

1-12-1
Original

LANDKREIS LUDWIGSBURG

TEIL B

STADT SACHSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET KLEINSACHSENHEIM
„ AM HEINZENBERGER WEG“
TEXTTEIL

STÄDTEBAULICHER ENTWURF
UND BEBAUUNGSPLAN AUS-
GEARBEITET: 09.12.1996

KMB
KERKER, MÜLLER + BRAUNBECK
PLANUNGS- UND PROJEKT-
STEUERUNGSGESELLSCHAFT MBH
RHEINLANDSTRASSE 10
71636 LUDWIGSBURG

03. März 1997/22. Juli 1997/25.9.97 / 170800

Anlagen:

Planzeichnung M 1 : 500 zum Bebauungsplan (Teil A)
Begründung zum Bebauungsplan (Teil C)
Grünordnungsplan M 1 : 500 zum Bebauungsplan (Teil D)
Textteil Grünordnungsplan zum Bebauungsplan (Teil E)

STADT: SACHSENHEIM
GEMARKUNG: SACHSENHEIM II

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "HEINZENBERGER WEG"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986
Bundesgesetzblatt (BGBl. I. S 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990
(BGBl. I. S 132)
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 01.01.1996
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990

- B) Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses B-Plans bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Stadt werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 1.1 Bauliche Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.0.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1-15 BauNVO

- a) Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO
- b) eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) § 8 BauNVO

I.V.m. § 9 (1) BauGB u. § 1 (5) BauNVO

zulässig sind:

"nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe"
im Sinne von § 6 (1) BauNVO

Ausnahmsweise sind im GE und im GE/e zulässig:

1 Wohnung, die in das Betriebsgebäude des Gewerbebetriebes weitestgehend integriert ist. Pro Gewerbebetrieb ist maximal 1 Wohnung für Betriebsinhaber oder Aufsichtsperson zulässig. Separate Wohngebäude oder als separates Wohngebäude in Erscheinung tretende Gebäudeteile sind nicht zulässig. Die Wohnnutzung darf nur einen untergeordneten Anteil an der Gesamtnutzfläche haben.

Eingeschränkt zulässig sind im GE und GE/e:

- § 8 (3) 3 Vergnügungsstätten sind nur in Abstimmung mit der Stadt Sachsenheim zulässig. Die Beurteilung der Zulässigkeit hängt im wesentlichen von den Störwirkungen ab, die von der beabsichtigten Nutzung ausgehen.

Blatt 2:

- c) Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

nicht zulässig sind:

- § 6 (2) 7 Tankstellen
- § 6 (2) 8 Vergnügungsstätten

- d) Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO

nicht zulässig sind:

- § 5 (2) 9 Tankstellen
- § 5 (2) 6 Sonstige Gewerbebetriebe

1.1.0.2 Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)

§ 9 (1) BauGB u. §§ 16-21 BauNVO

nach Eintrag im Lageplan

1.1.0.3 Zahl der Vollgeschosse

§ 18 BauNVO

nach Eintrag im Lageplan

1.2 Bauweise § 22 BauNVO

- o - offene Bauweise
- a - abweichende Bauweise offen, jedoch mit Gebäudelängenbeschränkung auf 28 m.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

Gebäudelängsachsen wahlweise parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungssymbolen.

1.4 Garagen und Stellplätze für LKW und PKW § 9 (1) 4 BauGB

1.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind zulässig:

auf den überbaubaren Grundstücksflächen

1.4.2 Stellplätze (nicht überdacht) sind zulässig:

- a) auf den überbaubaren Grundstücksflächen.
- b) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluß an befahrbare öffentliche Straßenflächen.
- c) In beschränktem Umfang auf den mit Pflanzgebot 1 (Pfg 1) belegten Fläche nach Ziffer 3.2.1 des Textteils.

In Bereichen mit vorgelagerten öffentlichen Längsparkflächen dürfen private Stellplätze nur über die Betriebszufahrt erschlossen werden.

Blatt 3:

1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10 BauGB (Sichtfelder)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzungen bzw. Einfriedungen sind bis max. 0,7 m Höhe zulässig. Baumstämme, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.

1.6 Öffentliche Verkehrsanlagen § 9 (1) 11 BauGB (Straßenflächen, Parkflächen, Fußwege)

Die Aufteilung des Straßenraumes ist im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt. Je nach Anzahl und Lage der Grundstücks- und Betriebszufahrten kann die Straßenraumaufteilung noch geändert werden.

