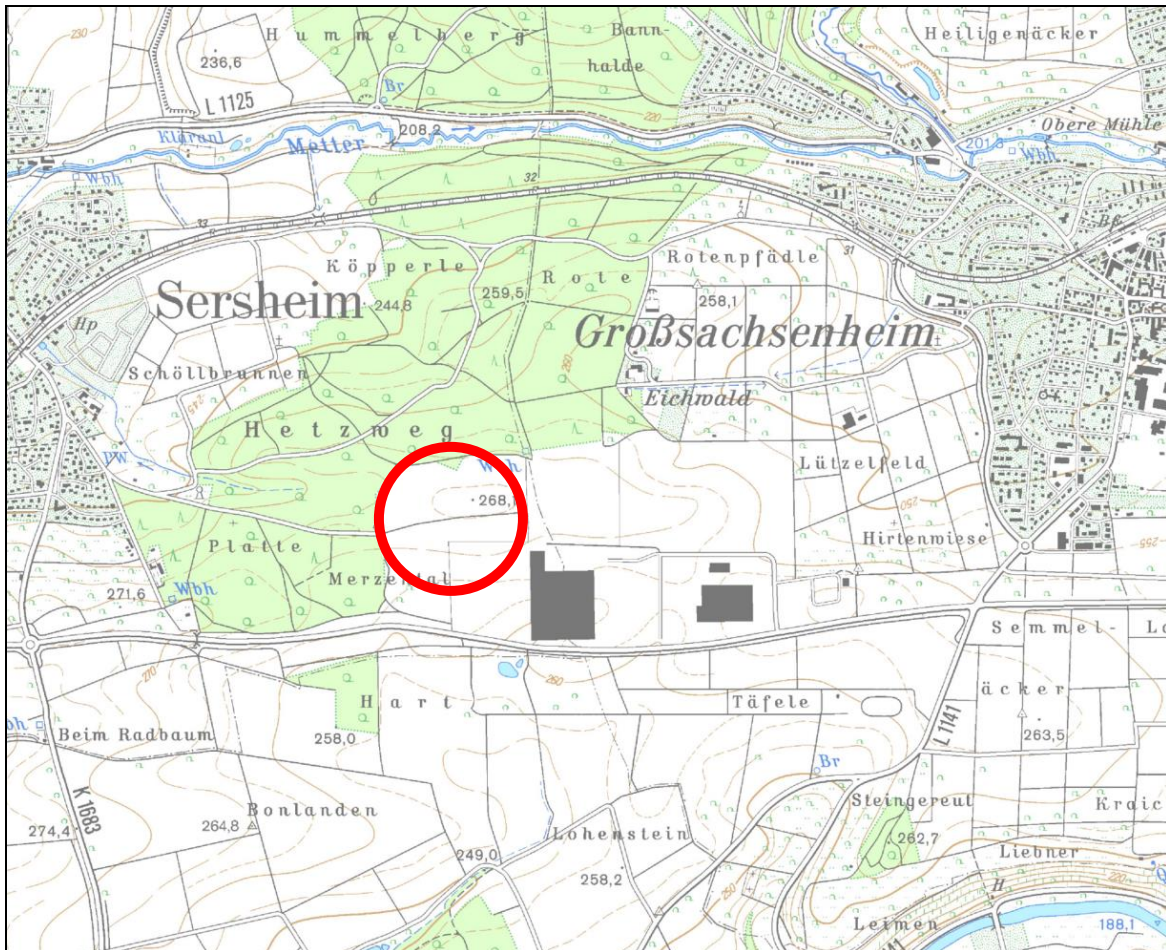




Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Industrie- und Gewerbepark Eichwald - Westerweiterung

-Vorentwurf-



Teil 2 Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

FASSUNG VOM 16. NOVEMBER 2018

PLANUNG:

INGENIEURBÜRO BLASER 
UMWELT/STADT/VERKEHRSPLANUNG

MARTINSTR. 42 - 44 73728 ESSLINGEN
TEL.: 0711/396951-0 FAX: 0711/396951-51
WWW.IB-BLASER.DE INFO@IB-BLASER.DE

AUFTRAGGEBER:

E&W Eichwald
Energie & Wasser Eichwald GmbH
Rötestraße 8
74321 Bietigheim-Bissingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften - Vorentwurf

Industrie- und Gewerbepark Eichwald - Westerweiterung

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613),
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100),
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434),
7. Naturschutzgesetz (NatSchG) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, 2008 S. 4).

