

GEMEINDE HEMMINGEN



BEBAUUNGSPLAN

2. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil II

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

TEXTTEIL UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung d. Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung d. Bekanntmach. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. Fassung v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

HINWEIS: Zur besseren Übersichtlichkeit sind hier die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil II relevanten, rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil II", die rechtsgültigen Festsetzungen der 1. Änderung und die Festsetzungen dieser 2. Planänderung zusammengeführt; analog hierzu die örtlichen Bauvorschriften. Der Planteil, der Textteil und die örtlichen Bauvorschriften der 2. Änderung ersetzen damit die im Geltungsbereich bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „2. 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 „2. 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 nicht zulässig (Tankstellen).

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für eine Betriebswohnung allgemein zulässig.

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 technische Einrichtungen auf Dächern wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungseinrichtungen, Kamine, Antennen etc. 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.

Die Zustimmung zu einer Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Anbaubeschränkung zur Kreisstraße bleibt der Behörde vorbehalten.

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. Grundstückszu- und Ausfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Grundstückszu- und Ausfahrten sind nur an den im Planteil festgesetzten Stellen zulässig. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde Hemmingen zugelassen werden, sofern keine verkehrlichen Gründe entgegenstehen.

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

6. 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.

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 m² zu begrünender Dachfläche ist ein zwangsentleertes Rückhaltevolumen von mindestens 2,16 m³ herzustellen. Der Notüberlauf der Zisterne muss in die Entwässerungsmulde entwässert werden. Es ist sicherzustellen, dass unmittelbar bei Eintritt des Regenereignisses mittels einer Pumpe pro 100m² Dachfläche mindestens 0,025 Liter/Sekunde vom Zisterneninhalt in die Entwässerungsmulde eingeleitet wird.

7. Anpflanzen von Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Allgemeines Pflanzgebot

Pro Baugrundstück ist je 250 m² 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. 7.2) auf privaten Flächen werden hierauf angerechnet.

7.2 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.

Die Lagedarstellung der im Planteil mit „*Lagedarstellung nicht verbindlich*“ festgesetzten Bäume ist unverbindlich.

Für Großbäume ist eine Pflanzscheibe von min. 6 m² vorzusehen, die mit einer Extensivrasenansaat oder einer Interpflanzung 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.

7.3 Pflanzgebot zur Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassadenflächen über 50 m² 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 Natur-schutzbehörde auch durch andere Begrünungsmaßnahmen ersetzt werden.

7.4 Flächige Pflanzgebote:

Entsprechend dem Eintrag im Planteil sind nachfolgende flächige Pflanzgebote festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von unterirdischen Leitungen und Kanälen, sowie Einzäunungen nicht zulässig.

Pflanzgebot 1 (pfg 1)

Anpflanzung von Baumreihen, Baum- und Strauchgruppen (Arten siehe Pflanzliste als Anlage) auf mindestens 50 % der Fläche. Dabei ist je 80 qm mindestens ein Großgehölz zu pflanzen. Bezogen auf die Gesamtfläche des pfg1 innerhalb des Geltungsbereichs von ca. 975 qm sind insgesamt 12 Großgehölze zu pflanzen (je 80 qm mindestens ein Großgehölz).

Die Qualität der Großgehölze darf 3 mal verschult mit Ballen (3x v. m.B.) nicht unterschreiten. Einfriedigungen sind mit Gehölzen einzugrünen.

Pflanzgebot 1a (pfg 1a)

Anpflanzung einer standortgerechten Wiesensaat.

8. 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 mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Werbeanlagen auf Dächern 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 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.

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 – zur Genehmigung 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**

(Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, Landratsamt Ludwigsburg, November 2015)

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) abzuschieben (§ 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. 2m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzeln, 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 Verdichtungs-horizontes zu beseitigen.

Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das neu erschienene BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).

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. **Anbauabstand zur Kreisstraße**

Im Planteil ist der 15-Meter Anbauabstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße 1690 (Münchinger Straße) gemäß Straßengesetz BW nachrichtlich dargestellt.

Hemmingen / Stuttgart, den 29.09.2017 / **10.10.2017**

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten

ANLAGE: PFLANZENLISTE

pfg 1	v	f	Art
Große Bäume			
x	x		Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
x			Esche (Fraxinus excelsior)
x			Rotbuche (Fagus sylvatica)
x	x		Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
x			Stieleiche (Quercus robur)
x			Traubeneiche (Quercus petraea)
	x		Winterlinde (Tilia cordata)
x	(x)		Walnuß (Juglans regia)
Mittelgroße Bäume			
x			Elsbeere (Sorbus torminalis)
x			Feldahorn (Acer campestre)
x	x		Hainbuche (Carpinus betulus)
	x		Säuleneiche (Quercus robur 'Fastigiata')
	x		Säulenhainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata')
x			Traubenkirsche (Prunus padus)
x			Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
x			Vogelkirsche (Prunus avium)
Sträucher (und kleine Bäume)			
x			Hainbuche (Carpinus betulus)
x			Haselnuß (Corylus avellana)
x			Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
x			Kornelkirsche (Cornus mas)
x			Liguster (Ligustrum vulgare)
x			Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
x			Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
x			Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
x			Traubenkirsche (Prunus padus)
x			Wildrosenarten (Rosa arvensis, R. canina, Rosa rubiginosa)
x			Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Kletterpflanzen			
x		x	Efeu (Hedera helix)
x		x	Hopfen (Humulus lupulus)
x		x	Geißblattarten (Lonicera ssp.)
x		x	Waldrebe (Clematis ssp.)
x		x	Wilder Wein (Parthenocissus ssp.)
x		x	und ähnliche Arten

Erläuterung:

pfg1: Pflanzgebot 1**v:** Pflanzgebote für Einzelbäume entlang von Straßen**f:** Fassadenbegrünung

Aufgestellt: Kindermann u. Partner, Eberdingen-Nußdorf