

# GEMEINDE HEMMINGEN



## BEBAUUNGSPLAN

### 3. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße, Teil II

im bescheuigten Verfahren nach § 13a BauGB

## TEXTTEIL UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), m. W. v. 01. August 2019

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**HINWEIS:** Zur besseren Übersichtlichkeit sind hier die im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße, Teil II relevanten, rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße, Teil II" und die Festsetzungen dieser 3. Planänderung zusammengeführt; analog hierzu die örtlichen Bauvorschriften. Der Planteil, der Textteil und die örtlichen Bauvorschriften der 3. Änderung ersetzen damit die im Geltungsbereich bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße, Teil II“ bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Regelungen der „3. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße, Teil II“ ersetzt.

**In Ergänzung der Planzeichnung wird für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Folgendes festgesetzt.**

## TEXTTEIL PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (GE)

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe aller Art unzulässig.

Betriebsbezogener Einzelhandel - ausgenommen die Bereiche Nahrungs- und Genussmittel - ist zulässig, soweit es sich um unselbstständige Anlagen handelt, die einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche in Anspruch nehmen, in räumlichem Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und der Einzelhandel in direktem Zusammenhang mit den entwickelten, produzierten oder weiterverarbeiteten Produkten des Betriebs steht (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig (Tankstellen).

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (Vergnügungsstätten).

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

### Höhe baulicher Anlagen:

Die durch Planeinschrieb festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (OK max.) über Normal Null (ü.NN) darf nicht überschritten werden.

Die festgesetzte maximale Höhe darf durch punktuell notwendige Einrichtungen auf Dächern wie z.B. Aufzugsüberfahrten bzw. Dachausstiege, Lüftungseinrichtungen, Kamine, Antennen etc. sowie durch Treppenhäuser um bis zu 3,0 Metern in der Höhe überschritten werden.

Die festgesetzte maximale Höhe darf durch Anlagen zur Solarenergienutzung um bis zu 1,5 Meter in der Höhe überschritten werden.

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintrag von Baugrenzen im Planteil festgesetzt. Betrieblich bedingte Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

**a** = abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO: wie offene Bauweise, ohne Längenbegrenzung.

## 5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind auf der gesamten Baugrundstücksfläche zulässig.

## 6. Zufahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Über die im Lageplan gekennzeichneten Bereiche der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen keine Grundstückseinfahrten oder Grundstücksausfahrten erfolgen.

Überfahrten von Entwässerungsmulden sind in der Regel in Form von geschlossen abgedeckten Rinnen herzustellen; die Funktion der Entwässerungsmulden darf nicht beeinträchtigt werden.

Die erforderlichen Sichtfelder an den Grundstücksausfahrten auf öffentliche Verkehrsflächen sind sicherzustellen.

## 7. Maßnahmen z. Schutz, zur Pflege u. Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### Rückhaltung und Ableitung von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern muss getrennt in die hierfür vorgesehenen Entwässerungsmulden eingeleitet werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.

Aus technischen Gründen ausgenommen von dieser Regelung ist nur die im Planteil gekennzeichnete Fläche.

Dachflächen aus Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig, falls sie nicht beschichtet sind oder durch geeignete Filter Einträge dieser Metalle in die Umwelt vermieden wird. Untergeordnete Dachflächen wie zum Beispiel kleinere Dachgauben, Eingangsüberdachungen und Erker bleiben hierbei außer Betracht. Die Verwendung von Blei für Dachrinnen und Fallrohre ist - falls unbeschichtet oder ohne geeignete Filter – ebenfalls unzulässig.

Mindestens 80 % der Gesamt-Dachfläche (incl. Dächer von Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen) ist mit einer Substratstärke von mindestens 7 cm und mit standortheimischen Trockenrasenarten zu begrünen.

Alternativ oder parallel zu einer Teil- Dachbegrünung ist die Rückhaltung von Dachwasser über Zisternen unter folgenden Bedingungen zulässig:

Pro 100 m<sup>2</sup> zu begrünender Dachfläche ist ein zwangsentleertes Rückhaltevolumen von mindestens 2,16 m<sup>3</sup> herzustellen. Der Notüberlauf der Zisterne muss in die Entwässerungsmulde entwässert werden. Es ist sicherzustellen, dass unmittelbar bei Eintritt des Regenereignisses mittels einer Pumpe pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche höchstens 0,025 Liter/Sekunde vom Zisterneninhalt in die Entwässerungsmulde eingeleitet wird.

## **8. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Ir = Leitungsrecht für die Ableitung von Dachwasser und zur Einleitung in die öffentlichen Mulden entlang der Schloßhaldenstraße.

## **9. Anpflanzen von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### **9.1. Allgemeines Pflanzgebot**

Pro Baugrundstück ist je 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum unter Verwendung der Gehölzvorschläge (Arten siehe Pflanzliste als Anlage) anzupflanzen und zu erhalten. Die im Plan festgesetzten Einzelbäume (gem. 9.2) auf privaten Flächen werden hierauf angerechnet.

### **9.2. Pflanzgebote für Einzelbäume**

Entsprechend dem Eintrag im Planteil sind Bäume unter Verwendung der Gehölzvorschläge (Arten siehe Pflanzliste als Anlage) zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind bei der Pflanzung Bäume mit einer Höhe von mindestens 3,00 m zu verwenden. Die Standorte dürfen um max. 5,00 m vom Planeintrag abweichen.