Inhalt

Teil 1 PLANZEICHNUNG

Teil 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

II. HINWEISE

Teil 3 BEGRÜNDUNG

Teil 4 UMWELTBERICHT

MIT EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG UND ARTENSCHUTZ

(WIRD IM WEITEREN VERFAHREN ERSTELLT)

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan, bestehend aus Zeichnerischem Teil, Textteil, Begründung und Örtlichen Bauvorschriften sowie dem zugehörigen Umweltbericht tritt am Tage seiner öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Teil 2 Textliche Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus Teil 1: Zeichnerischer Teil, Lageplan im Maßstab 1:1000 vom 14.11.2018 des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Eichwald - Westerweiterung“.

Inhalt des Bebauungsplans

Die Bebauungsplanzeichnung unter Teil 1 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß Plandarstellung.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

GI GI –Industriegebiet (§ 9 (2) BauNVO i.v.m. § 1 (4) BauNVO)

Abweichend von § 9 (2) BauNVO sind folgende genehmigungspflichtige Anlagen gemäß Anhang zur 4. BImSchV unzulässig:

- Anlagen nach Punkt 2 (Steine und Erden, Glas, Keramik, Baustoffe);
- Anlagen nach Punkt 4.4 bis 4.10 (Destillation oder Raffination, Herstellung von Schmierstoffen, Herstellung von Ruß, Herstellung von Kohlenstoff oder Elektrographit, Destillieren von flüchtigen organischen Verbindungen, Erschmelzen von Natur- oder Kunstharzen, Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungsstoffen nach näherer Maßgabe der BImSchV);
- Anlagen nach Punkt 7.1 bis 7.3, 7.7 bis 7.20, und 7.23 (Nahrungs-, Genuss und Futtermittel, landwirtschaftliche Erzeugnisse),
- Anlagen nach Punkt 8 (Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen)
- Anlagen nach Punkt 9.11 und 9.36 (offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- und Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, Lagerung von Gülle) nach näherer Maßgabe der BImSchV;
- Sowie Anlagen nach den Punkten 10.1 (Herstellung, Bearbeitung oder Vernichtung von explosionsgefährlichen Stoffen),
- Anlagen nach Punkt 10.4 und 10.5 (Schmelze oder Destillation von Naturasphalten sowie Pechsiedereien und
- Anlagen nach Punkt 10.17 (Renn- oder Teststrecken, Motorsportanlagen), jeweils nach näherer Maßgabe der BImSchV.

Die Ausnahme gem. § 9(3) BauNVO (Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

Einzelhandel ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

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

2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO mit 0,8 gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ der Grundstücksfläche für Anlagen gemäß § 19 (4) Nr. 1 BauNVO ist um 0,08 der Grundstücksfläche bis max. 0,88 ist zulässig.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen (GBH max. - maximale Gebäudehöhe, gemessen am obersten Punkt der Dachhaut) ist als Maximalwert in Meter gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil festgelegte Bezugshöhe (BZH) in Meter über NN (*wird im weiteren Verfahren festgelegt*).

Für begründete technische Aufbauten kann die im Plan festgesetzte max. Gebäudehöhe mit Gebäudeteilen und technischen Anlagen um bis zu 5,0 m überschritten werden. Die Gesamtsumme der Überschreitungen (bei technischen Anlagen: Projektion der Umhüllung) darf 25 % der senkrecht projizierten Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

3.1. Bauweise

- a Im Bebauungsplan wird gemäß zeichnerischem Teil die abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen



Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt und dürfen nicht überschritten werden.

3.3. Überschreitungen von Baugrenzen

Überschreitungen von Baugrenzen sind ausnahmsweise durch fassadengliedernde Vorsprünge von max. 1,0 m Tiefe und max. 10,0 m Breite sind zugelassen; die Gesamtbreite der Überschreitung darf jedoch nicht mehr als 1/3 der jeweiligen ausgeführten Gebäudefassade betragen (§ 23 (2+3) BauNVO).

