

KREIS: LUDWIGSBURG  
STADT: SACHSENHEIM  
STADT: OBERRIEXINGEN  
STADT: BIETIGHEIM-BISSINGEN  
GEMEINDE: SERSHEIM

---

## **Zweckverband Eichwald, Sitz Sachsenheim** **Landkreis Ludwigsburg**

**Stand November 2013**

Textliche Festsetzungen  
und  
Örtlichen Bauvorschriften

zum Bebauungsplanentwurf

**Bebauungsplan „Gewerbepark Eichwald Bauabschnitt 1a“**

Aufgestellt: Ludwigsburg, den 09.09.2008  
Geändert: 5.12.2008 / 30.07.2013 / 06.11.2013

**K M B**



**Kerker, Müller + Braunbeck**  
**Freie Architekten, Stadtplaner und beratende Ingenieure**

Architektur, Stadtplanung, Innenarchitektur, Vermessung, Landschaftsarchitektur, Tiefbauplanung, Straßenplanung  
Brenzstraße 21 71636 Ludwigsburg Telefon 07141 / 44 14 – 0 Telefax 07141 / 44 14 – 14 e-mail: mailbox@KMBonline.de

## **A RECHTSGRUNDLAGEN**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1509)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 466)

### **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. Nr. 3, S. 65), in Kraft getreten am 28.02.2012

### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

## **B FRÜHERE RECHTSVORSCHRIFTEN**

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

## **C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- |              |  |  |
|--------------|--|--|
| <b>1.</b>    | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>  | <b>§9 (1) 1. BauGB</b>                     |
| <b>1.1</b>   | <b>Art der baulichen Nutzung</b>   | <b>§§ 1 – 15 BauNVO</b>                    |
| <b>1.1.1</b> | <b>Gewerbegebiet</b>   | <b>§8 BauNVO</b>                           |
|              | <p>Im Gewerbegebiet GE 2 sind die in §8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.<br/>Die Ausnahmen gem. §8 (3) BauNVO (Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, sowie Vergnügungsstätten) sind unzulässig. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.<br/>Gemäß § 1(5) BauNVO sind Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig.</p>                             |  |
| <b>1.2</b>   | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>   | <b>§9 (1) 1. BauGB</b>                     |
|              | <p>Im Gewerbegebiet <b>GE 2</b> sind Überschreitungen der Grundflächenzahl für Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 unzulässig.</p>   |  |
| <b>1.3</b>   | <b>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen</b>  | <b>§9 (1) 2. BauGB</b>                     |
| <b>1.3.1</b> | <b>Überschreitungen von Baugrenzen</b>   | <b>§23 (2+3) BauNVO</b>                    |
|              | <p>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 1/5 der jeweiligen ausgeführten Gebäudefassade betragen.</p>  |  |
| <b>1.3.2</b> | <b>Stellung der Baulichen Anlagen</b>  | <b>§9 (1) 2. BauGB</b>                     |
|              | <p>siehe Planeintrag</p>   |  |
| <b>1.3.3</b> | <b>Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen / Pflanzgebotsflächen</b>  | <b>§14 (1+2) BauNVO und §23 (5) BauNVO</b> |
|              | <p>In den Pflanzgebotsflächen sind Nebenanlagen gem. §14(1) BauNVO nicht zugelassen, ausgenommen Einfriedigungen (entsprechend Ziff. 2.5) und Anlagen der Außenwerbung (entsprechend Ziff. 2.3). Sie dürfen die Durchführung des festgesetzten Pflanzgebotes nicht behindern.</p> <p>Die Nebenanlagen gem. §14 (2) BauNVO sind als Ausnahme auch in den Pflanzgebotsflächen zugelassen, wenn die befestig-</p> |  |

ten Flächen aus wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine) hergestellt werden.  
Nebenanlagen die der Kleintierhaltung dienen, sind nicht zugelassen.

#### **1.4 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen**

**§9 (1) 11. BauGB**

Grundstücke bis 50,0 m Breite können nur jeweils einmal an die öffentliche Straße angeschlossen werden. Für je ein Vielfaches von 50,0 m Grundstücksbreite ist je ein Anschluss zulässig. Durch Zufahrten entfallende Parkplätze im Straßenraum müssen nicht ersetzt werden.

#### **1.5 Höhenbeschränkung an den Gebäuden**

**§9 (2) BauGB  
§9 (1) 20. BauGB**

Die im Plan festgesetzte max. Gebäudehöhe bezieht sich auf das mittlere 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.

