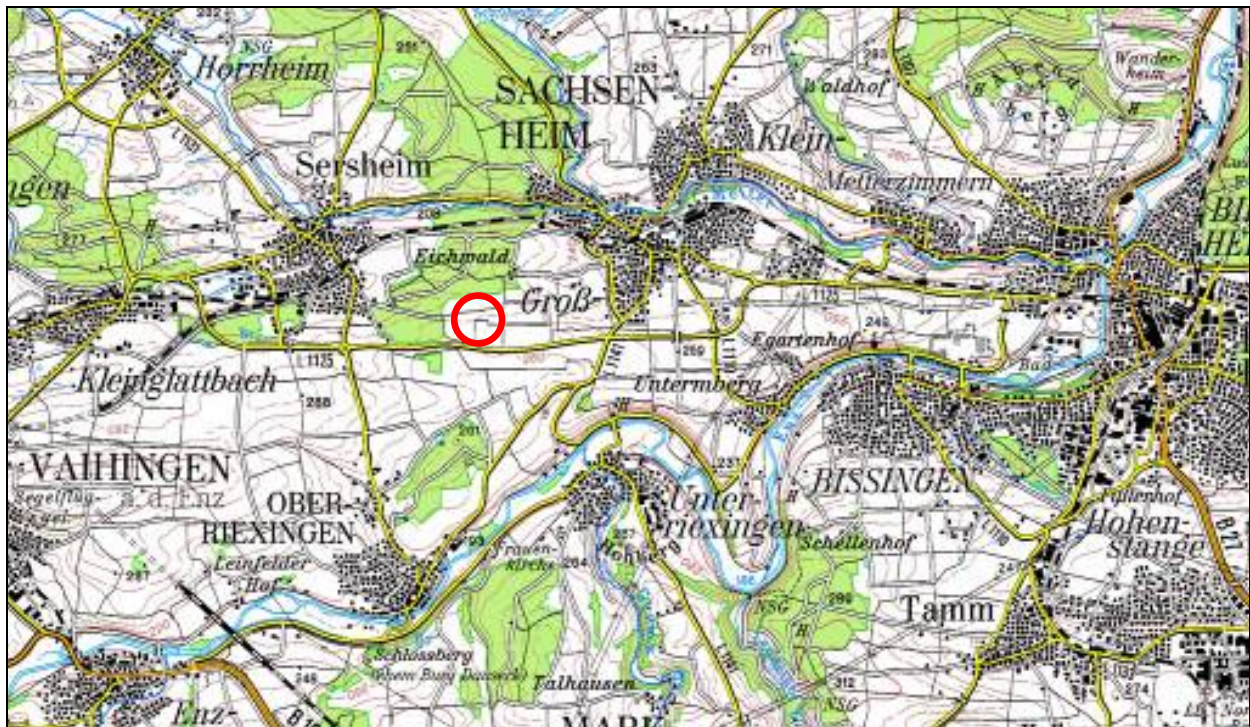


„Teilbebauungsplan ABP - Eichwald Nordost“

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften



Planzeichnung - Satzungstext - Begründung

Datum
ergänzt am

06.05.2013
26.08.2013

VERFASSER:

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:

Zweckverband Eichwald

Stadt Sachsenheim
Äußerer Schlosshof 5
743243 Sachsenheim

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

„Teilbebauungsplan ABP- Eichwald Nordost“

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) m.W.v. 01.05.1993.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 416).
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) in der derzeit geltenden Fassung.

Früherer Rechtsvorschriften

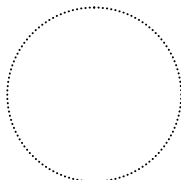
Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Stadt werden aufgehoben.

Inhalt

Teil A	PLANZEICHNUNG
Teil B	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
	I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)
	II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)
Teil C	HINWEISE
Teil D	BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
	I. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
	II. UMWELTBERICHT
Teil E	VERFAHRENSVERMERKE

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften treten mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.