3.4. Stellung der baulichen Anlagen



Die Gebäudelängs- oder Gebäudequerachsen sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

4. Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)

Flächen für PKW-Stellplätze, Zufahrten und private Erschließungswege sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese sind - soweit nicht anderweitig geregelt - mit offenporigen Belagsarten herzustellen (z.B. Rasengitter, Rasenpflaster, wasserdurchlässige Betonsteine).

Auf diesen Flächen ist der Einsatz von chemisch wirksamen Auftaumitteln (Salz) unzulässig. Die Flächen sind so anzulegen, dass belastetes Wasser von anders befestigten Flächen nicht über diese offen befestigten Flächen abfließt.

Gewerbliche Verkehrsflächen, Tankstellenbereiche, Lade- und Umschlagsplätze sowie Containerstellflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Nebenanlagen, die der Kleintierhaltung dienen, sind nicht zugelassen.

5. Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung des Straßenraumes ist Richtlinie für die Ausführung.

6. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Von den Grundstückseigentümern ist auf ihren Grundstücken zu dulden:

- Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Der Hinterbeton der Rabatten und Randsteine, Fundamente sowie Verkehrs- und Hinweisschilder
- Die Masten für die Straßenbeleuchtung sowie die hierfür erforderlichen Fundamente.

7. Flächen mit Bodenbelastungen

Es werden Flächen mit Altlasten gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt. Verweis auf Hinweise, Punkt 3 Altlasten.

8. Freizuhaltende Flächen (§9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die Aufteilung des Straßenraumes ist Richtlinie für die Ausführung.

8.1. Flächen mit Pflanzgeboten

Es ist vorgesehen, im weiteren Verfahren im zeichnerischen Teil Flächen mit Pflanzgebot festzusetzen, auf denen keine oberirdischen baulichen Anlagen jeglicher Art errichtet werden dürfen.

9. Grünordnung - Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a und § 178 BauGB)**

Zur Gestaltung und Durchgrünung des Baugebietes, sind auf den Grundstücksflächen Pflanzungen durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzen-

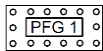
auswahl erfolgt nach den Empfehlungen der LfU ¹⁾. Entsprechend sind für die Eingrünungsmaßnahmen standorttypische Arten zu verwenden (siehe Pflanzlisten) Ziergehölze sind auf den unmittelbaren Gebäudebereich zu beschränken.

9.1. Private Grünflächen

Private Grünflächen sind zu pflegen und in Stand zu halten. Nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (3 Jahre), ist eine fachgerechte Erhaltungs- und Gehölzpflege (Rückschnitt der Sträucher) sicherzustellen.

9.2. Pflanzgebote

PFG 1: Anpflanzung eines Gehölzstreifens



Pflanzgebot gemäß Ausgleichsbebauungsplan

PFG Dachbegrünung

Die Gebäudeflächen sind zu mind. 70 % extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht und zusätzlicher Isolier- / Drainageschicht entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.

Weitere Pflanzgebote

Darüberhinausgehende Pflanzgebote sind Gegenstand des weiteren Verfahrens.

9.3. Gehölzarten und Qualitäten

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind innerhalb des ersten Jahres nach Erstellung der Gebäude durchzuführen. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Für Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind zu 100 % Arten der nachstehenden Pflanzliste der gebietsheimischen Gehölze zu verwenden.

Pflanzliste

Großkronige Bäume:

Acer platanoides,	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus,	Berg-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea,	Trauben-Eiche
Quercus robur,	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos,	Sommer-Linde (nicht an Stellplätzen)
Tilia cordata,	Winter-Linde (nicht an Stellplätzen)

Klein-/mittelkronige Bäume:

Acer campestre,	Feld-Ahorn
Betula pendula,	Hänge-Birke
Carpinus betulus,	Hain-Buche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Hochstämme:	3 x verpflanzt m. Ballen, Stammumfang mind. 18- 20 cm
Heister	2 x verpflanzt, Höhe: 150 - 200 cm

¹⁾ Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2002), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Das richtige Grün am richtigen Ort, Von Thomas Breunig et al.