1.7 Anschlußbeschränkung zur angrenzenden Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB

Aus den im Lageplan gekennzeichneten Grundstücken sind keine unmittelbaren Zufahrten und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche und Grundstücksfläche zugelassen.

1.8 Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12, 14 BauGB

Die Fläche für die Trafostation ist im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt.

1.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 (1) 17 BauGB

Höhenunterschiede über 0,5 m, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen. Die Böschungflächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet.

1.10 Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton § 9 (1) 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von 10 cm und einer Tiefe von 30 cm zulässig. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

1.11 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Hochbauten zu beachten. Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) werden nicht festgesetzt.

Hinweis: zulässige max. First- und Gebäudehöhen, s. Ziffer 2.2

1.12 Grundstückszufahrten § 9 (1) 11 BauGB

Pro Baugrundstück ist max. eine Zufahrt mit einer Gesamtbreite von 7,00 m zulässig. Befindet sich das Baugrundstück an einer Straßenseite mit öffentlichen Stellplätzen, werden diese für die Länge der Zufahrt ausgesetzt. Sollte im Bereich der Zufahrt ein Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt sein, wird dieses an den Rand der Zufahrt verlegt. Eine zweite Zufahrt ist in Abstimmung mit der Stadt nur als Ausnahme zulässig.

1.13 Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen § 9 (1) 13 BauGB

Die im Lageplan dargestellten Freileitungen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verkabelt. Sollten einzelne Bauprojekte vor Abschluß der Verkabelung begonnen werden, sind notwendige Maßnahmen zum Schutz der Freileitungen mit dem betroffenen Leitungsträger abzustimmen.

1.14 Grünflächen

1.14.1 Öffentliche Grünflächen, § 9 (1) Nr. 15 BauGB

1.14.2 Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) 18 BauGB. Die Flächen sind von jeglicher genehmigungspflichtiger Bebauung freizuhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

2.1 Dachform § 74 (1) 1 LBO

a) Im Gewerbegebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet

FD = Flachdach mit mindestens extensiver Dachbegrünung

SHD - Scheddach - Dachneigung ohne Festsetzung

SD, DN max. 38 ° = Satteldach mit max. 38° Dachneigung

b) Im Mischgebiet und Dorfgemeinschaftsgebiet (Mi und MD)

Nach Eintrag im Lageplan - SD 30° - 38°

Bei Neben- und Betriebsgebäuden - GD

2.2 Gebäudehöhen § 74 (1) 1 LBO

a) Im Gewerbe und eingeschränkten Gewerbegebiet

Bei der Festsetzung GBH darf die max. Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe bei FD = 9,00 m und bei SHD und SD = 12,50 m bezogen auf die mittlere Höhe der zum Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschritten werden.

Technisch notwendige Aufbauten (Kamin, Aufzugsschacht, Entlüftungsanlagen oder ähnliches) sind bis zu einer Höhe von 15 m bezogen auf die mittlere Höhe der zum Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.

b) Im Mischgebiet (MI) und Dorfgemeinschaftsgebiet (MD)

Traufhöhe Z = II 6,80 m, Z = III 9,60 m

Firsthöhe Z = II 11,5 m, Z = III 14,30 m

2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

2.3.1 Gestaltung der Außenwandflächen

Die Außenwände der Büro- und Verwaltungsgebäude sind überwiegend als einfache Putzfassade auszuführen. Bei den Betriebsgebäuden sind andere Fassadenausführungen bzw. Fassadenbegrünungen nach Ziffer 3.2.3 zulässig. Stark glänzende und reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.

2.3.2 Dachdeckung

Als Dachdeckung für Satteldächer sind nicht glänzende Materialien zulässig in roten und grauen Farbtönen.

2.4 Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

2.4.1 Als Einfriedigungen sind Hecken, Zäune oder Mauern aus Naturstein oder Sichtbeton zulässig. Als Hecken dürfen nur einheimische landschaftsgerechte Laubgehölze verwendet werden. Hinter Mauern aus Naturstein oder Sichtbeton, die max. 0,50 m hoch sein dürfen, können Hecken oder Zäune angeordnet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 2.10 m nicht überschreiten.

2.4.2 Bei Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen ohne Gehweg oder Sicherheitsstreifen ist ein Abstand von 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

2.5 Werbeanlagen

2.5.1 Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung für die sie werben.

