

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

„Heinkelstraße Nord“

070/10

Textteil zum Entwurf

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

§ 11 (3) BauGB

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SO EKZ) gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO

Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 41.000 m². Darüber hinaus gelten folgende Obergrenzen:

- Flächen für Gastronomie: 2.500 m²
- Flächen für Dienstleistungen: 2.000 m²

Unzulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. Kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Musicalcenter)
3. Gewerbliche Anlagen mit sportlicher Zielsetzung (z.B. Fitnessstudio, Squashanlage, Bowlingcenter)
4. Bordellbetriebe, Erotikshops und andere Betriebe mit Handlungen sexuellen Charakters
5. Arztpraxen
6. Anlagen für Fremdwerbung

Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche des Einkaufszentrums umfasst die Flächen, die dem Kunden zugänglich sind und die dem Verkauf dienen (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellfläche für Einrichtungsgegenstände, sowie innerhalb der Verkaufsfläche befindliche und diese untereinander verbindende Treppen und Aufzüge und Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen). Die Verkaufsfläche schließt auch Freiflächen ein, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden und die in Tankstellen vorhandenen Verkaufsflächen.

Nicht zur Verkaufsfläche im Sinne dieses Bebauungsplanes zählt die Mall-Fläche. Sie besteht aus den Verkehrswegen für Kunden innerhalb eines Gebäudes zwischen den einzelnen Verkaufseinrichtungen und aus den Gebäudezugängen (Windfängen) die den Abschluss dieser Mall-Fläche darstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind

- die Nutzung der Mall als Verkaufsfläche an maximal 30 Tagen im Jahr auf konkret auszuweisenden Flächen
- die Nutzung der Freiflächen als Verkaufsfläche für temporär und saisonabhängige untergeordnete Sonderverkäufe (z.B. Erdbeer-, Spargel, Weihnachtsverkauf) an maximal 30 Tagen im Jahr auf einer Verkaufsfläche von maximal 200 m²

Flächen für Gastronomie

Die Flächen für Gastronomie umfassen die Flächen, auf denen Getränke und Speisen zum Verzehr verabreicht werden. Wird innerhalb einer Ladeneinheit der überwiegende Teil der dem Kunden zugänglichen Flächen gastronomisch genutzt, ist die gesamte Ladeneinheit als Gastronomiefläche zu betrachten. Im umgekehrten Fall zählt die Ladeneinheit zur Verkaufsfläche.

Maßgebliche Fläche ist der Gastraum (Bereich, in dem Tische und Stühle für den Aufenthalt von Gästen bereitgehalten werden).

Flächen für Dienstleistungen

Die Flächen für Dienstleistungen umfassen die Flächen, auf denen Betriebe des Dienstleistungsgewerbes angesiedelt sind. Dabei handelt es sich um Betriebe mit überwiegendem Beratungs- und / oder Handwerksanteil, wie insbesondere Reisebüros, Banken, Versicherungsagenturen, Frisöre, Reinigungen sowie Schuh- und Schlüsseldienste. Maßgeblich sind alle dem Kunden zugänglichen Flächen.

Nicht zu den Flächen für Dienstleistungen zählen die Flächen von Optikern, Apotheken und Sanitätshäusern und ähnliche Verkaufsflächen mit Dienstleistungsanteil. Diese zählen zu den Verkaufsflächen.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

**§ 9 (1) Nr.1 BauGB,
§ 16 BauNVO**

A.2.1 Grundflächenzahlüberschreitung

§ 19 (4) BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (z.B. Tiefgaragen, Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc.) bis zu einer max. GRZ von 0,9 überschritten werden.

A.2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

Als Höchstmaß für die Höhe der baulichen Anlagen gilt die im Plan eingeschriebene OK-max (maximale Gebäudeoberkante) als absolute Höhe über NN. Gemessen wird die Gebäudeoberkante bis zum obersten Punkt des Firstes bzw. bis Oberkante Attika. Diese Höhe kann um max. 6,00m für technisch bedingte Aufbauten, deren Fläche max. 50% der Gebäudegrundfläche betragen darf, überschritten werden.

A.3 Bauweise

§ 9 (1) Nr.2 BauGB

§ 22 (1) BauNVO

Abweichende Bauweise

§ 22 (4) BauNVO

Gebäudelängen über 50m sind zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO).

A.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

§ 9 (1) Nr.4 BauGB

§ 23 (5) BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO

Garagen (inkl. überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb des Bau-fensters zulässig.

Die maximale Anzahl der Stellplätze ist auf 3000 begrenzt.

A.5 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr.11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist lediglich Richtlinie für die Ausführung.

A.6 Pflanzgebote

§ 9 (1) Nr.25a BauGB

Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Flächige Pflanzung

Auf den im Plan festgelegten Bereichen sind zu 50% Gehölzpflanzungen aus standortge-rechten, heimischen Sträuchern zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ab-gängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten sind in Pflanzliste 3 aufgeführt.

Die anderen 50% der Fläche sind mit einer Rasen- oder Wiesenansaat bzw. mit Bodende-ckern zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Dachbegrünung

Flachdächer und geneigte Dächer von Gebäuden, Nebenanlagen, Garagen (inkl. über-dachte Stellplätze) bis 12° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.

Die Substratdicke bei extensiver Begrünung muss mindestens 8 cm betragen.

A.7 Pflanzbindungen

§ 9 (1) Nr.25b BauGB

Pflanzbindung 1 (Pfb 1) – Einzelbäume

Entsprechend dem Planeintrag sind die gekennzeichneten Einzelbäume zu pflegen und zu erhalten bzw. bei Abgang gemäß Pflanzliste D.1 und D.2 als Hochstamm neu zu pflanzen.

