratmeter für Tag- und Nachtzeiträume festgesetzt. Diese ermöglichen eine Gleichbehandlung der sich dort ansiedelnden Gewerbetreibenden und berücksichtigen die umliegenden, schützenswerten Nutzungen.

Zusätzlich werden Zusatzkontingente festgesetzt. Diese erlauben den Gewerbetreibenden zusätzliche Lärmkontingente in dem Gebiet entsprechend der jeweiligen Richtungssektoren. Dabei werden die umgrenzenden Nutzungen und die Lärmemissionen, die durch die Gewerbetreibenden emittiert werden dürfen, berücksichtigt und den Gewerbetreibenden dennoch ein wirtschaftlicher Standort ermöglicht.

Unabhängig von den festgesetzten Maßnahmen können mit Gewerbetreibenden bauliche oder organisatorische Einigungen zur Verhinderung von Emissionen geschlossen werden. Beispielsweise kann eine zeitliche LKW An-/ Ablieferungsbeschränkung im Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr vereinbart werden.

Von Maßnahmen kann abgesehen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kennznisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die rechtlich festgesetzten Lärmgrenzwerte unter Berücksichtigung der konkreten Planung eingehalten werden.

## **6. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

Zur Gestaltung eines positiven Orts- und Landschaftsbildes sind neben den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Langes Feld V – Erweiterung, 1. BA“ insbesondere auch die unter den Ziffern 2.1 bis 2.10 formulierten örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Ziel ist es, einen Gestaltungsrahmen für Bauherren und Architekten zu schaffen, der entsprechende Spielräume für individuelle Gestaltungsabsichten bietet. Neben der Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Festsetzungen insbesondere die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der erforderlichen Nebenanlagen.

### **6.1 Dächer**

Die Festlegung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit Satteldachform bis 10 Grad Dachneigung sowie die Maßgaben zur Dachbegrünung ermöglichen ein erforderliches Maß an Flexibilität und eine funktionale sowie wirtschaftliche Bauweise, die den Anforderungen gewerblicher Nutzungen entspricht. Sie tragen zudem dazu bei, dass sich die Neubebauung in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung möglichst gut in die Fernwirkungen mit dem umgebenden Landschaftsraum einbinden.

Die Verpflichtung zur Begrünung sämtlicher Dachflächen trägt zudem wesentlich zur ökologischen und klimatischen Qualität des Plangebiets bei. Dachbegrünungen verbessern das örtliche Mikroklima durch Verdunstungskühlung und erhöhen die Regenwasserrückhaltung. Zudem leisten sie einen Beitrag zur Artenvielfalt und zur optischen Integration von baulichen Anlagen in das Landschaftsbild.

Die Kombination von Dachbegrünung und Energiegewinnungsanlagen setzt die Ziele des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) um.

Die kombinierte Anordnung solarer Energieanlagen und extensiver Dachbegrünung ermöglicht eine flächenschonende und ressourceneffiziente Nutzung der Dachfläche. Zudem fördert die Festsetzung den Ausbau erneuerbarer Energien.

### **6.2 Fassadengestaltung**

Um ein möglichst unauffälliges Erscheinungsbild der Gebäude im Verhältnis zum Landschaftsraum und zum angrenzenden Siedlungsbestand sowie zur Siedlungsentwicklung zu erreichen, werden stark reflektierende Materialien und Farben mit Signalwirkung bei der Fassadengestaltung ausgeschlossen.

Zur optimalen Nutzung von solarer Strahlungsenergie bietet sich an sonnenzugewandten Gebäudeseiten die Integration von flächenbündig oder senkrecht flächenhaft angebrachten Solaranlagen in die Fassade an.

Die Fassadenbegrünungen dienen nicht nur der Einbindung in das Landschaftsbild, sondern bieten auch einen ökologischen Mehrwert für das Mikroklima und dienen Tieren als Nist- und Futterplätze. Für eine wirtschaftlich tragfähige und funktionale gewerbliche Nutzung ist eine Fassadenbegrünung nicht festgesetzt. Jedoch ist diese generell zulässig.

### **6.3 Werbeanlagen**

Die Vorschriften der Werbeanlagen und der Lichtgestaltung beruhen auf den Erfahrungswerten mit der gestalterischen Verträglichkeit bisher im Gemeindegebiet zugelassener Größen von Werbeanlagen. Sie bewirken, dass der öffentliche Raum von Werbeanlagen nicht dominiert wird. Gleichzeitig haben Betriebe die Möglichkeit, ihre Präsenz und Erreichbarkeit klar erkennbar zu gestalten.

Der Ausschluss von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, grellen Farben sowie Laser- und Skybeamereffekten dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Vermeidung von Lichtverschmutzung sowie dem Schutz von Anwohnern und Verkehrsteilnehmern vor visuellen Störungen und Ablenkungen. Die Vorgabe zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung reduziert negative Auswirkungen auf nachtaktive Tiere.