Im Gewerbegebiet 2 (**GE 2**) sind zusätzliche Überschreitungen dieser max. zulässigen Gebäudehöhen für Verwaltungs- und Bürogebäude um 7,0m zulässig. Überschreitungen für Produktions- oder betriebsbedingte Anlagen bzw. Bauteile sind ausnahmsweise im Einvernehmen mit den Vertretern des Zweckverbandes zulässig.

#### **1.6 Öffentliche Grünflächen**

**§9 (1) 15. BauGB**

Für die Herstellung der Pflanzungen und Ansaaten auf den öffentlichen Grünflächen ist nur Pflanzmaterial sowie Saatgut nachweislich naturräumlicher Provenienz (= Herkunft) zu verwenden.

Die öffentliche Grünfläche im Süden dient zur äußeren Eingrünung des Planungsgebietes. Auf der Fläche sind neben einer zu 75% deckenden Strauchpflanzung auch Bäume anzupflanzen (siehe Artenliste 2 Ziffer 1.7.4)

Der Abstand der Bäume I. Ordnung darf hierbei 20 Meter nicht überschreiten. Zwischen die Bäumen I. Ordnung ist jeweils in etwa mittig ein Baum II. Ordnung zu pflanzen. Für die Pflanzung sind Bäume geeigneter Arten mit mind. 12 cm Stammumfang zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auf den öffentlichen Grünflächen im Norden des Geltungsbereiches sind artenreiche Fettwiesen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Ansaat erfolgt mit standortgerechtem autochthonem Saatgut. Die Flächen werden extensiv gepflegt, das Mähgut ist abzufahren.

## **1.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

**§9 (1)  
20. u. 25. BauGB**

Es sind Pflanzmaterial sowie Saatgut nachweislich naturräumlicher Provenienz (= Herkunft) für die Pflanzungen und Ansaaten im Rahmen der Festsetzungen sowie der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu verwenden.

### **1.7.1 Pflanzgebot Einzelbäume Pfg 1**

Auf den dargestellten Standorten sind großkronige Bäume (Bäume I.Ordnung) geeigneter Arten gem. Artenliste 2 Ziff. 1.7.4 mit mind. 14 cm Stammumfang zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **1.7.2 Pflanzgebot Einzelbäume Pfg 2**

Je 300 m<sup>2</sup> Fläche ist unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstandes zusätzlich zu Pflanzgeboten 1 und 3 jeweils mindestens 1 Baum der Artenliste 1 oder 2 Ziffer 1.7.4. zu pflanzen.

### **1.7.3 Pflanzgebot Feldgehölz / Versickerungsmulden Pfg 3**

Auf den als Pfg 3 bezeichneten Flächen sind Versickerungsmulden anzulegen.

Die Ausführung ist mit den Stadtwerken Bietigheim-Bissingen abzustimmen.

Zu beiden Seiten der Gräben sind standortgerechte heimische Bäume und Sträucher in Gruppen (Feldgehölze) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die einzelnen Feldgehölze dürfen maximal 20m lang sein.

Der Deckungsgrad der Bepflanzung bezogen auf die festgesetzte Fläche beträgt 60%. Im Bereich der Versickerungsmulden und nicht bepflanzten Flächen sind durch Ansaat mit autochthonem Saatgut und extensive Pflege artenreiche Fettwiesen mit feuchter Ausprägung (40%) zu entwickeln. Die Flächen werden extensiv gepflegt, das Mähgut ist abzufahren (Artenliste 3).

## 1.7.4 Artenlisten

### ARTENLISTE 1

#### Bäume

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>

#### Sträucher

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Paffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

### ARTENLISTE 2

#### Bäume I. Ordnung

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>

#### Bäume II. Ordnung

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>

#### Sträucher

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Paffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

### ARTENLISTE 3

#### Bäume I. Ordnung

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Roterle	<i>Alnus glutinosa</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

#### Bäume II. Ordnung

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Sträucher	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

## 1.8 Auffüllung und Geländeangleichungen

§9 (1) 17. BauGB

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

## 1.9 Randabschluss der öffentlichen Verkehrsfläche

§9 (1) 26. BauGB

In den an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücken sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen, unterirdischen Beton – Rückstützen (Betonfuß für Rabattsteine, Pflasterzeile o.ä.) zu dulden.

## 1.10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§9 (1) 14. BauGB

Das anfallende Regenwasser von Dach- und Hofflächen, die nicht in mit LKw's befahrenen Bereichen liegen, darf nicht in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern muss den Retentionsflächen zugeführt werden (siehe auch Ziffer 3.5). Fachgerechte Rückhaltung auf dem Grundstück ist zugelassen.

