

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Die Abstandsliste im Anhang ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ zu übernehmen. Die planungsrechtliche Festsetzung im textlichen Teil wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ wie folgt geändert.

- 1.1.1.1 Im Industriegebiet GI sind die Betriebe der Abstandsklasse I (Ifd. Nr. 1 bis 4) der beigefügten Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit ähnlichen Emissionsgrad nicht zulässig.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ wie folgt ergänzt.

- 1.1.1.6 Im Industriegebiet GI sind selbstständige Lagerplätze und -häuser unzulässig.

- 1.1.1.7 Im Industriegebiet GI sind selbstständige Garagen unzulässig.

- 1.1.2.6 In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind selbstständige Lagerplätze und -häuser unzulässig.

- 1.1.2.7 In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind selbstständige Garagen unzulässig.

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 2 von 11

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ wie folgt geändert.

- 1.2.3 Im Industriegebiet GI dürfen auf einer Fläche von 10 % der überbaubaren Fläche technisch bedingte Sonderbauten wie Aufzugstürme, Silos, Kamine, Lüftungsgeräte, Kühlgeräte usw. die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) bis zu max. 5 m überschreiten.

**Hinweis:**

Auf die luftverkehrsrechtlichen Bestimmungen (Nr. 3.1) wird verwiesen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ wie folgt ergänzt.

- 1.2.4 Im Industriegebiet GI, in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Aufschüttung nur bis zu einer Höhe von 0,5 m gemessen ab der Straßenoberkante zulässig.

Die Pflanzenliste im Anhang ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ zu übernehmen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ wie folgt geändert.

### **1.7 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

1.7.1 Als Straßenbegleitgrün entlang der öffentlichen Straßen sind folgende Pflanzungen vorzunehmen:

- Pflanzung von klein – großkronige Bäume (lt. Pflanzenliste im Anhang) entlang der öffentlichen Straßen
- Mindestgrößen der Baumscheiben 8 m<sup>2</sup>
- Die Baumscheiben sind zu begrünen.

1.7.2 Grünflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit standortgerechten Gehölzen (lt. Pflanzenliste im Anhang) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei gelten folgende Vorgaben:

- Auf den privaten Baugrundstücken sind je angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit je einem großkronigen, standortheimischen, hochstämmigen Laubbaum (1. Ordnung) oder zwei kleinkronigen Bäumen (2. Ordnung) und zusätzlich drei standortgerechten Großsträuchern und fünfzehn Kleinsträuchern (lt. Pflanzenliste im Anhang) zu pflanzen.
- Die auf dem privaten Baugrundstück vorhandenen, erhaltenen Bäume können angerechnet werden.
- Auf der privaten Grünfläche westlich der Freiburger Straße sind lokal die Anlage spezifischer Biotope für Mauer- und Zauneidechsen als vorgezogene CEF-Maßnahmen durch die Anlage von offenen Bodenflächen, Stein- und Wurzelstrunkhaufen durchzuführen.

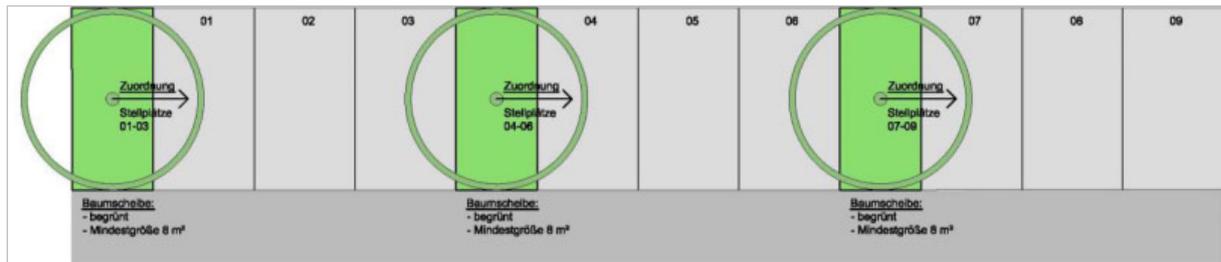
## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 11

