

Landkreis Ludwigsburg

Zweckverband Gewerbepark Bietigheimer Weg

Gemarkung Großingersheim

Bebauungsplan

GRÖNINGER

WEG WEST

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke:

4609, 4610, 4611, 4612, 4613, 4614, 4615, 4616, 4617/4, sowie Teile der Flurstücke 95, 4583, 4601, 4553/3, 4617/2, 4617/3 und 4617/8 auf Gemarkung Großingersheim.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden sämtliche bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Lageplan: Maßstab 1:500

- Anlagen:
- Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 (8) BauGB
 - Umweltbericht des Büros Rauschmaier Ingenieure GmbH vom 12.05.2014
 - Untersuchung der Tiergruppe Vögel mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sowie Ermittlung naturschutzfachlich geeigneter Bereiche zur Umsetzung von Maßnahmen für Offenlandbrüter des Büros ÖPF vom 01.08.2012
 - Untersuchung zu planexternen Ersatzmaßnahmen des Büros Bässler vom 19.05.2014
 - Verkehrsuntersuchung vom Büro BS Ingenieure vom 16.05.2014

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg sowie die Planzeichenverordnung in der jeweils zum Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses gültigen Fassung.

Es werden zwei selbstständige Satzungen erlassen (Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 10 BauGB und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO)

TEXTTEIL:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB, BauNVO

1.1 Bauliche Nutzung

§ 9 (1) BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

§§ 1 – 15 BauNVO

a) Gewerbegebiet 1 (GE1) § 8 BauNVO

Von den nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Arten der Nutzungen sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) BauNVO):

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Von den nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben sind folgende Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (9) BauNVO):

- Bordelle
- bordellartige Betriebe
- Wohnungsprostitution
- Wettbüros
- Schank- und Speisewirtschaften
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen
- Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise sind untergeordnete Verkaufsflächen als Betriebsteil der Hauptnutzung zulässig (§ 1 (9) BauNVO).

Die Ausnahmen nach § 8 (3) 2 und 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) 1 BauNVO).

b) Gewerbegebiet 2 (GE2) § 8 BauNVO

Von den nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Arten der Nutzungen sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) BauNVO):

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Von den nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben sind folgende Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (9) BauNVO):

- Bordelle
- bordellartige Betriebe
- Wettbüros
- Schank- und Speisewirtschaften
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen
- Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise sind untergeordnete Verkaufsflächen als Betriebsteil der Hauptnutzung zulässig (§ 1 (9) BauNVO).

Die Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) 1 BauNVO).

c) Gewerbegebiet 3 (GE3) § 8 BauNVO

Von den nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Arten der Nutzungen sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) BauNVO):

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Von den nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben sind folgende Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (9) BauNVO):

- Bordelle
- bordellartige Betriebe
- Wettbüros
- Schank- und Speisewirtschaften
- Lagerhäuser und -plätze als selbstständige Anlagen
- Speditionen
- Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise sind untergeordnete Verkaufsflächen als Betriebsteil der Hauptnutzung zulässig (§ 1 (9) BauNVO).

Ausnahmsweise sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig (§ 1 (9) BauNVO).

Die Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) 1 BauNVO).

d) Gewerbegebiet 4 (GE4) § 8 BauNVO

Von den nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Arten der Nutzungen sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) BauNVO):

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Von den nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben sind folgende Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (9) BauNVO):

- Bordelle
- bordellartige Betriebe
- Wettbüros
- Schank- und Speisewirtschaften
- Lagerhäuser und -plätze als selbstständige Anlagen
- Speditionen
- Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise sind untergeordnete Verkaufsflächen als Betriebsteil der Hauptnutzung zulässig (§ 1 (9) BauNVO).

Ausnahmsweise sind bauliche Änderungen und geringfügige Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe unter Beibehaltung der bestehenden Hauptsortimente zulässig, soweit hiervon keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsgebiete des Zentrums ausgehen (§ 1 (9) BauNVO).

Die Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) 1 BauNVO).

- 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung**
§§ 16 – 21 a BauNVO
- Nach Planeinschrieb.
- Die Höhe baulicher Anlagen wird begrenzt i.S. von § 18 BauNVO, siehe Ziffer 1.11.
- 1.2 Bauweise**
§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO
- Abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO i.S. einer offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- 1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Gemäß der Baugrenzen im Plan.
- Überbaubare Flächen, die mit Leitungsrechten belastet sind, dürfen nicht mit Gebäuden überbaut werden, solange sich dort Leitungen befinden, siehe Ziffer 1.8.
- 1.4 Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke**
§ 9 (1) 3 BauGB
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.000 m².
- 1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
§ 9 (1) 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14, 19 und 21 a BauNVO
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie in die gärtnerische Gestaltung einbezogen werden und die Vorgaben nach Ziffer 2.3.1 und 2.3.2 eingehalten werden.
- Stellplätze sind in den mit Pflanzgebot 2 gekennzeichneten Flächen nur ausnahmsweise zulässig, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen und die Vorgaben nach Ziffer 1.10.4 eingehalten werden.
- 1.6 Verkehrsflächen**
§ 9 (1) 11 BauGB
- Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie. Die geplanten Straßen und Wege werden i.S. der RAS 2006 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) ausgeführt.
- Je Baugrundstück darf nur eine Zu- und Ausfahrt angelegt werden. Ausnahmsweise kann im Einzelfall aus betriebstechnischen Gründen eine weitere Zu- und Ausfahrt angelegt werden.
- Zur Herstellung des Straßenkörpers, der Anliegerwege und Fußwege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze (Breite = ca. 30 cm, Tiefe = ca. 35 cm) erforderlich und dauernd zu dulden.
- Soweit erforderlich, sind Böschungen auf den Grundstücken zu dulden, wenn diese höhenmäßig durch Auffüllungen und Abgrabungen an die Verkehrsfläche angeglichen werden.

- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 (1) 20 BauGB
- Zum Schutz der vorhandenen Arten sind Fällarbeiten sowie Baufeldräumungen nur außerhalb der Brutzeiten und Vegetationsperioden, das heißt vom 01.10. bis zum 28.02., durchzuführen.
- 1.8 Mit besonderen Rechten zu belastende Flächen**
§ 9 (1) 21 BauGB
- nach Planeinschrieb
lr – Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger
- Überbaubare Flächen, die mit Leitungsrechten belastet sind, dürfen nicht mit Gebäuden überbaut werden, solange sich dort Leitungen befinden.
- 1.9 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)**
§ 9 (1) 24 BauGB
- Schutzbedürftige Nutzungen sind gegen den Verkehrslärm der Bietigheimer Straße zu schützen. Es gilt Lärmpegelbereich IV (DIN 4109).
- 1.10 Pflanzgebote**
§ 9 (1) 25a BauGB
- Die gekennzeichneten Standorte sind zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.10.1 Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche muss 1 großkroniger Baum gemäß Pflanzliste 1, siehe Ziffer 1.10.4 gepflanzt werden. Die gemäß Ziffer 1.10.3 festgesetzten Einzelbäume werden hierauf angerechnet.
- 1.10.2 Die im Plan mit Pflanzgebot 1 (pfg 1) gekennzeichneten Flächen sind entsprechend dem Planeintrag mit mittelgroßen Bäumen gemäß Pflanzliste 1, siehe Ziffer 1.10.4 zu bepflanzen. Ergänzend zu den Baumpflanzungen sind die Flächen zweireihig mit freiwachsenden Straucharten gemäß Pflanzliste 2, siehe Ziffer 1.10.5 zu bepflanzen. Zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Bepflanzung ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten. Die Randstreifen sind als Rasenflächen anzulegen.
- 1.10.3 Die im Plan mit Pflanzgebot 2 (pfg 2) gekennzeichneten Flächen sind entsprechend dem Planeintrag mit großkronigen Bäumen gemäß Pflanzliste 1, siehe Ziffer 1.10.4 zu bepflanzen. Abweichungen von max. 5,00 m vom jeweiligen Standort, können zugelassen werden. Ergänzend zu den Baumpflanzungen sind die Flächen als Rasenflächen mit Strauchgruppen gemäß Pflanzliste 2, siehe Ziffer 1.10.5 zu bepflanzen. Die Pflanzgebotsflächen dürfen für Grundstückszufahrten unterbrochen werden, es müssen jedoch mindestens 50 % der Pflanzgebotsflächen je Grundstück umgesetzt werden.
- 1.10.4 Pflanzliste 1 - Bäume
- mittelgroß

Feldahorn (*Acer campestre*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
regionale Apfel- und Steinobsthochstämme

- großkronig
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)

1.10.5 Pflanzliste 2 - Sträucher

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Gemeiner Hasel (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schwarzdorn (*Prunus spinosa*)
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Feldrose (*Rosa arvensis*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

1.11 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB

Die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen wird gemessen vom Mittelpunkt der Grundstücksgrenze entlang der Erschließungsstraße zwischen Oberkante Straßenbelag und Oberkante Dach, einschließlich Attika.

Ausnahmsweise dürfen Büro- und Verwaltungsgebäude sowie technische Anlagen die festgesetzten Höhen um max. 2,00 m auf max. 20 % der überbauten Fläche überschreiten, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 74 LBO i.V. mit § 74 (7) LBO und § 9 (4) BauGB