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind so anzulegen, dass deren Funktion zu jeder Zeit gewährleistet ist.

Im Bereich des Pflanzgebots 3 ist eine Versickerungsmulde auf privater Fläche anzulegen, in die das anfallende Regenwasser eingeleitet wird. Um ein unkontrolliertes Überlaufen der Mulde zu vermeiden, sind an geeigneter Stelle Notüberläufe anzuordnen, welche an die Grundstücksentwässerung (Schmutzwasser) anzuschließen sind. Planung, Herstellung und Unterhaltung sind Sache des Grundstücksbesitzers.

### **1.11 Verkehrsflächen**

**§9 (1) II, 17 BauGB**

Die Aufteilung des Straßenraumes ist Richtlinie für die Ausführung.

### **1.12 Schallschutz**

**§9 (1) 24 BauGB**

Der im Bebauungsplangebiet mögliche Gewerbebetrieb muss die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) erfüllen. Der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Außenwandflächen**

**§73 (1)1. LBO**

Grelle Farben, hochglänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen sind großflächig nicht zugelassen.

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

### **2.2 Dächer**

**§73 (1)1. LBO**

#### **2.2.1 Dachform und Dachneigung**

Zugelassen sind flache oder flach geneigte Dächer bis 15° sowie Sheddächer.

#### **2.2.2 Dachdeckung**

Grelle Farben, hochglänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen sind nicht zugelassen.

Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei,...) sind unzulässig.

Dächer von Verwaltungsgebäuden sollten extensiv begrünt werden, hierfür sind Pflanzen der folgenden Artenliste zu verwenden.

#### **2.2.3 Anlagen zur Einsparung von Primärenergie**

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

### **2.3 Anlagen der Außenwerbung und Beleuchtung**

sind zulässig an den Wandflächen der Gebäude unterhalb der ausgeführten Traufhöhe, sowie als freistehende Anlagen innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 7,0 m; sie können auch innerhalb der an die inneren Erschließungsstraßen angrenzenden nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sie die Durchführung des Pflanzgebots nicht hindern und eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten. Sie sind im gesamten Planungsgebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig. Vorstehende Regelungen betreffen auch Textilbänder und Fahnen. Straßenseitige Orientierungshilfen sind als Sammelhinweis ausnahmsweise zulässig. Entlang der Umgehungsstraße können ausnahmsweise für im Geltungsbereich angesiedelte öffentlich zugängliche Gastronomiebetriebe und Tankstellen zusätzliche Hinweise zugelassen werden. Ihr Standort und ihre Größe beschränkt sich auf die Erkennbarkeit für den Vorbeifahrenden.

Zu den Erschließungsstraßen dürfen durch Werbeanlagen keine Blendwirkung ausgehen.

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.

Es sind zudem aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik an Gebäuden und als Straßenbeleuchtung 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.

## **2.4 Außenanlagen**

**§73 (1) 5. LBO**

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

## **2.5 Einfriedigungen**

sind zugelassen als Drahtzaun ohne Sockelmauer; Höhe max. 3 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.

## **3. Hinweise**

### **3.1 Wasserwirtschaft**

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß §37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden – Württemberg zu verfahren. 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. Für Tiefengründungsmaßnahmen, die in Grundwasser führende Schichten eingreifen ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

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

### **3.2 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in Schutzzone IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Riexingen.

### **3.3 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, LRA Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt).

### **3.4 Altlasten**

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

Es wurden umfangreiche Untersuchungen zur Altlastenerkundung durchgeführt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für den Bereich der östlichen Flächenerweiterung keine Hinweise auf vorhandene Untergrundsünden vor. Weiter östlich, daran angrenzend befindet sich der Teilbereich „Radarstation“ der früheren US-Nike-Raketenstation. Die darauf befindlichen Verunreinigungen mit leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen reichen allerdings nicht bis zum Baugebiet. Am östlichen Rand befinden sich jedoch einige Kontrollpegel (insbesondere Pegel SB 2), die im Zusammenhang mit dem Schaden stehen.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sollte daher mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, der Umgang mit den randlich angrenzenden Pegeln abgestimmt werden.

### **3.5 Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologi-

sche Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

### **3.6 Entwässerung**

Die Dach- und Hofflächen sind generell an das Regenwassersystem (Versickerungsmulden) anzuschließen. Schmutz- und Regenwasser werden getrennt abgeleitet, wobei die Notüberläufe der Versickerungsflächen an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.



