

Landkreis: Ludwigsburg
Stadt: Sachsenheim
Gemarkung: Ochsenbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

Erweiterung Gewerbegebiet Aucht

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag der Firma Guilliard & Dörr zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



Koch + Käser
Ingenieurbüro für
Vermessung und Planung

Kirchstraße 5
74199 Untergruppenbach
Tel.: 07131.58230-0
Fax: 07131.58230-26
www.vermessung-kaeser.de

Untergruppenbach, den 26.04.2013/07.08.2013/10.03.2014

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	17.05.2013
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	31.05.2013
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom	07.06.2013 bis 08.07.2013
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom	07.06.2013 bis 22.07.2013
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	01.10.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	05.10.2013
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	12.10.2013 bis 12.11.2013
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	27.03.2014

Ausgefertigt: Sachsenheim, den 02.04.2014

Fiedler, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB) am 04.04.2014

Zur Beurkundung:

Fiedler, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09. November 2010 (GBl. S. 793, 962) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 62,73). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB „Erweiterung Gewerbegebiet Aucht“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

a) Grundflächenzahl

b) Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan als höchster Gebäudepunkt (HGP) in Metern über Normalnull festgesetzt. Maßgebend für den HGP ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut bzw. Attika). Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten (z.B. Kamine, Aufzugschächte) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan in Meter über Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig. Bei Unterschreitung der festgesetzten EFH ist zu prüfen, ob eine Entwässerung im Freispiegel noch möglich ist.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

(von § 22 (1) BauNVO) abweichende Bauweise.

Zugelassen sind Gebäude ohne Längenbeschränkung aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (a).

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
2. Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs-, Terrassen- und sonstigen Überdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 2 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.7 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie können jedoch ausnahmsweise auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn folgende Vorgaben eingehalten sind: Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit Außenwänden Abstände mit mindestens 1,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss bei geschlossenen Seitenwänden mind. 2,5 m und bei offenen Seitenwänden mind. 1,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Offene Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze müssen einen seitlichen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 1,0m einhalten.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- a) Die Befestigung von offenen Pkw-Stellplätzen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen.
- c) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- d) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- e) Der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfallende Mutterboden ist nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- f) Der als Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesene Bereich ist als Gewässerrandstreifen im Sinne des Wassergesetzes zu entwickeln. Das bachbegleitende Gehölz soll erhalten bleiben und gepflegt werden. Es soll sich eine gewässerbegleitende Hochstaudenflur entwickeln. Der Brennesselbestand soll dadurch zurückgedrängt werden. Diese Hochstaudenflur ist ca. alle 2-3 Jahre abschnittsweise zu mähen.

- g) Artenschutzrechtliche Minderungsmaßnahme: Während der Bauphase sind die Anlage und der Betrieb der Baustelleneinrichtungen auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen, ohne weitere Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Baufläche, um keine erhebliche Störung der Avifauna auszulösen.

Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar vorgenommen werden.

- h) Die Entwässerung des Plangebiets muss im Trennsystem erfolgen. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser ist nach ausreichender Pufferung dem Ochsenbach zuzuführen.

1.9 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.9 c).
- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Auf den mit Pflanzzwang belegten Flächen ist eine durchgehende Hecke aus kleinwüchsigen heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu entwickeln. (Artenempfehlung siehe 1.9 c).
- c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume:** Spitzahorn, Bergahorn, Rotbuche, Gemeine Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde. **Sträucher:** Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Liguster, Hainbuche, Schlehe.

1.10 Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a (3) BauGB, § 9 (1a) Satz 2 i.V.m. § 135 a – c BauGB

Als Ausgleich auf externen Flächen ist eine Maßnahme durchzuführen, die zu einer Aufwertung um 40.549 ÖP führt.

Mit Durchführung der unten aufgeführten Maßnahmen ergibt sich eine Überkompensation von ca. 24.320 Ökopunkten. Diese ist nicht Teil der Zuordnungsfestsetzung. Der Stadt Sachsenheim werden dafür 24.320 Ökopunkte gutgeschrieben.

Zur Kompensation für nicht im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes auszugleichende Beeinträchtigungen werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Aucht“ nachfolgende Maßnahmen (nur bis zum Kompensationsbedarf von 40.549 ÖP) auf dem Flurstück Nr. 200 (Gemarkung Ochsenbach) zugeordnet.

Entwicklung einer Feucht-/Nasswiese auf Pferdekoppel/Lagerplatz

Zur Aufwertung der Fläche bietet sich an, die Koppelfläche in eine Feucht-/Nasswiese zu entwickeln. Dass hierzu Potential vorhanden ist, zeigt sich an dem vorhandenen Seggenbestand sowie der Lage in der Bachaue. Die Wiese sollte – je nach Entwicklung – 1-2 mal im Jahr gemäht werden.