Stadt Sachsenheim, den

.....
Horst Fiedler, Verbandsvorsitzender

Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Inhalt des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

Die Planzeichnung unter Teil A ist Bestandteil dieses Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften.



Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs „Teilbebauungsplan ABP-Eichwald Nordost“ gemäß Plandarstellung.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen werden als Gl/e festgesetzt.



Gl/e – eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 (2) BauNVO i.v.m. § 4 BImSchV)

Die in § 9 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen sind zulässig. Abweichend von § 9 (2) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und 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;
- 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.

2 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, i.V.m § 16 – 21 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 (2) Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl im Gl/e beträgt 0,8. Gemäß § 19 (4) BauNVO sind Überschreitungen der Grundflächenzahl im Gl/e um 0,15 der Grundstücksfläche bis max. 0,95 für Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 zulässig.

3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- a Es wird die abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO ohne weitere Begrenzung der Gebäudelängen festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (2 +3) BauNVO)



Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Überschreitungen von Baugrenzen 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.

5 Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) Nr. 2 BauGB)



Die Ausrichtung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch die festgesetzten Hauptfirstrichtungen gekennzeichnet.

6 Garagen / Stellplätze (§9 (1) Nr. 4 und (3) BauGB) § 12 BauNVO

PKW Stell- und Parkplätze sind mit wasserdurchlässigem Material (Schotter, Rasengittersteine, in Sand verlegtes Pflaster) zu befestigen.

7 Nebenanlagen (§14 (1+2) BauNVO und §23 (5) BauNVO)

In den Pflanzgebotsflächen sind Nebenanlagen gem. §14 (1) BauNVO nicht zugelassen, ausgenommen Einfriedigungen (entsprechend Ziff. 2.3). Sie dürfen die Durchführung des festgesetzten Pflanzgebotes nicht behindern.

Die Nebenanlagen gem. §14 (2) BauNVO sind als Ausnahme auch in den Pflanzgebotsflächen zugelassen. Nebenanlagen die der Kleintierhaltung dienen, sind nicht zugelassen.

8 Höhenbeschränkung an den Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

vorhandene Gelände im Baukörperbereich. Für begründete technische Aufbauten kann die im Plan festgesetzte max. Gebäudehöhe mit Gebäudeteilen und technischen Anlagen um bis zu 3,5 m überschritten werden. Die Gesamtsumme der Überschreitungen (bei technischen Anlagen: Projektion der Umhüllung) darf 10% der senkrecht projizierten Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

9 Lärmschutz §9 (1) 24. BauGB

Zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm an der schützenswerten Bebauung ist eine Lärmkontingentierung (Festsetzung der maximal zulässigen Schallabstrahlung der Gewerbeflächen) erforderlich. Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder im Zeitbereich tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch im Zeitbereich nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m ²]	
	Zeitbereich tags	Zeitbereich nachts
TF01: Fläche West: Firma Porsche AG, 2. BA	65	50
TF01a: Erweiterung West: Firma Porsche AG, 2. BA	55	40
TF02: Fläche Ost: Firma Porsche AG, 2. BA	65	50

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen.

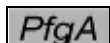
Im Rahmen der zu erteilenden Betriebsgenehmigung wird unter Berücksichtigung der vom jeweiligen Betrieb tatsächlich in Anspruch genommenen Fläche eine Schallausbreitungsberechnung auf Grundlage der festgesetzten Emissionskontingente LEK durchgeführt. Mit dieser Berechnung erhält man eine Immissionskontingente LIK für die jeweilige Teilfläche. Dieses Immissionskontingent LIK kann von der gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung aller dann bekannten Ausbreitungsparameter und ggf. sonstiger Lärmschutzmaßnahmen ausgeschöpft werden.

Grundlage für die Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom September 2008 (A4539) mit ergänzender Stellungnahme vom Januar 2013.

10 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Regenwasser darf nicht in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation geleitet werden, sondern muss über einen Regenwasserkanal dem Vorfluter zugeführt werden. Fachgerechte Rückhaltung auf dem Grundstück ist zugelassen.