Die Zulassung einzelner Stelen sowie freistehender Sammelhinweisschilder trägt funktionalen Anforderungen, insbesondere bei Grundstücken mit mehreren gewerblichen Nutzungen, Rechnung.

Die Festsetzungen tragen dazu bei, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen wirtschaftlicher Sichtbarkeit der Betriebe und einem gestalterisch ruhigen sowie ortsbildverträglichen Erscheinungsbild des Gewerbegebiets zu sichern.

#### **6.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Nicht baulich genutzte oder anderweitig festgesetzte Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen, um einen schonenden Umgang mit dem Boden zu gewährleisten und die ökologische Funktion der Freiräume vor Ort zu gewährleisten.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf gering belasteten Verkehrsflächen reduziert die Bodenversiegelung und unterstützt die dezentrale Regenwasserversickerung.

Der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung und Erläuterung der grünordnerischen Maßnahmen ist als prüffähiger Bestandteil des Baugesuchs vorzulegen. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung. Damit soll die erforderliche Qualität bei der Planung und Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sichergestellt werden.

#### **6.5 Einfriedungen und Stützmauern**

Mit den Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern wird die städtebaulich-gestalterische Einfügung dieser Anlagen in die örtliche Lage sichergestellt.

Durch die Beschränkung auf begrünte Einfriedungsformen sowie auf Maschendrahtzäunen oder Stabgitterzäunen in Kombination mit Bepflanzung wird einerseits eine durchgehend grün geprägte Außenwirkung und andererseits eine Einfriedung zur Sicherung des Geländes gewährleistet. Die Höhe der Einfriedung kann dabei entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf durch Böschungen oder Stützmauern ausgeglichen werden. Auf eine Ausführung zur Vermeidung von Tierfallen ist zu achten.

Die Festsetzung einer maximalen Höhe sowie einer blickdurchlässigen Ausführung von Einfriedungen in Bereichen von Kreuzungen oder Ein- und Ausfahrten dient der Verkehrssicherheit.

#### **6.6 Standplätze für Abfallbehälter und Fahrräder**

Abfallbehälter und Fahrräder sollen sich auf den Grundstücken einfügen und dürfen keine Hindernisse darstellen. Aus diesem Grund sind sie möglichst in das Gebäude zu integrieren. Werden sie außerhalb des Gebäudes errichtet, sind sie einzugrünen oder gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen, um ein ansprechendes Gesamtbild zu erzeugen.

Die Müllentsorgung / Abfallbeseitigung ist über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ludwigsburg (AVL) sichergestellt.

#### **6.7 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser und zum Verwenden von Brauchwasser Niederspannungsfreileitungen**

Die Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung dienen einerseits der Minimierung der Abflüsse von Niederschlagswasser und andererseits dem Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts. Aufgrund der zu erwartenden Versiegelungen im Gewerbegebiet besteht ein Bedarf zur Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser.

Die Verpflichtung zur Einrichtung einer Retentionszisterne auf jedem Baugrundstück gewährleistet, dass Niederschlagswasser zunächst auf den Grundstücken zurückgehalten und verzögert abgegeben werden kann bzw. für private Nutzungen verwendet werden kann. Dadurch wird die vorhandene Entwässerungsinfrastruktur entlastet und das Risiko bei Starkregenereignissen reduziert.

Die Vorgabe zur dauerhaft funktionsfähigen Unterhaltung der Anlagen sichert die langfristige Wirksamkeit des Regenwassermanagements. Die Flächen sind frei von Ablagerungen und Abflusshindernissen zu halten, um die Speicherung und die gedrosselte Ableitung gewährleisten zu können.

#### **6.8 Zahl der notwendigen Stellplätze**

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist auf die Vorgaben der VwV Stellplätze (in der jeweils gültigen Fassung) begrenzt. Dadurch werden nur notwendige Stellplätze errichtet und eine unverhältnismäßige Versiegelung von Flächen verhindert.

## **7. Umweltschützende Belange, Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a BauGB)**

Begleitend zum Bebauungsplan wurde eine Umweltbericht von dem Büro GÖG erarbeitet. Im Plangebiet werden entsprechend dem vorliegenden Gutachten Festsetzungen zum Umwelt- und Artenschutz übernommen sowie entsprechende Hinweise gegeben.

### **7.1 Geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiligen Auswirkungen**

Im Textteil zum Bebauungsplan sind alle erforderlichen Maßnahmen enthalten, durch die die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden kann bzw. das Planungsgebiet grünordnerisch gestaltet wird. Die Maßnahmen sind als Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

### **7.2 Zusammenfassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB und §§ 13ff BNatSchG**

Das Kapitel 3 des Umweltberichts stellt eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz gemäß § 1a Abs. 3 BauGB unter Anwendung der Ökokontoverordnung (ÖKVO) dar, deren Ergebnisse in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen sind.