Die Nassstelle mit Seggenbestand bleibt erhalten. Desgleichen die 4 Bestandsbäume (Pflegedurchgang). Das Brombeergestrüpp sollte möglichst durch intensives Mähen zurückgedrängt oder aber möglichst ganz entfernt werden, damit sich an der Böschung ein extensives Grünland etablieren kann.

Der Lagerplatz muss geräumt werden und kann dann zusammen mit der Brombeerfläche auch zu extensivem Grünland entwickelt werden. Dieses sollte am Anfang ca. 3-mal im Jahr gemäht werden und später dann ebenfalls nur maximal 2-mal.

Das Mähgut ist auf allen Grünlandflächen zu entfernen, Düngung hat zu unterbleiben.

Verbreiterung Bachgehölz

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung des nach § 32 NatSchG geschützten Bachgehölzes wird das an die Pferdekoppel angrenzende Bachgehölz um 5-7 m verbreitert, so dass sich ein ca. 500m² großer Auwaldstreifen ergibt. Es werden standortgerechte Gehölze wie bspw. Erlen, Eschen, Feldahorn, Gewöhnlicher Schneeball, Weidenarten, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen gepflanzt.

(Vgl. Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Aucht“ in Sachsenheim – Ochsenbach, Stand März 2014)

1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan mit „LR A“ bezeichnete Fläche stellt den 1,50m breiten Schutzstreifen auf der Ostseite des Abwasserkanals DN 700 dar. Sie ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Sachsenheim zur Führung eines Abwasserkanals zu belasten.

1.12 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zur Beurteilung der Schallemissionen der vorliegenden Planung wurde durch das Ingenieurbüro w&w Bauphysik eine schalltechnische Untersuchung (vgl. Anlage 5 der Begründung) zum Bebauungsplan erstellt. Es sind folgende Vorgaben einzuhalten bzw. bauliche Maßnahmen umzusetzen:

- Herstellung von Außenbauteilen, die mindestens die Schalldämmwerte gemäß Abschnitt 4.2 erreichen.
- Einhaltung der A-bewerteten Schalleistungspegel für die technischen Einrichtungen des Gebäudes (siehe Abschnitt 4.3).
- Bei der rechnerischen Untersuchung wird davon ausgegangen, dass bei den einzelnen Anlagen keine einzeltonhaltigen Geräusche auftreten, so dass ein Tonzuschlag gemäß /1/ nicht berücksichtigt wird. Dies ist bei der Ausschreibung und der Auswahl der jeweiligen Anlagen zu beachten.
- Ladetätigkeiten im Freien sind nur tagsüber zwischen 6 und 22 Uhr zulässig. Es dürfen ausschließlich Elektrostapler bzw. –hubwagen eingesetzt werden.
- die Hofflächen und Fahrstraßen sind eben und asphaltiert herzustellen.

Hinweise:

- a) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- b) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.
- c) Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. 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. Baumaßnahmen, welche in das Grundwasser einbinden (z. B. Tiefer Gründungskörper, Verbaukörper) benötigen ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis.
- d) 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 getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Aucht“:


2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung: Flachdach (FD), geneigtes Dach (GD); Dachneigung 0 -10° (vgl. Planeintrag). Die Dächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen, die Substratstärke muss dabei mind. 10cm betragen. Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mindestens 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich.
- b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.
- c) Baukörper über 30 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern. Geschlossene Wandflächen sind mit je einer Kletterpflanze je 5 laufende Meter Wandfläche zu begrünen.

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

Zäune entlang öffentlichen Verkehrsflächen und Feldwegen sind mindestens 0,5 m von der Grenze abzurücken. Freistehende Zäune sind einzugrünen. Zugelassen sind Stabgitter und / oder Maschendrahtzäune bis 2,50 m Höhe, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in Ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

 Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung, Dachform
(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO)
(§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)

0,8 Grundflächenzahl
höchstens hier z.B. 0,8

HGP höchster Gebäudepunkt
in Metern über Normalnull
-als Höchstgrenze-

DN zulässige Dachneigung

FD Flachdach

GD Geneigtes Dach

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)

a besondere (abweichende)
Bauweise

 Baugrenze


Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (3) BauGB)
(Höhenangaben in Metern ü.NN)

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe
- Höchstgrenze -

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Höhe baul. Anlagen
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
Wohnungszahl	Dachform und Dachneigung


Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)


 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)


 LR A (Abwasser) Leitungsrecht zugunsten der Stadt Sachsenheim

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)

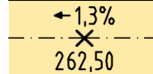
 Pflanzzwang (PZ/E)
gem. Textteil



 Pflanzzwang (PZ)
gem. Textteil


Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

 Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers

 Gehweg

 ←1,3%
X
262,50
Fahrbahn mit Höhenlage

 Parkplatz
 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

 Feldweg
Beschränkt öffentlicher Weg gem. § 3(2) 4 Straßengesetz für Baden-Württemberg

 Hauptsammler DN 700

Maßstab 1:500