Für Großbäume ist eine Pflanzscheibe von min. 6 m<sup>2</sup> vorzusehen, die mit einer Extensivrasenansaat oder einer Unterpflanzung zu versehen ist. Die Verdichtung des Bodensubstrats und sonstige Beeinträchtigungen (z.B. Salzeintrag) innerhalb der Pflanzstandorte durch Überfahung und Parkierung ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

### **9.3. Pflanzgebot zur Fassadenbegrünung**

Geschlossene Fassadenflächen über 50 m<sup>2</sup> sind auf mindestens 50 % der Fassadenlänge mit Kletterpflanzen unter Verwendung der Gehölzvorschläge (Arten siehe Pflanzliste als Anlage) zu begrünen. Die Pflanzstreifen müssen hierzu eine Mindestbreite von 80 cm haben.

Die Fassadenbegrünung kann in Abstimmung mit der Gemeinde Hemmingen und der unteren Naturschutzbehörde auch durch andere Begrünungsmaßnahmen ersetzt werden.

## **10. Flächen f. Aufschüttungen u. Stützbauwerke zur Herstellung d. Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

In den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen, sowie unterirdische Stützbauwerke (z.B. Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) entlang der Grundstücksgrenze erforderlich. Diese sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden. Die zur Beleuchtung und Beschilderung der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen notwendigen Leuchtenmasten und Verkehrsschilder sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## 1. **Außenwände** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Gebäudefassaden sind in gedeckten Farben zu halten. Fassadenverkleidungen aus reflektierenden Baustoffen sind nicht zulässig. Glasfassaden sind zulässig.

## 2. **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dächern, sowie an und auf Dachaufbauten sind nicht zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

## 3. **Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Es sind nur Metallgitterzäune, Maschendrahtzäune und lebende Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 2 Metern zulässig.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde können Ausnahmen bei der Höhe zugelassen werden, wenn eine Eingrünung der Zäune und ausreichender Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet ist.

## 4. **Gestaltung von Stellplätzen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades und Verzögerung des Wasserabflusses sind offene, private Stellplätze für Pkw mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen. (z.B. Pflaster mit Abstandshaltern, Großkammer-Verbundsteine, Rasen-Gitter-Steine, Hydroaktive Öko-Steine). Nicht zulässig sind: Asphalt-, Betondecken, herkömmliche Pflasterungen. Dies gilt nicht für Stellplätze in Parkdecks.

Alternativ hierzu können die Stellplätze in seitliche Grünflächen entwässert werden.

## 5. **Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

## HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. Baugesuch / Bauvorlagen / Entwässerungsgesuch

Dem Baugesuch bzw. den Bauvorlagen sind als Bestandteil des Lageplans mindestens 2 Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhen hervorgehen.

Das Entwässerungsgesuch ist mit allen erforderlichen Berechnungen und Bemessungsansätzen – auch bei Vorhaben im Kenntnissgabeverfahren – vorzulegen.

### 2. Denkmalschutz

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird hingewiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 -Archäologische Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### 3. Wasserschutzgebiet und Wasserwirtschaft

Der Planbereich liegt im Bereich der Wasserschutzzone III A des Schutzgebiets „Schwieberdingen“. Auf die entsprechenden Schutzbestimmungen, insbesondere den Regelungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wird hingewiesen.

### 4. Grundwasser

Grundwassernutzungen (z.B. Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken oder Bohrungen, Tiefergründungskörper, Verbaukörper, welche das Grundwasser tangieren) bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens anzuzeigen.

### 5. Regelungen zum Schutz des Bodens

Wiederverwertung von Bodenaushub:

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 (gilt für den Einbau unterhalb einer Rekultivierungsschicht).

Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.

Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2 m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.

Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggfs. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen

**Bodenbelastungen:**

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperrbänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.

Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt z.B. die Veröffentlichung: „Bodenmanagement in der Praxis: Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz - Baubegleitung - Bodenschutzrecht“ (ISBN 978-3658100582, Springer Vieweg, Dezember 2017).

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil).

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

**6. Starkregeneignisse**

Auf die Starkregengefahrenkarte wird hingewiesen. Diese ist abrufbar unter: Link: <https://www.starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/glems>

**7. Geotechnik**

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg weist auf Folgendes hin:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe-  
reich von Gesteinen des Trigonodusdolomits. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen,  
die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen  
(offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig  
sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines ent-  
sprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung  
lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fun-  
damenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum  
genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts,  
zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B.  
offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN  
1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Hemmingen / Stuttgart, den 22.01.2021

Hinweise ergänzt, STAND: **15.04.2021**

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten

## ANLAGE: PFLANZENLISTE

v	f	Art
<b>Große Bäume</b>		
x		Berg-Ahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
		Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )
		Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )
x		Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> )
		Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )
		Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )
x		Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )
(x)		Walnuß ( <i>Juglans regia</i> )
<b>Mittelgroße Bäume</b>		
		Elsbeere ( <i>Sorbus torminalis</i> )
		Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )
x		Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )
x		Säuleneiche ( <i>Quercus robur</i> 'Fastigiata')
x		Säulenhainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata')
		Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )
		Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
		Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )
<b>Sträucher (und kleine Bäume)</b>		
		Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )
		Haselnuß ( <i>Corylus avellana</i> )
		Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )
		Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )
		Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
		Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )
		Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
		Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
		Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )
		Wildrosenarten ( <i>Rosa arvensis</i> , <i>R. canina</i> , <i>Rosa rubiginosa</i> )
		Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )
<b>Kletterpflanzen</b>		
x		Efeu ( <i>Hedera helix</i> )
x		Hopfen ( <i>Humulus lupulus</i> )
x		Geißblattarten ( <i>Lonicera</i> ssp.)
x		Waldrebe ( <i>Clematis</i> ssp.)
x		Wilder Wein ( <i>Parthenocissus</i> ssp.)
x		und ähnliche Arten

Erläuterung:

v: Pflanzgebote für Einzelbäume entlang von Straßen  
 f: Fassadenbegrünung

Aufgestellt: Kindermann u. Partner, Eberdingen-Nußdorf