- 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
§ 74 (1) 1 LBO
- 2.1.1 Materialien:
Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur solaren Energie- und Energiegewinnung
- 2.1.2 Dachform und Dachneigung:
Flachdach (FD) 0° - 6°
- 2.1.3 Dachdeckung:
Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen, mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm. Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mind. 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich.
Anlagen zur solaren Energie- und Energiegewinnung sind aufgeständert nur dann zulässig, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante abgerückt werden. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Dachfläche.
Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei etc.) sind unzulässig.
- 2.2 Anforderungen an Werbeanlagen**
§ 74 (1) 2 LBO
- 2.2.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.2.2 Allgemein sind Werbeanlagen nur an Gebäuden zulässig.
Zusätzlich gilt: Je Grundstück ist maximal eine freistehende Werbestele bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig. Fahnen sind ab einer Grundstücksfläche von 2.500 m² zulässig. Je Grundstück sind maximal drei Fahnen zulässig.
- 2.2.3 Werbeanlagen dürfen die Fassadenoberkante nicht überragen. Je Fassadenseite sind maximal zwei Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben, bis maximal 1,00 m Höhe und 3,00 m Länge zulässig.
- 2.2.4 Werbeanlagen, die von der Landesstraße 1125 aus einsehbar sind, dürfen nicht angestrahlt oder beleuchtet werden.
Sonstige Werbeanlagen dürfen angestrahlt oder als Einzelbuchstaben beleuchtet werden.
Werbeanlagen mit wechselndem und beweglichem Licht, greller und stechender Farbgebung sind unzulässig.
- 2.2.5 Werbeplakatafeln sind nur bis zu einer Fläche von 5% der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

- 2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
§ 74 (1) 3 LBO i.V. mit § 9 (1) u. § 10 LBO
- 2.3.1 Gering belastete private Verkehrsflächen (wie Stellplätze) sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen).
- 2.3.2 Nach sechs Stellplätzen ist eine Pflanzfläche, mit einer Mindestgröße von 5,0 x 2,5 m, mit einem großkronigen Baum gemäß Pflanzliste 1, siehe Ziffer 1.10.4 anzulegen.
- 2.3.3 Lagerflächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche so einzugrünen, dass sie optisch nicht einsehbar sind. Bepflanzung entsprechend den Festsetzungen nach Ziffer 1.10.3.
- 2.3.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind (auch in Kombination) nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
- 2.3.5 Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Fläche einhalten. Sie sind entsprechend den Festsetzungen nach Ziffer 1.10.3 einzugrünen.
- 2.4 Erfordernis der Kenntnisgabe**
§ 74 (1) 6 LBO
- Werbeanlagen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, bedürfen der Kenntnisgabe.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN / HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

3.1 Grundwasserschutz

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37 Abs. 4 WG der unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche in das Grundwasser einbinden (z. B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden) benötigen ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis.

Erdsondenbohrungen dürfen grundsätzlich nur bis zur OK ‚Haßmersheimer Mergel‘ geführt werden. Die Bohrungen sowie deren Ausbau müssen durch einen Sachverständigen überwacht werden.

Lkw-Verkehrs- und Stellflächen sind wasserdicht zu befestigen und über die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

3.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. Auf das Merkblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ des Landratsamts Ludwigsburg wird verwiesen (das Merkblatt kann im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

3.3 Bodenfunde

Zufällig entdeckte Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg unverzüglich zu melden.

3.4 Altlasten

Werden bei künftigen Erdarbeiten Bodenkontaminationen festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3.5 Baugrunduntersuchungen

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 werden aufgrund der geologischen Verhältnisse empfohlen (die DIN 4020 kann im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

3.6 Arten- und Naturschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei allen Bauvorhaben zu beachten. Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie das Merkblatt des NABU wird verwiesen (das Merkblatt kann im Stadtentwicklungsamt Bietigheim-Bissingen eingesehen werden).

3.7 Beleuchtung

Im Sinne einer umweltfreundlichen Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten mit geringem Blauanteil).

3.8 Abstände

Bei Bepflanzungen sind die Abstände nach Nachbarrechtsgesetz sowie ein Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung zu beachten.

3.9 Freiflächengestaltungsplan

Den Bauvorlagen ist für die Gestaltung der Außenanlagen der einzelnen Grundstücke ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Dabei sind insbesondere vorhandene und geplante Geländehöhen, geplante Bäume/Sträucher (Pflanzgebote), Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, die für den Betriebsablauf benötigten Erschließungsflächen, Materialien, sonstige Nutzungen der Freiflächen mit Pflanzplan, darzustellen.

Aufgestellt:

Bietigheim-Bissingen, den 05.06.2014

- Stadtentwicklungsamt -

I-61/Gr/Rie

AZ 61.16.04.02

- S c h w a r z -

VERFAHRENSVERMERKE:

<u>Aufstellungsbeschlüsse</u>	§ 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt- gemacht	am 14.12.2011 am 30.12.2011
<u>Frühzeitige Beteiligung</u>	§ 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt- gemacht durchgeführt vom 02.01.2012 bis 03.02.2012	am 30.12.2011
<u>Entwurfsbeschlüsse</u>	§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt- gemacht öffentlich ausgelegt vom bis	am am
<u>Satzungsbeschlüsse</u>	§ 10 BauGB und § 74 LBO	am
<u>Bekanntmachung/in Kraft getreten</u>	§ 12 BauGB	am