- 1.7.3 Auf den privaten Baugrundstücken ist je drei Pkw-Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Baum (lt. Pflanzenliste im Anhang) mit freizuhaltenden Mindestbaumscheiben von 8 m<sup>2</sup> je Baum zu pflanzen. Alternativ können je drei Pkw-Stellplätze zwei kleinkronige, standortgerechte Bäume (lt. Pflanzenliste im Anhang) mit freizuhaltenden Mindestbaumscheiben von 8 m<sup>2</sup> je Baum gepflanzt werden.

Die Baumscheiben sind zu begrünen.

Die Baumstandorte sind zwischen den Pkw-Stellplätzen wie auf folgender Abbildung dargestellt anzuordnen.



Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil unter Ziffer 1.7.4 werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ gestrichen. Anstelle dessen tritt nun die inhaltlich nicht geänderte folgende Festsetzung:

- 1.7.4 Auf den mit einem flächenhaften Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen innerhalb der Gewerbezonen sind netzartig verbundene Versickerungsgräben mit begleitenden aufgelockerten Gehölzgruppen (ld. Pflanzenliste im Anhang) anzulegen.

### Hinweis zu allen Pflanzgeboten:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Zweckverband gemäß § 178 BauGB (Pflanzgebot) den Eigentümer eines Grundstücks durch Bescheid verpflichten kann, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ wie folgt ergänzt.

## 1.8 Errichtung von Photovoltaik-Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Industriegebiet GI, in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden auf mindestens 30 % der gesamten Dachfläche Photovoltaik-Anlagen zu errichten.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ wie folgt ergänzt.

**1.9 Mindestmaße für private Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgröße der privaten Baugrundstücke beträgt 1.000 m<sup>2</sup>. Ausgenommen sind Grundstücke, die der Versorgung dienen sowie bestehende Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung eine Fläche von weniger als 1.000 m<sup>2</sup> aufweisen.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Die örtlichen Bauvorschriften im textlichen Teil werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans I „Eschbacher Tor“ wie folgt ergänzt.

### 2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Höhe der Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen darf 2,00 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Eschbach, den

Joachim Schuster  
Verbandsvorsitzender

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 6 von 11

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Deckblatts sowie der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Zweckverbands Gewerbepark Breisgau übereinstimmen.

Eschbach, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Joachim Schuster  
Verbandsvorsitzender

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

Eschbach, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Joachim Schuster  
Verbandsvorsitzender

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 7 von 11

### **Anhang 1: Pflanzenliste**

#### **Mindestgrößen zur Festsetzung:**

Bäume: mind. 3xv., Hochstämme StU 12 – 14 cm

Solitär: mind. 3xv., 200 – 250 cm

Sträucher: mind. 2xv., 60 – 100 cm

Hinweis: Nadelgehölze sind nicht zulässig.

#### **Pflanzenliste für Pflanzen mit ökologischen Ausgleichsfunktionen**

#### **Heimische, standortgerechte Bäume, Solitär und Sträucher**

#### **(gebietsheimische Gehölze im Naturraum Nr. 200 „Markgräfler Rheinebene“)**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Echter Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Populus alba	Silber-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**Großkronige hochstämmige Bäume für die Parkplatz- und Straßen-Bepflanzung  
(geeignete Sorten gemäß GALK-Liste)**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Ginkgo biloba	Ginkgobaum
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Robinia pseudo	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde

**Kleinkronige hochstämmige Bäume für die Parkplatz- u. Straßenbepflanzung  
(geeignete Sorten gemäß GALK-Liste)**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus trilobata	Dreilappiger Apfelbaum
Koelreuteria paniculata	Blasenesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Ulmus hollandica	Stadt-Ulme
Prunus sargentii	Bergkirsche
Prunus serrulata	Japanische Blütenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne

**Pflanzenliste für Pflanzen auf privaten Grünflächen  
(unverbindliche Beispiele)**

**Solitärgehölze u. Ziergehölze:**

Amelanchier canadensis	Kanadische Felsenbirne
Buddleja davidii	Sommerflieder
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Deutzia spec.	Deutzien

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 9 von 11

Cornus-Arten	Hartriegel-Arten
Forsythia "Spectabilis"	Forsythie
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Juniperus chinensis	Niedere Wacholder
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Strauchmagnolien	Magnolia spec.
Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergrüner Schneeball

### **Niedrige Gehölze und Bodendecker:**

Cotoneaster acutifolia	Spitzblättrige Mispel
Hedera helix	Efeu
Hypericum calycinum	Großkelchiges Johanniskraut
Hypericum patulum	Großblumiges Johanniskraut
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lavandula angustifolia	Lavendel
Lonicera pileata	Böschungsmyrte
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla spec.	Fünffingerstrauch
Rosa "Fiona"	Beetrose
Rosa "Pink Meidiland"	Beetrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa "Schneewittchen"	Beetrose
Rosa "Swany"	Beetrose
Symphoricarpos "Hancock"	Schneebeere
Spiraea albiflora/ japonica	Spierstrauch
Immergrün	Vinca minor/ major

### **Stauden:**

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Astilbe spec.	Prachtspiere
Aruncus dioicus	Geisbart
Avena sempervirens	Blaustrahlhafer
Centranthus ruber	Spornblume
Geranium sanguineum	Storchschnabel
Geranium grandiflor.	Storchschnabel
Geranium magnificum	Storchschnabel
Hemerocallis minor	Taglilie
Hemerocallis thunbergii	Taglilie
Iris bar. "Flammenschwert"	Schwertlilie
Iris x barbata "Cup Race"	Bartiris

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 10 von 11

Iris graminea	Grasschwertlilie
Ligularia spec.	Kreuzkraut
Luzula spec.	Simsen
Lysimachia punctata	Felberich
Molinia caerulea	Pfeifengras
Pennisetum spec.	Feldborstengras
Verbascum densiflorum	Königskerze
Potentilla fruticosa	Fingerkraut
Salvia nemorosa	Hain-Salbei
Sedum telephium	Große Fetthenne
Symphytum grandiflorum	Beinwell

Anhang 2: Abstandsliste

Anlage 1 zum RdErl v. 6.6.2007

**Abstandsliste 2007**

**Abstandsliste 2007**  
(4. BImSchV: 15.07.2006)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) <sup>1)</sup>
<b>I</b>	<b>1.500</b>	1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt (#)
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation z. B. Kokereien und Gaswerke
		3	3.2 (1) a)	Integrierte Hüttenwerke, Anlagen zur Gewinnung von Roheisen und zur unmittelbaren Weiterverarbeitung zu Rohstahl in Stahlwerken, einschl. Stranggießanlagen
		4	4.4 (1)	Mineralölraffinerien (#)

<sup>1)</sup> Die Anlagenbezeichnungen stimmen nicht immer mit denen der 4. BImSchV überein, denn sie enthält in manchen Fällen Oberbegriffe und/oder zusammenfassende Anlagenbezeichnungen, die hinsichtlich des Genehmigungserfordernisses zusammengehören, in ihrer Auswirkung i. S. des Abstandserlasses aber als selbstständige Anlagenarten zu sehen sind oder immissionsschutz- und planungsrechtlich ohne Bedeutung sind. Insofern konnte die Systematik der 4. BImSchV und auch die Einteilung nach Leistungskriterien nicht immer eingehalten werden. Abstands bestimmend ist aber - unabhängig von dem Genehmigungserfordernis - die Betriebsart, wie sie in der Abstandsliste beschrieben ist.