11 Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25a BauGB



Pflanzgebot A – Extensivwiese (Pfg A)

Im Bereich der durch das Planzeichen Pfg A festgelegten Flächen sind Extensivwiesen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Ansaat erfolgt mit standortgerechtem autochthonem Saatgut. Die Flächen werden extensiv gepflegt, das Mähgut ist abzufahren. Die Flächen dürfen ausnahmsweise als Feuerwehrumfahrt genutzt werden, sofern diese in Form eines Schotterrasens befestigt wird.

12 Auffüllung und Geländeangleichungen §9 (1) Nr. 17 BauGB

Das Gelände der Baugrundstücke ist an die öffentliche Verkehrsfläche und den angrenzenden Industrieflächen niveaugleich sowie im Übergang zum freien Gelände dem natürlichen Geländelauf entsprechend anzupassen. Vor Verfüllungen ist der Oberboden zu sichern und ggf. wieder aufzubringen.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

13.1 Außenwandflächen

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

13.2 Dachgestaltung

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

Ausgeschlossen werden Dacheindeckungen aus unbeschichteten Blei-, Kupfer- und Zinkblechen zur Vermeidung untolerierbarer hoher Schwermetallbelastungen im Niederschlagsabfluss.

13.3 Anlagen zur Einsparung von Primärenergie

Diese Anlagen sind auf den Dächern zugelassen, soweit sie sich den Dachkörpern anpassen. Dadurch bedingte geringfügige Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe sind zulässig.

14 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

14.1 Anlagen der Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung sind zulässig an den Wandflächen der Gebäude unterhalb der ausgeführten Traufhöhe, sowie als freistehende Anlagen inner halb der bebaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 7,0 m. Sie sind im gesamten Planungsgebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig. Vorstehende Regelungen betreffen auch Textilbänder und Fahnen. Auf sog. „Skybeamer“ muss in dem landschaftlich empfindlichen und weit einsehbaren Standort auch aufgrund der großräumig negativen Auswirkungen auf die Tierwelt und die Verkehrssicherheit verzichtet werden.

15 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

15.1 Außenanlagen

Die nicht überbauten oder durch betriebsbedingte Nebenanlagen beanspruchten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind unversiegelt zu halten und dauerhaft zu begrünen.

15.2 Einfriedungen

sind zugelassen als Drahtzaun ohne Sockelmauer; Höhe max. 2,5 m; Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum 1,0 m. Sie sind im Übergang zur freien Landschaft auf Dauer zu begrünen. Höhere Anlagen können als Ausnahme zugelassen werden; der Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum ist dabei entsprechend dem Maß der Mehrhöhe zu vergrößern.

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

16.1 Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind zulässig und zu verkabeln, sofern nicht andere, übergeordnete gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.

Teil C HINWEISE

17 Boden

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die nachfolgenden Regelungen aus dem Beiblatt des Landratsamt Ludwigsburg – Fachbereich Umwelt (das aktuelle Beiblatt ist angefügt).

Wiederverwertung von Bodenaushub

- 1.1 Bodenaushub aus dem Bereich des Bebauungsplanes ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen (s. Heft 24 Technische Verwertung von Bodenaushub, Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) und bei entsprechender Qualifizierung wiederzuverwerten. Hierbei gelten für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke vorgesehen ist (v.a. Lagerung, Einbringung), die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg. Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (s.o.) vorzugehen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Bodenbelastungen

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.
- 2.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 2.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.
- 2.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Baugrunderkundungen

- 3.1 Im Plangebiet stehen unter gering mächtigen, vermutlich noch Grundwasserführenden Resten des Gipskeupers, die Schichten des Unterkeupers an. Die Durchführung frühzeitiger objektbezogener Baugrunderkundungen wird daher dringend empfohlen.

18 Altlasten

Das Plangelände liegt im nördlichen Randbereich der ehemaligen Nike-Raketen-Flugabwehrstation. Südöstlich der Planfläche wurde bei früheren Erkundungsmaßnahmen ein umfangreicher Mineralölschaden angetroffen, der im Rahmen baulicher Aushubmaßnahmen teilweise entfernt wurde.