2.5.2 Werbeanlagen an den Außenwänden bis zur obersten Außenwandbegrenzung sind allgemein zulässig.

2.5.3 Werbeanlagen auf den Dächern und auf den obersten Außenwandgesimsen sind nicht zulässig.

2.5.4 Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 3,0 m.

Generell ist im Rahmen der Baugenehmigung die Werbeanlage mit der Stadt abzustimmen.

2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 (1) 3 LBO

2.6.1 Flächen für Stellplätze

Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig. Die Befestigung muß wasserdurchlässig sein, z.B. Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Betonsickerstein.

2.6.2 Freiflächen

Die nicht überbauten Teile der überbaubaren Grundstücke sind, soweit sie nicht als Arbeits-, Hof- oder Lagerflächen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Blatt 6:

3. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Pflanzbindungen (Pfb)

§§ 1 (5) u. 9 (1) Nr. 25 b BauGB

3.1.1 Pfb Einzelbäume

Im Bereich der im Lageplan eingezeichneten Symbole sind Einzelbäume zu erhalten. Bei der Durchführung von Bauarbeiten nahe den Baumstandorten sind besondere Maßnahmen zum Schutz des Wurzelwerkes und der Krone zu treffen. Es sind die Festlegungen der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu beachten.

Natürlich abgegangene Bäume sind in Art und Anzahl zu ersetzen.

3.2 Pflanzgebote und Pflanzpflichten (Pfg)

§§ 1 (5) u. 9, (1) Nr. 25 a) BauGB

3.2.1 Pfg 1 Pflanzgebot mit Sträuchern auf privaten Grundstücken

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind einheimische Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind im Bereich mit Symbol gekennzeichneten Standorten zulässig. Die Anlage von privaten Stellplätzen ist auf diesen Flächen einschl. der Grundstückszufahrten zu max. 50 % der Gesamtfläche zulässig. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (s. Ziffer 2.6.1). Pro 4 Stellplätze ist die Parkplatzfläche mit einer Grünfläche zu unterbrechen, die dann mit heimischen Sträuchern bepflanzt werden muß. Hierfür geeignete Arten sind in der Liste aus Ziffer 3.3. aufgeführt.

3.2.2 Pfg 2 Pflanzgebot mit Einzelbäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Flächen sind einheimische Laubbäume und Obstbaumhochstämme anzupflanzen und als Gewerbegebietseingrünung dauernd zu unterhalten. Als Unterpflanzung ist eine standortgerechte Landschaftsrasen-, bzw. Wiesenmischung vorzusehen und extensiv zu pflegen. Stellplätze sind in diesem Bereich nicht zulässig.

3.2.3 Pfg 3 Anlage und Pflege der öffentlichen Vorhalteflächen

Die im Lageplan dargestellte Fläche ist als öffentliche Vorhaltefläche mit einer standort-typischen Wiesenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

3.2.4 Pfg 4 Pflanzpflicht für Solitärbäume im Bereich der Straßenfläche

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind großkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind veränderbar. Die Anzahl der Bäume ist verbindlich. Die Straßenbäume sind wegen der notwendigen Betriebs- bzw. Grundstückszufahrten ebenfalls veränderbar, die Anzahl ist jedoch bindend.

Die Standorte müssen im Wurzelbereich so ausgebildet sein, daß ein Mindestwurzelvolumen von 8 m³/pro Baum gewährleistet ist. Zur Durchlüftung des Bodens im Bereich des Wurzelhalses sind mindestens 4 m² unbefestigte Fläche vorzusehen.

3.2.5 Pfg 5 Pflanzgebot Einzelbäume entlang Flurstück Nr. 2232

Zusätzlich zu allen übrigen Pflanzgeboten sind im Bereich der Baugrundstücke südlich des Flurstücks-Nr. 2232 in den seitlichen Grenzabständen hochstämmige Laubbäume nach Ziffer 3.3.1 zu pflanzen. Die Pflanzung ist so zu gestalten, daß anschließend an das Pflanzgebot 2 je Baugrundstück im seitlichen Grenzabstand ein hochstämmiger Laubbaum vorzusehen ist. Die Standorte sind frei wählbar, die Anzahl ist jedoch bindend.

3.2.6 Außenwandbegrünung durch Rankgewächse

Außenwandflächen von Gebäuden entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, die in die freie Landschaft zeigen, sind ab einer Außenwandfläche größer als 50 m² durch landschaftsgerechte Rankgewächse, bzw. Klettergehölze zu gliedern. Fassaden zur Grenze des Flurstücks 2232 sind mit Ausnahme der Fensterflächen zu begrünen. Die nachfolgend aufgeführten Rank- und Kletterpflanzen werden dieser Forderung gerecht, z.B.:

Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	Fünfblättriger Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Dreilappiger Wilder Wein
Polygonum aubertii	Kletter-Knöterich

3.2.7 Dachbegrünung

Dachflächen von Flachdachbaukörpern sollten als Mindestforderung extensiv, z. B. mit einer Gras-, Kräuter-, Se- dum Mischung zu begrünen.

3.2.8 Verkehrsgrünflächen

Verkehrsgrünflächen und Sichtfelder sind als artenreiche mit Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzendecken im Sinne extensiver Naturwiesen auszubilden. Der Vegetationstyp ist standortabhängig. Verkehrsgrünflächen mit einem Baumsymbol sind zusätzlich mit Laubbaumhochstämmen und Kleingehölzen auszustatten.

3.2.9 Bepflanzung bezogen auf die Grundstücksgröße

Pro 15 ar Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. In privaten Pflanzgeboten (vgl. Lageplan) eingezeichnete Baumstandorte sind hierbei mit anzurechnen. Die Art der Bäume ist in Ziffer 3.3 aufgeführt.

3.3 Liste geeigneter Arten am vorliegenden Standort

3.3.1 Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

im weiteren: diverse Obstsorten als Hochstämme, nach Möglichkeit regionaltypische Sorten.

3.3.2 Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	zweigrifflicher Weißdorn (x)
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn (x)
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster, Rainweide
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

(x) Pflanzen sind feuerbrandgefährdet

3.3.3 Die Pflanzenware sollte folgende Qualitäten aufweisen

1. Hochstämme:
3 - 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 10 - 14 cm
2. Heister:
Mit Ballen, 3 x verpflanzt, Höhe 175 - 200 cm
3. Sträucher:
2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm

4. Hinweise

4.1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Die Stadt Sachsenheim muß sowohl die Einzelbauherren als auch die Erschließungsfirmen auf die Meldepflicht hinweisen. Die Hinweise müssen schriftlich an den entsprechenden Baustellen vorliegen.

4.2 Erschließen von Grundwasser

Auf die Möglichkeit Grundwasser anzutreffen wird hingewiesen, dies ist gemäß § 37 WG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Gegebenenfalls ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Genehmigung beim LRA einzuholen, um Stillstand zu vermeiden. Objektbezogene Erkundungen werden deshalb empfohlen.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

4.3 Abfallbeseitigung

Sollten bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen werden, so sind das Landratsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.

4.4 Duldungspflicht

Nach § 126 (1) BauBG haben die Grundstückseigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper, des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden. Von dieser Duldungsverpflichtung muß in den Bereichen Gebrauch gemacht werden, in denen die Fahrbahnflächen unmittelbar bis an die Grundstücksgrenzen heranreichen. Dies trifft insbesondere bei den Wohnungen zu.

4.5 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSCHG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Für jegliche Bauvorhaben gelten die getroffenen Regeln zum Bodenschutz (s. Beiblatt).

4.6 Außenwandbegrünung der Gebäude

Eine Außenwandbegrünung der Gebäude mit Rankpflanzen ist aus ökologischen, gebäudeklimatischen und ästhetischen Gründen wünschenswert.

4.7 Nachweis der Berücksichtigung von Pflanzungen

Die Erfüllung der geforderten Pflanzungen ist bei der Schlußabnahme des jeweiligen Bauvorhabens der zuständigen Baurechtsbehörde anzuzeigen und nachzuweisen.

Blatt 10:

4.8 Schutz gegen Baulärm

Bei der Vorbereitung und Durchführung von Bauarbeiten zur Erschließung des Plangebietes und der Errichtung von Einzelvorhaben sind die Hinweise zum Schutz gegen Baulärm zu beachten und umzusetzen. Das "Merkblatt zum Schutz gegen Baulärm" ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen als Anlage für die ausführenden Firmen beizufügen.

4.9 Entwässerung von gewerblichen Bauvorhaben

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen müssen die gewerblichen Vorhaben der Unteren Wasserbehörde vorgelegt werden. Diese entscheidet im Einzelfall, ob Hofflächen an den Regenwasser- oder Mischwasserkanal anzuschließen sind.