Durch die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme kann das durch die Umsetzung des B-Plans entstehende Defizit kompensiert werden. Es verbleiben Ökopunkte, die in das Ökokonto der Gemeinde Murr eingespeist werden können bzw. für den Ausgleich bei der Umsetzung des 2. BA zur Verfügung stehen (Umweltbericht, GÖG 2026).

## **8. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Langes Feld V – Erweiterung, 1.BA“ wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (Stand 25.02.2026), die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche werden für Bereiche innerhalb des Plangebietes Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen (siehe Schallimmissionsprognose).

Die Untersuchung der Einwirkungen durch Anlagenlärm durch umliegende Gewerbeflächen auf den Geltungsbereich des Plangebietes kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der geplanten Nutzungsbeschränkungen innerhalb des Plangebietes ein Konflikt mit den bestehenden Gewerbeflächen im Umfeld der Planung ausgeschlossen werden kann.

Zur Begrenzung der Schallabstrahlung der geplanten Gewerbegebiete wird die Festsetzung von Emissionskontingenten erforderlich (siehe Schallimmissionsprognose).

Die schalltechnischen Auswirkungen des durch das Plangebiet entstehenden Mehrverkehrs im öffentlichen Straßenraum an der umliegenden schützenswerten Bebauung sind als zumutbar einzustufen.

## **9. Weitere Maßnahmen zum Umweltschutz / Ökologie**

### **9.1 Nutzung von Solarenergie**

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aus ökologischen Gründen auf den Dachflächen zulässig. Zudem besteht die Möglichkeit Solarpaneele an der Fassade anzubringen, wenn diese flächenbündig oder senkrecht flächenhaft angebracht sind. Die Anordnung basiert auf § 74 (1) 1 LBO. Die Einschränkung in Bezug auf die Größe und Lage dieser Anlagen ist aus städtebaulich-gestalterischen Gründen erforderlich. Der Wirkungsgrad der Anlagen ist auch bei Abweichungen von der Idealausrichtung in Verbindung mit der Dachneigung und anderen Faktoren relativ hoch zu bewerten.

Auf die Anwendungspflicht des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) mit dem jeweils aktuellen Stand wird hingewiesen.

### **9.2 Klimaanpassung**

„Klimaanpassung“ nimmt zur Kenntnis, dass nicht mehr alle negativen Folgen des Klimawandels verhindert werden können und dass es notwendig ist, sich auf die erwarteten Veränderungen vorzubereiten.

Insgesamt tragen alle Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung zur Filterung der Luft sowie zur Kühlung des B-Plangebiets bei.

Zur Pflanzenauswahl wurde eine Liste erstellt, die insbesondere bei den Straßenbäumen auch die Folgen des Klimawandels berücksichtigt und trockenheitsverträgliche Arten enthält. Durch die Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachdächern wird u.a. zum Wasserrückhalt im B-Plan-gebiet beigetragen, wodurch in gewissem Maße eine Verdunstung und damit Kühlung stattfinden kann. In die gleiche Richtung wirkt die Festsetzung zur Fassadenbegrünung.

Die Ableitung von Niederschlagswasser in den Retentionsbodenfilter mit Überlauf mindert die Überschwemmungsgefahr bei Starkregenereignissen.

### **9.3 Tierschonende Beleuchtung**

Die Festsetzung stellt sicher, dass die Beleuchtungsanlagen im Plangebiet die heimische Insekten- und Fledermausfauna so wenig wie möglich beeinträchtigen. Gleichzeitig bleibt die Verkehrssicherheit gewährleistet, da nur vermeidbare Beleuchtung reduziert wird.

## **10. Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen und Hinweise**

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise betreffen insbesondere Belange des Boden- und Grundwasserschutzes. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein ökologisch orientiertes Konzept angestrebt. Daher werden für die Baugrundstücke Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässigen Belägen, zur Dachbegrünung und Pflanzgebote getroffen, die insbesondere der Verbesserung des Kleinklimas als auch der Ortsgestaltung dienen.