Sträucher:

Cornus sanguinea,	Roter Hartriegel
Corylus avellana,	Haselnuss
Euonymus europaeus,	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare,	Rainweide/Liguster
Prunus spinosa,	Schlehe
Rosa canina,	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea,	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa,	Trauben Holunder
Viburnum lantana,	Wolliger Schneeball

Heister	2 x verpflanzt, Höhe: 150 - 200 cm
Sträucher	1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm

10. Artenschutzmaßnahmen

Im Jahr 2019 werden faunistische Untersuchungen der Artengruppe der Vögel, Reptilien und Amphibien durchgeführt werden. Daraus resultierende Vermeidungsmaßnahmen und ggfs. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werde im weiteren Verfahren – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Ludwigsburg - festgesetzt.

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

1.1. Fassaden

Grelle Farben und glänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen sind großflächig nicht zugelassen.

Fassadenbegrünungen mit geeigneten Rankpflanzen zur Einbindung in die Landschaft bzw. zur inneren Durchgrünung des Gewerbe- und Industriegebiets sowie zur Bereicherung des Arbeitsumfelds sind zulässig.

1.2. Dachform

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) sind die Hauptdächer als Sheddach (ShD), Flachdach (FD) oder geneigtes Dach (gD) mit einer Dachneigung bis DN 15° zu errichten.

1.3. Dachdeckung

Grelle Farben, glänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen und Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink-, und Bleiblechen sind unzulässig.

Die Dächer sind mindestens im festgesetzten Umfang extensiv zu begrünen.

1.4. Anlagen zur Einsparung von Primärenergie

Anlagen zur Einsparung von Primärenergie sind zugelassen, soweit sie sich den Dachkörpern anpassen. Dadurch bedingte geringfügige Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe sind zulässig.

2. Werbeanlagen (§74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind zulässig an den Wandflächen der Gebäude sowie als freistehende Anlagen innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 7,0 m.

Werbeanlagen sind innerhalb der an die Erschließungsstraße angrenzenden nicht überbaubaren Flächen zulässig und eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten. Sie sind nur an der jeweiligen Stätte der Leistung zulässig, sofern nicht anderweitig geregelt.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Skybeamer sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Werbeanlagen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch Werbeanlagen nicht abgelenkt oder geblendet werden.

Es ist zudem aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper zu installieren, um die Fauna des Raumes nicht durch die neuen Lichtquellen zu irritieren bzw. anzulocken. Diese sind außerdem so anzubringen, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird.

3. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind zugelassen als Drahtzaun ohne Sockelmauer; Höhe max. 3,0 m.

Grundsätzlich zulässig sind freiwachsende Hecken und Schnitthecken.

Bei Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Gehweg oder Sicherheitsstreifen ist ein Abstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

4. Niederspannungsfreileitungen (§74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

5. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen gilt § 56 LBO

6. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO

III. Hinweise

1. Wasserwirtschaft

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 (4) Wassergesetz Baden-Württemberg zu verfahren. Sofern bei Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren gem. §§ 2, 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchzuführen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht unzulässig. Für Tiefengründungsmaßnahmen, die in Grundwasser führende Schichten eingreifen, ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Zum Schutz des Grundwassers ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Lagerung die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAwS) zu beachten.

2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Beiblatt, aus STN ABB 2013).

3. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, so ist das LRA Ludwigsburg und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim sofort zu verständigen.

Altlastenbereiche mit Kraftstoff-Belastungen im Untergrund sind aus der ehemaligen US-amerikanischen Nutzung bekannt. Die daraus analysierten Verdachtsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

Sollten Aushubmaßnahmen (und die mit dem Aushub verbundenen Entsorgung) vonnöten sein, so ist - nach Absprache mit dem Landratsamt Ludwigsburg - ein Altlastengutachter begleitend einzuschalten.

4. Archäologische Bodenfunde

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. Berücksichtigung der Meldepflicht gemäß § 20 DSchG bei zufälligen Funden im Zuge der Bautätigkeit.

5. Entwässerung

Schmutz- und Regenwasser werden getrennt angeleitet. Die Dach- und Hofflächen sind generell an das Regenwassersystem anzuschließen.

Es besteht kein Anspruch auf Entwässerung im Freispiegelkanal.