## Regelungen zum Schutz des Bodens

### 1. Wiederverwertung von Bodenaushub

- 1.1 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.  
Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.  
Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) vorzugehen. Eine Deponierung sollte nur in Ausnahmefällen erfolgen.
- 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) abzuschleifen. 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.

### 2. Bodenbelastungen

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sollten deshalb vom Baubetrieb freigehalten werden. Verdichtungen 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.

Kreis  
Stadt

Ludwigsburg  
Sachsenheim, Oberriexingen,  
Bietigheim-Bissingen  
Sersheim

Gemeinde

# Bebauungsplan Industrie- und Gewerbepark Eichwald Bauabschnitt 1A M 1:500

Gefertigt Lageplan, Zeichenerklärung : Ludwigsburg, den 06.11.2013

Gefertigt Textteil / Begründung : Ludwigsburg, den 06.11.2013

K M B



Kerker, Müller + Braunbeck  
Freie Architekten und Ingenieure GbR

Architektur, Stadtplanung, Innenarchitektur, Vermessung,  
Landschaftsarchitektur, Tiefbauplanung, Strassenplanung

Brenzstraße 21  
71636 Ludwigsburg  
Telefon 07141 / 4414-0  
Telefax 07141 / 4414-14

e-mail: mailbox@KMBonline.de

Proj.Nr.: 1640

Für die Bearbeitung, die Übereinstimmung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster sowie die Richtigkeit der nachrichtlich übernommenen Festsetzungen:

**KMB**

Kerker, Müller + Braunbeck

aufgestellt: Ludwigsburg, den 16.11.2007

## Verfahrensvermerke für Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften:

Aufstellungsbeschluß	: am 03.12.2007
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	: am 28.07.2008
Beteiligung der Öffentlichkeit	: vom 30.07.2008
	: bis 30.08.2008
Entwurfsbeschluß und Auslegungsbeschluß	: am 08.07.2013
Bekanntmachung der Auslegung	: am 22.08.2013
Öffentliche Auslegung	: vom 02.09.2013
	: bis 04.10.2013
Satzungsbeschluß	: am 02.12.2013
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans und örtliche Bauvorschriften	: am .....

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

Sachsenheim, den .....  
Bürgermeister

Oberriexingen, den .....  
Bürgermeister

Bietigheim-Bissingen, den .....  
Bürgermeister

Sersheim, den .....  
Bürgermeister

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für bisherige Bebauungspläne.

# Planzeichenerklärung

Gemäß  
des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.Dez. 1990



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB,  
§ 1-15 Bau NVO

GE<sub>2</sub>

Gewerbegebiet 2 - siehe Textteil

§ 8 BauNVO

## Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB,  
§ 16,17 BauNVO

0.8

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

§ 17 (1), § 19 BauNVO

## Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB  
i. V. mit § 22 (1),  
(2)u.(4) BauNVO

a

Abweichende Bauweise: offen, jedoch ohne  
Begrenzung der Gebäudelänge

## Baugrenze

§ 9 (1) 2 BauGB ,  
§ 23(1)+(3) BauNVO

## Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Landwirtschaftlicher Weg

## Flächen für Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie von Gewässern

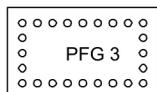
§ 9 (1) 15,16 u. 25  
BauGB

Pflanzgebot für Einzelbäume

§ 9 (1) 25a BauGB

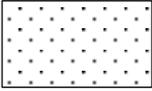
Umgrenzung von flächigen Pflanzgeboten  
siehe Textteil

§ 9 (1) 15 u. 25a BauGB



## Grünflächen

§ 9 (1) 15,18 BauGB



öffentliche Grünfläche

§ 5 (2) 5 u. § 9 (1) 15 BauGB

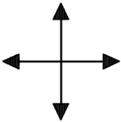
## Flächen für Entwässerung

§ 9 (1) 14 BauGB



Entwässerungsmulde auf privater Fläche

## Örtliche Bauvorschriften und sonstige Festsetzungen



Firstrichtungen (Gebäudehauptrichtungen)  
Die Gebäudelängsachsen bzw. die Hauptfirstrichtungen  
sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Rich-  
tungspfeilen, bzw. Richtungskreuzen festzusetzen.

§ 73 (1) LBO

ShD

Sheddach

FD

Flachdach

gD

geneigtes Dach

DN 0-15°

Dachneigung (Altgrad)

GBH

Gebäudehöhe siehe Text

## Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



vorhandene Grundstücksgrenze



projektierte Grundstücksgrenze

1146

Flurstücksnummer

WSZ IIIA

Wasserschutzgebiet Zone IIIA