

GEMEINDE HEMMINGEN



LANDKREIS LUDWIGSBURG

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET NÖRDLICH DER MÜNCHINGER STRASSE TEIL III“

TEXTTEIL ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

PLANSTAND: VORENTWURF 29.03.2019



Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung d. Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung d. Bekanntmach. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. Fassung v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416),
 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

In Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO, in der Nutzung eingeschränkt:

Die Gewerbegebietsfläche dient zur Errichtung von Stellplätzen und eines Parkdecks mit deren Zufahrten und zugehörigen Nebenanlagen (z.B. überdachte Fahrradabstellplätze, Stromtankstelle) als Ergänzung des westlich der Schloßhaldenstraße bestehenden Gewerbegebiets. Andere baulichen Nutzungen, wie z.B. Lagerflächen o.ä. sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es gilt die GRZ von 0,8 als Höchstgrenze, einschließlich der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Es gelten die Festsetzungen im Planteil.

Für das Parkdeck und die Fläche für Nebenanlagen sind maximale Oberkanten (OK max.) ü.NN festgesetzt. Diese dürfen mit Ausnahme von notwendigen Beleuchtungsmasten oder Treppenhäusern mit Aufzugsüberfahrten nicht überschritten werden. Maßgebend ist die Oberkante der Brüstung / Attika/ höchster Punkt des Daches.

3. Höhenlage des Grundstücks (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Im Planteil sind durch schematischen Planeintrag Festsetzungen zur Höhenlage des neuen Geländes ü.NN getroffen. Von den festgesetzten Höhen darf das neue Gelände um maximal +/- 20 cm abweichen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche / Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB i.V. mit § 14 und § 23 BauNVO)

Im Planteil sind Flächen für das Parkdeck und für Nebenanlagen im Sinne von überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Festsetzungen gelten oberhalb der Geländeoberfläche. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Treppen, Aufzüge, Lichtschächte und Vordächer können zugelassen werden.

Die zur Beleuchtung, Zugangs- und Zufahrtkontrolle, sowie zur Stellplatzabgrenzung notwendigen Einrichtungen sind innerhalb der GEe-Fläche allgemein zulässig. Sonstige Nebenanlagen können aus-

nahmsweise auch außerhalb der für Garagen / Nebenanlagen festgesetzten Flächen zugelassen werden.

4.1 Flächen für Stellplätze (St):

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Errichtung von offenen Stellplätzen für PKW, Krafträder und Fahrräder zulässig.

4.2 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (St / Na):

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Errichtung von offenen Stellplätzen für PKW, Krafträder und Fahrräder, sowie Nebenanlagen und Überdachungen von Fahrradabstellplätzen / Stromtankstellen zulässig.

4.3 Flächen für Garagen (hier: Parkdeck) und Stellplätze (Ga / St):

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Errichtung von offenen Stellplätzen und eines Parkdecks für PKW, Krafträder und Fahrräder als Sammelparkierungsanlage zulässig. Die Errichtung von einzelnen Garagengebäuden und sonstigen Nebengebäuden ist nicht zulässig.

4.4 Einzäunung

Eine Zaunanlage (siehe hierzu auch Örtliche Bauvorschriften, Ziff. II 3.) ist innerhalb der GEE-Fläche, sowie innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche zulässig. Im Osten des Plangebiets ist die Lage des Zauns so weit wie möglich an die GEE-Fläche heran zu rücken.

5. Verkehrsflächen und Zufahrtsbeschränkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Von der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen kann abgewichen werden, sofern die Grundzüge der Planung erhalten bleiben.

Über die im Planteil mit Zufahrtsverbot festgesetzten Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen keine Grundstückszu- oder -ausfahrten erfolgen. Die Ein- und Ausfahrt auf die GEE-Fläche ist nur an der im Planteil festgesetzten Stelle zulässig.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 +15 BauGB)

Durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Grünflächen festgesetzt:

6.1 Verkehrsgrün

Zweckbestimmung: Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. v. § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

6.2 Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Fläche zur Randeingrünung nach Süden und als Fläche für Regenwasserrückhalteeinrichtungen im Osten. Die Fläche ist als Wiese anzusäen, zu erhalten und zu pflegen.

7. Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25a und b BauGB)

ANMERKUNG ZUM VORENTWURFSSTAND:

wird bis zum Planentwurf weiter bearbeitet.

7.1 Erhalt von Bepflanzungen / Pflanzbindung Pfb

Der im Planteil mit einer Pflanzbindung belegte Baum ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

7.2 Pflanzgebot Pfg 1a

An den im Planteil festgesetzten Standorten sind Bäume zu pflanzen, zu erhalten, zu pflegen und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen (siehe Pflanzenliste Ziff. IV). Vom festgesetzten Standort darf um bis zu 5 m abgewichen werden.

7.3 Pflanzgebot Pfg 1b

Wie Pfg 1a, aber: Bei der Errichtung des Parkdecks können die Bäume ersatzlos entfallen.

(Hinweis: die Bäume sind bei der Eingriffs- Ausgleichsbilanz nicht berücksichtigt)

7.4 Pflanzgebot Pfg 2 (flächiges Pflanzgebot Wiese)

Die im Planteil festgesetzte Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Zur Schlosshaldenstraße und nach Norden ist eine lockere Bepflanzung mit Sträuchern zulässig.

Innerhalb der Flächen ist die Anlage von Mulden zur Regenwasserableitung zulässig.

7.5 Pflanzgebot Pfg 3 (flächiges Pflanzgebot Hecke)

Innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche ist vor den Stellplätzen eine dichte Hecke anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Hecke ist auf eine Höhe von max. 1,2 m über Gelände zurückzuschneiden.

8. Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich innerhalb des Bebauungsplangebiets (i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB)

ANMERKUNG ZUM VORENTWURFSSTAND:

wird bis zum Planentwurf weiter bearbeitet.

8.1 Oberflächenbeläge von Stellplätzen, Zufahrten und Wegeflächen

Offene KFZ- Stellplätze (auch innerhalb der für das Parkdeck festgesetzten Fläche so lange das Parkdeck noch nicht errichtet ist) sind mit Schotterrasen wasserdurchlässig anzulegen; befestigte Trittstreifen zwischen den Stellplätzen sind zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die Stellplätze des Parkdecks bei dessen Errichtung.

Die Stellplatzerschließungsflächen sind mit Ausnahme des Bereichs der Grundstückszufahrt (bis max. 25 m hinter der Schrankenanlage) z.B. mit Drainasphalt wasserdurchlässig herzustellen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Stellplatzerschließungsflächen und die Zufahrtsrampen des Parkdecks bei dessen Errichtung.

Wegeflächen sind wasserdurchlässig herzustellen oder in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

Auf Randbegrenzungen der Fahrgassen und Stellplätze ist so weit möglich zu verzichten.

8.2 Beleuchtung

Bei der Beleuchtung sind die Grundsätze einer insektenfreundlichen, umweltverträglichen Beleuchtung zu beachten (z.B. nach unten strahlende Lampenträger, vollständig eingekofferte Leuchtkörper). Die Beleuchtung der Flächen und des Parkdecks ist auf das zur Sicherheit notwendige Maß zu begrenzen. Vorzugsweise sollen außerhalb des Parkdecks niedrige Pollerleuchten installiert werden.

9. Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Bebauungsplangebiets

(i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB)

ANMERKUNG ZUM VORENTWURFSSTAND:

wird bis zum Planentwurf weiter bearbeitet.

9.1 Planexterne Kompensationsmaßnahme ①

9.2 Planexterne Kompensationsmaßnahme ②

10. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

(Zuordnungsfestsetz. § 9 Abs. 1a BauGB)

ANMERKUNG ZUM VORENTWURFSSTAND:

wird bis zum Planentwurf konkretisiert.

XX % der planexternen Ausgleichsmaßnahmen werden den zu erwartenden Eingriffen auf dem Gewerbegrundstück zugeordnet. Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen werden XX % der planexternen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

11. Maßnahmen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

ANMERKUNG ZUM VORENTWURFSSTAND:

wird bis zum Planentwurf konkretisiert.

Das auf der GEe- Fläche anfallende Niederschlagswasser ist in eine im Osten des Plangebiets (innerhalb der privaten Grünfläche) zu errichtende Rückhalteeinrichtung einzuleiten. Die Einleitung hat - soweit technisch und funktional möglich - über offene, begrünte Mulden zu erfolgen.

Der Ablauf aus der Rückhalteeinrichtung ist an den nördlich vorhandenen Regenwasserkanal anzuschließen; der Ablauf ist dabei auf max. XX Liter / Sekunde zu drosseln.

12. Flächen für Aufschüttungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

In den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind Geländeaufschüttungen, Geländeabgrabungen sowie unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) entlang der Grundstücksgrenze erforderlich. Diese sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden. Die zur Beleuchtung und Beschilderung der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen notwendigen Leuchtenmasten und Verkehrsschilder sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Farbgebung und Fassadenstruktur von baulichen Anlagen ist auf eine landschaftsgerechte Gestaltung zu achten. Glänzende und / oder reflektierende Materialien sind - mit Ausnahme von Fensterungen - nicht zulässig.

2. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Funkantennen und Antennenanlagen für Mobilfunk sind nicht zulässig.

3. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigung ist nur ein Drahtgitterzaun mit einer Höhe von max. 2,5 m zulässig. Eingrünungen des Zauns sind nur in so weit zulässig, wie dies die Festsetzungen Pfg 2 und Pfg 3 im Bebauungsplan zulassen.

III. Hinweise, Kennzeichnungen, sonstige Darstellungen

1. Baugesuch / Bauvorlagen

Dem Baugesuch bzw. den Bauvorlagen sind als Bestandteil des Lageplans mindestens 2 Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände, sowie die Straßen- und Kanalhöhen hervorgehen.

2. Denkmalschutz

Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 -Archäologische Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3. Benachbarte landwirtschaftliche Nutzungen

Auf die landwirtschaftliche Nutzung der an das Plangebiet angrenzenden Flächen mit den damit verbundenen Einwirkungen auf das Plangebiet wird ausdrücklich hingewiesen. Die durch die landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) sind zu tolerieren.

4. Wasserschutzgebiet und Wasserwirtschaft

Der Planungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet "Schwieberdingen", innerhalb der Schutzzone IIIA. Auf die entsprechenden Schutzbestimmungen wird hingewiesen.

5. Grundwasser

Grundwassernutzungen (z.B. Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken oder Bohrungen, Tiefergründungskörper, Verbaukörper, welche das Grundwasser tangieren) bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens anzuzeigen.

6. Regelungen zum Schutz des Bodens

(Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, Landratsamt Ludwigsburg, November 2015)

Wiederverwertung von Bodenaushub:

Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten (gilt für den Einbau unterhalb einer Rekultivierungsschicht).

Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.

Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.

Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggfs. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Bodenbelastungen:

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperr-bänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.

Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das neu erschienene BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil).

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

IV. Pflanzlisten

*ANMERKUNG ZUM VORENTWURFSSTAND:
wird bis zum Planentwurf ergänzt.*

Büro für Umweltplanungen Dipl.-Geogr. Katrin Jatho, Ostendstraße 106, 70188 Stuttgart

Stuttgart / Hemmingen, den 29.03.2019

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten