

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

---

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

Textliche Festsetzungen  
und  
Örtlichen Bauvorschriften

zum Bebauungsplanentwurf

„Bebauungsplan Industrie- und Gewerbepark Eichwald 2.BA“

Aufgestellt: Ludwigsburg, den 16.11.2007

**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** (1998, BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I. S. 2902) und durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl.I.S. 3108); berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl.I.S. 137), geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BEGl. I S.195)

Die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl.I.S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S. 466).

Die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

Die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Neufassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl.S.521), und durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl.S.760).

## **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>§§ 1 – 15 BauNVO</b>                   |
| <b>1.1</b>   | <b>Art der baulichen Nutzung</b>                         | <b>§9 (1) 1. BauGB</b>                    |
| <b>1.1.1</b> | <b>Eingeschränktes Industriegebiet; - <b>GI /e 2</b></b> | <b>§9 BauNVO i. V. m.<br/>§4. BImSchV</b> |

In den Teilgebieten **GI /e 2** sind die in §9 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. 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.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** **§9 (1) 1. BauGB**  
 Gemäß § 19(4) BauNVO sind Überschreitungen der Grundflächenzahlen im GI /e 1 und GI /e 2 um 0,15 der Grundstücksfläche bis max. 0,95 für Anlagen gemäß § 19(4) Satz 1 zulässig.
- 1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen** **§9 (1) 2. BauGB**
- 1.3.1 Überschreitungen von Baugrenzen** **§23 (2+3) BauNVO**  
 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.
- 1.3.2 Stellung der Baulichen Anlagen** **§9 (1) 2. BauGB**  
 siehe Planeintrag
- 1.3.3 Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen / Pflanzgebotsflächen** **§14 (1+2) BauNVO und §23 (5) BauNVO**  
 In den Pflanzgebotsflächen sind Nebenanlagen gem. §14(1) BauNVO nicht zugelassen, ausgenommen Einfriedigungen (entsprechend Ziff. 2.5.1), Zufahrten und Anlagen der Außenwerbung (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.
- 1.4 Stellplätze** **§9(1) 4 BauGB  
§23 (5) BauNVO  
§12 BauNVO**  
 auf den besonders mit St bezeichneten Flächen sind nur Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen zulässig.
- 1.5 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen**  
 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. Die Gesamtbreite einer Grundstückszufahrt darf 9 m nicht überschreiten.

## 1.6 Höhenbeschränkung an den Gebäuden

§9 (2) BauGB  
§9 (1) 20. BauGB

Die im Plan festgesetzter max. Gebietshöhe 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.

## 1.7 Öffentliche Grünflächen

§9 (1) 15. BauGB  
§9 (1) 15. BauGB

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden die Regenrückhalte- und Retentionsbecken angelegt. Die Becken sind naturnah mit flachen Böschungen und unregelmäßigen Rändern zugestaltet.

Bei den Becken sind 3 Zonen unterscheiden:

Zone	Definition	Bepflanzung
1	häufig überflutet, stehendes Wasser	Rohrkolben, Flutender Schwaden, Teichsimse
2	im Einlaufbereich des Beckens	Seebirse Flutterbinse Schilfrohr
3	gelegentlich überflutet	Sumpfdotterblume Pfennigkraut Blutweiderich

Im Umfeld der Becken werden Bäumen und Sträuchern in lockeren Kleingruppen (Artenliste 3) gepflanzt. Der offene Charakter der Fläche soll erhalten bleiben, die Becken sind nicht zu beschatten.

Für die Ansaaten sowie die Anpflanzungen ist nur autochthones Material zu verwenden.

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

§9 (1)  
20. u. 25. BauGB

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass bei Ansaaten wie auch Anpflanzungen nur autochthones Material zu verwenden ist

### 1.8.1 Pflanzgebot Einzelbäume (Pfg 1)

Auf den dargestellten Standorten sind großkronige Bäume geeigneter Arten gem. Ziff. 1.9.2 mit mind. 14 cm Stammumfang zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Stellplatzbereiche siehe Ziffer 2.7

## **1.8.2 Pflanzgebot Gehölzflächen (Pfg 2)**

Im Bereich der durch das Planzeichen PFG 2 festgelegten Flächen sind Feldgehölze/hecke aus standortgerechten und einheimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Die Gehölze werden in Gruppen unterschiedlicher Größe (5 – 20 Gehölze) in Abstand zueinander gepflanzt. Der Deckungsgrad der Bepflanzung bezogen auf die festgesetzte Fläche beträgt 40%. (Pflanzenliste 1,2)

Die nicht von Feldgehölzen bewachsenen Flächen dürfen ausnahmsweise als Feuerwehrumfahrt (ca.35%) genutzt werden, sofern diese in Form eines Schotterrasens befestigt wird.

## **1.8.3 Pflanzgebot Gehölzflächen (Pfg 3)**

Im Bereich der durch das Planzeichen Pfg 3 festgelegten Flächen sind Feldgehölze/hecke aus standortgerechten und einheimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Die Gehölze werden in Gruppen unterschiedlicher Größe (5 – 20 Gehölze) in Abstand zueinander gepflanzt. Der Deckungsgrad der Bepflanzung bezogen auf die festgesetzte Fläche beträgt 70%. In den größeren Gehölzgruppen sollte auch Gehölze II Ordnung vorkommen, kleine Gruppen können auch komplett aus Sträuchern bestehen. (Pflanzenliste 1,2)

## **1.8.4 Pfg 4 Entwässerungsmulden**

Auf den als PFG 4 bezeichneten Flächen werden Entwässerungsgräben angelegt. Zu beiden Seiten der Gräben sind standortgerechte heimische Bäume und Sträuchern anzupflanzen.

Die Bäume werden einzeln oder zusammen mit Sträuchern in kleinen Gruppen gepflanzt. Die geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzliste 3 aufgeführt.

## **1.8.5 Pfg 5 Freifläche Betriebsgelände**

Auf den als Pfg 5 bezeichneten Flächen werden Feldgehölze (Pflanzenliste 1,2) angelegt. Die Freiflächen sind extensiv zu pflegen. Befestigte Flächen und Wege für den kurzfristigen Aufenthalt von Menschen sind zugelassen, sofern sie minimiert und aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

## 1.8.6 Pflanzenlisten

### 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

Retentionsmulden, Regenrückhaltebecken

#### 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>
Paffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

## 1.9 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.

## 1.10 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 Rabbattsteine, Pflasterzeile o.ä.) in einer Breite von 0,20 m und einer Tiefe von 0,30 m zu dulden.

## 1.11 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§9 (1) 14. BauGB

Das anfallende Regenwasser darf nicht in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation geleitet werden, sondern muss den Retentionsflächen zugeführt werden. Fachgerechte Rückhaltung auf dem Grundstück ist zugelassen.

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

**1.12 Anschlussbeschränkungen Zu- und Ausfahrts-  
verboten**

**§9 (1) 4, II und (6)  
BauGB**

In den im Plan dargestellten Bereichen sind keinerlei Zu- und Ausfahrten von privaten Grundstücken zu den öffentlichen Verkehrsanlagen zulässig.

**1.13 Verkehrsflächen**

**§9 (1) II, 17 BauGB**

Die Aufteilung des Straßenraumes ist Richtlinie für die Ausführung.

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Außenwandflächen**

**§73 (1)1. LBO**

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

### **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, glänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen sind nicht zugelassen.

#### **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**

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.

## **2.4 Niederspannungsleitungen**

**§ 73 (1) 4. LBO**

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

## **2.5 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.

## **2.6 Einfriedigungen**

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.

### **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.

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

#### **3.2 Bodenschutz**

Die Bestimmungen des Bodenschutzes (BodSchG), insbesondere §4, sind einzuhalten. Darüber hinaus gelten die im Beiblatt zum Schutze des Bodens des WBA Besigheim getroffenen Regelungen (siehe Anlage zur Begründung).

#### **3.3 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. Die daraus analysierten Verdachtsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

#### **3.4 Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.