Aufgrund der mittlerweile veränderten Flächenaufteilung ist eine Lokalisierung der Restkontamination nicht mehr exakt möglich. Insofern können auch in der südöstlichen Ecke des Planareals entsorgungsrelevante Mineralölverunreinigungen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen ist das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt umgehend hinzuzuziehen.

19 Grundwasser

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß §37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden – Württemberg zu verfahren. Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzungen (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken, tiefe Gründungskörper oder Verbaukörper) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

20 Oberflächenwasser

Gering belastete Verkehrsflächen, wie z. B. Hofflächen, PKW Stell- und Parkplätze sollen wasserdurchlässig befestigt werden (z. B. Schotter, Rasengittersteine, in Sand verlegtes Pflaster).

Verkehrsflächen, in denen LKW-Verkehr, Umschlag und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie Produktionsvorgänge erfolgen, sollen wasserundurchlässig befestigt werden.

21 Denkmalschutz

Sollten beim Vollzug der Planung bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21, anzuzeigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Eine Zuwiderhandlung gegen diese Pflichten kann nach § 27 Denkmalschutzgesetz als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

22 Artenschutz

Die Baufelddräumung sollte zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Probleme außerhalb der Vegetationsperiode vom 01.10. bis 28.02 durchgeführt werden.

Teil D BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

I BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

23 Ziel der Planung

Aufgrund einer konkreten Anfrage eines bereits ansässigen Gewerbebetriebs zur Erweiterung des Betriebsgeländes, beabsichtigt der Zweckverband Eichwald, den nordöstlichen Teil des „Ausgleichsbebauungsplans Eichwald“ vom 24.04.2006 (ABP-Eichwald) mit der Aufstellung des „Teilbebauungsplans ABP-Eichwald Nordost“ zu ändern.

Abweichend von den aktuell geltenden Festsetzungen wird im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes eine gewerbliche Entwicklung ermöglicht.

Mit der Erweiterung wird die Schaffung eines Schwerpunkts für Gewerbe- und Industrie weiter vorangetrieben.

24 Lage und Geltungsbereich des Teilbebauungsplan

Der Geltungsbereich des gültigen ABP-Eichwald liegt zwischen Sachsenheim und Sersheim und umfasst eine Größe von ca. 23,4 ha. In diesem befindet sich in der nordöstlichen Ecke der Geltungsbereich des Teilbebauungsplans „ABP-Eichwald Nordost“ mit einer Fläche von ca. 1,37 ha (13.698 m²).

Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplans erstreckt sich über Teile der Flurstücke 6304 (nördlicher Teil, 165 m²) sowie 6304/1 (nordöstlicher Teil, 13.533 m²) der Gemarkung Sersheim und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Eichwaldes an Flst. Nr. 6303

Im Osten: durch den Geltungsbereich des 2. Bauabschnittes zum „Industrie- und Gewerbepark Eichwald“ an Flst. Nr. 6304/2

Im Süden: durch einen aufgeschütteten Hügel (Ausgleichshügel) auf Flst. Nr. 6304/1

Im Westen: durch Ackerflächen auf Flst. Nr. 6304/1

25 Übergeordnete Ziele für das Plangebiet

RP Ziele der Regionalplanung

Die Ziele der Regionalplanung gehen aus dem Regionalplan der Region Stuttgart vom 22.07.2009 hervor.

Raumnutzungskarte

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs des gültigen ABPL-Eichwald ist als Vorranggebiet mit Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen (PS 2.4.3.1.1 und). Speziell der Bereich Sachsenheim – Oberriexingen – Sersheim „Eichwald“ ist für erheblich belastigende Gewerbegebiete und Logistikbetriebe vorgesehen (PS 2.4.3.1.2) (senkrecht weiß-grau schraffiert in Abbildung 4).

Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplans „ABP-Eichwald Nordost“ befindet sich in diesem Bereich. Die Planung entspricht somit regionalplanerischen Zielen.



Abbildung 1: Kartenausschnitt aus dem Regionalplan

FNP Nach dem geltenden Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen, Sersheim von 1998 befindet sich der Geltungsbereich in einem Sondergebiet des Bundes.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung.

26 **Erfordernis der Planung**

Aufgrund einer konkreten Anfrage eines bereits ansässigen Gewerbebetriebs wird durch den Teilbebauungsplan der Wunsch zur Erweiterung des Betriebsgeländes entsprochen. Die Erweiterung des Industriegebietes liegt mit der Schaffung von Arbeitsplätzen im öffentlichen Interesse.

27 **Ver- und Entsorgung**

Entsorgung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über ein Rohrleitungssystem in Richtung Sachsenheim und wird in der Kläranlage Bietigheim-Bissingen behandelt.

Die Oberflächenwasserableitung erfolgt über den bestehenden offenen Regenwasserkanal an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs zum bestehenden Rückhaltebecken „Süd“. Von dort aus wird das Oberflächenwasser in Richtung Süden in den Vorfluter Dürre Enz abgeführt.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt über die Wasserversorgung des Wasserwerks Sachsenheim über den vorhandenen Anschluss des 2. BA „Industrie und Gewerbepark Eichwald“.

Energieversorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Strom und Gas erfolgt über die vorhandenen Anschlüsse des 2. BA „Industrie und Gewerbepark Eichwald“.

28 Begründung der Planinhalte

Als Baugebietstyp kommt das **eingeschränkte Industriegebiet** gemäß (§ 9 (2) BauNVO i.v.m. § 4 BImSchV) zur Anwendung. Aufgrund von bestehenden Betrieben im „Industrie- und Gewerbepark“ werden einzelne Nutzungen (siehe Textliche Festsetzungen unter Nr. 1) ausgeschlossen. Um den Standort reinen Industriebetrieben vorzubehalten werden Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe ebenfalls ausgeschlossen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl bestimmt. Die Bebauung orientiert sich an den empfohlenen Obergrenzen der Grundflächenzahlen für Industriegebiete nach § 17 und 19 BauNVO.

Um der Porsche AG einen möglichst großen Spielraum bei der Gestaltung der Gebäude einzuräumen, wird die **abweichende Bauweise** ohne weitere Begrenzung der Gebäudelängen festgesetzt.

Mit der Festsetzung der **Gebäudehöhe** auf 30 m wird die Nutzung von Hochregallagern möglich.

Zugunsten der Bildung von Raumkanten sowie einer klaren gestalterischen Gliederung werden die **Firstrichtungen** der Gebäude vorgegeben.

Die **Eingrünung** erfolgt im Norden durch eine „Extensivwiese“ (PFG A, 499 m²) die auch als Schotterrasen zugelassen ist. Durch die Ausbildung als Schotterrasen kann die Fläche auch als Feuerwehrumfahrt genutzt werden. Die Fläche ist eine Verlängerung der Feuerwehrumfahrt des östlich angrenzenden 2. BA „Industrie- und Gewerbepark Eichwald“. Die Eingrünung im Westen ist überflüssig, da ein Teil der Ausgleichsmaßnahme „FNL 4, Entwicklung eines mischwaldartigen Gehölzbestandes“ aus dem „Ausgleichsbebauungsplan Eichwald“ an den Geltungsbereich angrenzt und somit die Eingrünung der Erweiterungsfläche gewährleistet. Durch den direkten Anschluss an das bestehende Firmengelände der Porsche AG ist eine Eingrünung im Osten nicht erwünscht. Im Süden erfolgt die Eingrünung durch den angrenzenden begrünten „Ausgleichshügel“.

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades werden die gering belasteten **Verkehrsflächen** (Hofflächen, Stell- und Parkplätze) wasserdurchlässig (z. B. Schotter, Rasengittersteine, in Sand verlegtes Pflaster) befestigt.

Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Baufensters ist ein 5 m breiter **Radweg** (1.494 m²) mit Anschluss an das bestehende Wegenetz vorgesehen. Der Radweg kann vom Forst als Zufahrt zum Waldrand für Waldschutzmaßnahmen gegen die Raupen des Eichenprozessionsspinners sowie für Verkehrssicherungsmaßnahmen genutzt werden.

Zur Schaffung eines großen zusammenhängenden **Baufensters** wird das künftige Industriegebiet mit dem Baufenster des 2. BA des Industrie- und Gewerbeparks Eichwald vereinigt.

Eine neue **Erschließungsstraße** wird nicht benötigt, da eine Anbindung über das bestehende Wegenetz des Firmengeländes der Porsche AG erfolgt.

II UMWELTBERICHT

Für die Prüfung der Umweltverträglichkeit wird zur Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und c) UVPG ein Umweltbericht nach §2a BauGB erarbeitet. Diese Unterlage bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Bestandserfassung und –bewertung sowie die Darstellung der Konflikte und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

29 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Aus dem kommunalen Ökokonto der Stadt Sachsenheim werden folgende drei Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs herangezogen:

- Ökokontomaßnahme Nr. 1 „Umwandlung einer aufgelassenen Christbaumkultur in eine extensiv genutzte Streuobstwiese“
- Ökokontomaßnahme Nr. 2 "Heckenpflanzung im Gewann Großholz"
- „Herstellung der gewässerökologischen Durchgängigkeit an der Wehranlage zur Mühle Bausch an der Metter“ (Teilfinanzierung)

Die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Teil E **Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss	: am	26.11.2012
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	: am	28.11.2012
Bürgerbeteiligung/TÖB-Beteiligung	: vom	05.12.2012
	: bis	08.01.2013
Entwurfsbeschluss und Auslegungsbeschluss	: am	21.01.2013
Bekanntmachung der Auslegung	: am	04.02.2013
Öffentliche Auslegung	: vom	11.02.2013
	: bis	11.03.2013
Satzungsbeschluss	: am	06.05.2013
Bekanntmachung zur Rechtskräftigkeit des	: am	00.00.2000
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften	: am	00.00.2000

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates überein.

Sachsenheim, den

Verbandsvorsitzender Horst Fiedler

Kreis: Ludwigsburg
Stadt: Sachsenheim,
Zweckverband Eichwald



Teil A Planzeichnung

Maßstab M 1 : 1000

Beschlussfassung: 06.05.2013
ergänzt am: 26.08.2013



Änderungsverfahren zum "Ausgleichsbebauungsplan Eichwald" "Teilbebauungsplan ABP-Eichwald Nordost"

Verfasser

INGENIEURBÜRO BLASER
UMWELT / STADT / VERKEHRSPLANUNG

MARTINSTR. 42-44
73728 ESSLINGEN

E-MAIL : INFO@IB-BLASER.DE

TEL. 0711 - 39 69 51 - 0
FAX. 0711 - 39 69 51 - 51
WEB: WWW.IB-BLASER.DE



Zweckverband Eichwald
Stadt Sachsenheim

Äußerer Schlosshof 5
74343 Sachsenheim

VERFAHRENSVERMERKE

Teil B: Textliche Festsetzungen, Teil C: Hinweise, Teil D: Begründung
sind dem Textteil zu entnehmen

Aufstellungsbeschluss	: am	26.11.2012
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	: am	28.11.2012
Bürgerbeteiligung/TÖB-Beteiligung	: vom	05.12.2012
	: bis	08.01.2013
Entwurfsbeschluss und Auslegungsbeschluss	: am	21.01.2013
Bekanntmachung der Auslegung	: am	04.02.2013
Öffentliche Auslegung	: vom	11.02.2013
	: bis	11.03.2013
Satzungsbeschluss	: am	06.05.2013
Bekanntmachung zur Rechtskräftigkeit des	: am	
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften	: am	

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates überein.

Sachsenheim, den

Verbandsvorsitzender Horst Fiedler