Pflanzbindung 2 (Pfb 2) – Sonstige Bepflanzungen

Entsprechend dem Planeintrag sind die gekennzeichneten bestehenden Gehölzbepflanzungen zu pflegen und zu erhalten bzw. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B.1.1 Dachform und Neigung

§ 74 (1) Nr.1 LBO

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-6°. Ausnahmsweise können in untergeordnetem Umfang andere Dachformen zugelassen werden.

Die Dachflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. s. hierzu A.7 (Pfg2)

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

B.1.2 Fassadengestaltung

§ 74 (1) Nr.1 LBO

Für bauliche Anlagen ist eine zurückhaltende Farbgebung vorzusehen. Grelle, leuchtende, stark glänzende und reflektierende Oberflächen sind unzulässig.

B.2 Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr.2 LBO

Werbeanlagen sind nur am Gebäude zulässig. Ausnahmsweise können freistehende Werbeanlagen auf denen für das Einkaufszentrum als Ganzes geworben wird, zugelassen werden.

Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Für Werbeanlagen am Gebäude gilt:

Die jeweiligen Oberkanten der Gebäude dürfen nicht überschritten werden. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Ausnahmsweise kann je Ansichtsseite (Nord, Ost, Süd, West) eine Werbeanlage mit maximal 2,5 m Höhe oberhalb des Dachgesims zugelassen werden.

Die maximale Höhe für Werbeanlagen an der Gebäudefassade wird auf 1,5 m festgesetzt. Ausnahmsweise können für Sonderveranstaltungen zeitlich begrenzt 2 Großplakate zugelassen werden, die von dieser Festsetzung abweichen.

Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videobänder u.ä. sind unzulässig.

B.3 Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen

§ 74 (1) Nr.5 LBO

Im Bebauungsplangebiet sind sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen unterirdisch zu verlegen.

C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Altlasten

In der Südostecke des Plangelandes befindet sich eine Tankstelle, bei welcher es in der Vergangenheit zu Bodenverunreinigungen gekommen ist. Auch nach erfolgten Sanierungsmaßnahmen im Zuge wiederholter Umbauarbeiten sind in der Fläche noch hinnehmbare Mineralölbelastungen vorhanden. Diese müssen bei zukünftigen Eingriffen in den Untergrund ggf. berücksichtigt werden. Bei kommenden, die Tankstelle betreffenden Baumaßnahmen, sollte deshalb das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, am Genehmigungsverfahren beteiligt werden.

C.3 Grundwasser

Das Baugebiet liegt im Einzugsbereich der Ludwigsburger Heilwasserverfassung, Solebrunnen Hoheneck. Dieser Brunnen erschließt das hoch mineralisierte Grundwasser des tiefen Buntsandsteins unterhalb der Muschelkalkschichten. Im gesamten Baugebiet, in welchem noch Reste des Gipskeupers anstehen, sind daher Eingriffe in den Untergrund (z. B. Erdwärmesonden) grundsätzlich nur bis zur Basis der oberen Dolomite des mittleren Muschelkalks zulässig. In klüftigen Schichten des Gipskeupers ist mit Grundwasser zu rechnen

Bei Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37 (4) Wassergesetz dem Landratsamt Ludwigsburg zur Abstimmung des weiteren Vorgehens angezeigt werden.

Maßnahmen, welche in das Grundwasser einbinden (z.B. geothermische Anlagen) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

C.4 Umweltfreundliche Beleuchtung und Gestaltung

Auf umweltfreundliche Beleuchtung (auch bei Werbeanlagen) muss geachtet werden. Bau-liche Anlagen sollen so gestaltet werden, dass Tierfallen vermieden werden. Bei großen Fenstern sollen für Vögel wahrnehmbare Orniflux-Scheiben verwendet werden.

C.5 Artenschutz

Im Oktober 2009 hat eine artenschutzrechtliche Begehung des Gebiets stattgefunden. Hierbei wurden Brutnachweise einer europäischen Vogelart (Passer domesticus - Haus- sperling) festgestellt. Für den Fall eines Abbruchs der vorhandenen Gebäude ist zu prüfen, ob entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

D Pflanzlisten

D.1 Pflanzliste 1: Straßenbäume in geeigneten Sorten

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 18-20cm

Geeignete Arten:

Feldahorn	Acer campestre
Kastanie (Sorte)	Aesculusxcarnea carnea
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
gem. Esche (in Sorten)	Fraxinus excelsior
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winterlinde (in Sorten)	Tilia cordata
Fächerbaum	Ginkgo biloba
Scheinakazie	Robinia pseudocacia

D.2 Pflanzliste 2: Laubbäume für größere Grünflächen

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 18-20cm

Geeignete großkronige Arten :

Spitzahorn	Acer platanoides
Kastanie (Sorte)	Aesculus x carnea
gem. Esche (in Sorten)	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur

Geeignete klein- bis mittelkronige Arten:

Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wildbirne (in Sorten)	Pyrus communis
Echte Mehlbeere (in Sorten)	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Weißdorn	Crataegus monogyna

D.3 Pflanzliste 3: Gehölzpflanzungen

Geeignete Straucharten:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Zweigriffliher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliher Weißdorn	Crataegus monogyna
Kornell-Kirsche	Cornus maas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euyonimus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

Nicht geeignete Straucharten: Nadelgehölze und immergrüne Gehölze.