## **11. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

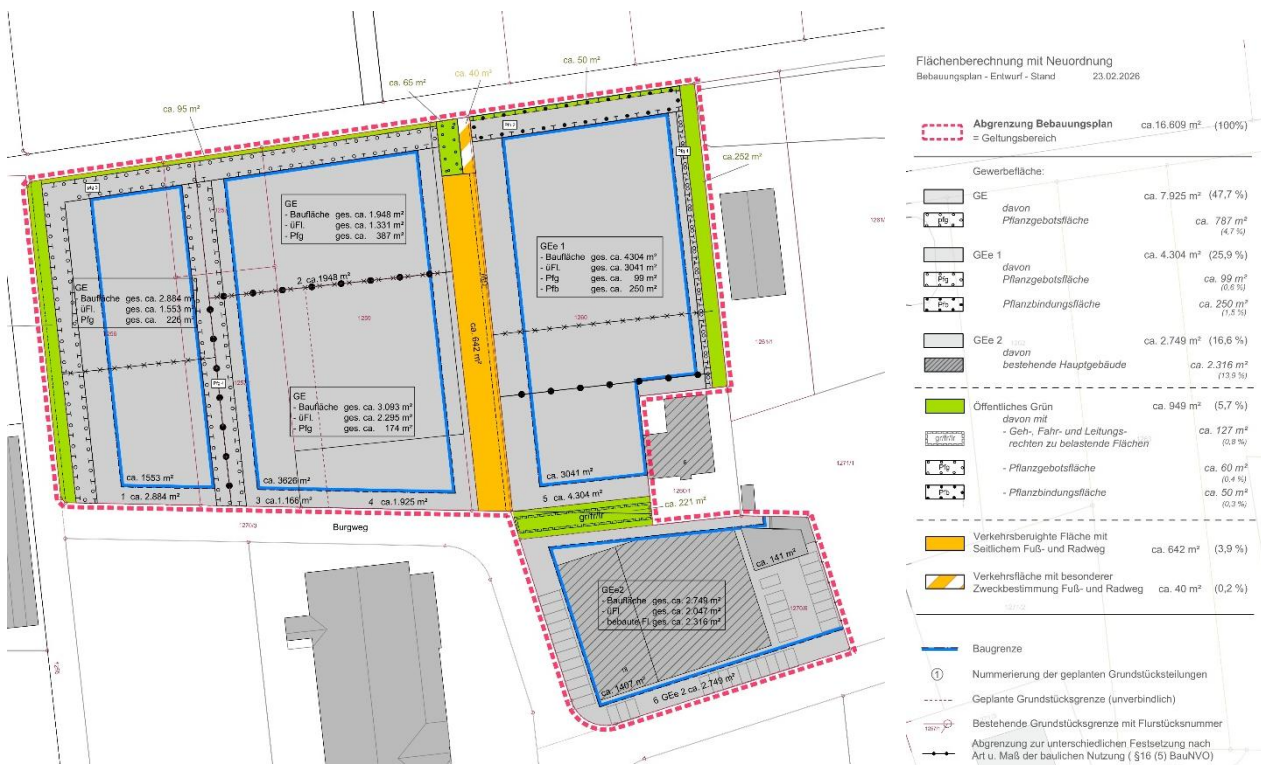
### **11.1 Bodenordnung, Realisierung**

Eine Bodenordnung (Umlegungsverfahren) wurde erforderlich, da sich nicht alle Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplans im Besitz der Gemeinde Murr befinden. Die Umlegung und Neuordnung der Grundstücke erfolgt nach den Vorgaben des Bebauungsplans.

Das städtebauliche Konzept geht von der ganzheitlichen Erschließung im 1.BA und Bebauung der gewerblichen Flächen aus, das Baugebiet kann jedoch auch in funktionsfähigen Teilabschnitten realisiert werden. Aufgrund der Erschließung ist eine Abschnittsbildung unter Berücksichtigung der bestehenden Parzellenstruktur möglich.

**11.2 Flächenbilanz, Bebauungsdichte**

Bruttobaugebiet	1,66 ha	(100,0 %)
<b>Gewerbefläche GE</b>	<b>0,79 ha</b>	<b>(47,7 %)</b>
davon Pflanzgebotsfläche	0,07 ha	(4,7 %)
<b>Gewerbefläche GEe 1</b>	<b>0,43 ha</b>	<b>(25,9 %)</b>
davon Pflanzgebotsfläche	0,009 ha	(0,6 %)
davon Pflanzbindungsfläche	0,02 ha	(1,5%)
<b>Gewerbefläche GEe 2</b>	<b>0,27 ha</b>	<b>(16,6 %)</b>
davon bestehende Hauptgebäude	0,23 ha	(13,9 %)
<b>öffentliche Grünflächen (Ortsrandeingrünung)</b>	<b>0,09 ha</b>	<b>(5,7 %)</b>
davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	0,01 ha	(0,8%)
davon Pflanzgebotsfläche	0,006 ha	(0,4 %)
davon Pflanzbindungsfläche	0,005 ha	(0,3%)
<b>Verkehrsberuhigte Fläche</b>	<b>0,06 ha</b>	<b>(3,9 %)</b>
<b>Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg</b>	<b>0,004 ha</b>	<b>(0,2 %)</b>



Flächenbilanz zum BP „Langes Feld V – Erweiterung“ (Stand: 23.02.2026) o.M. genordet

Aufgestellt: Stuttgart, den 02. März 2026  
 FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur