



BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

„Teinacher Straße“

079/07

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

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

gemäß § 8 i.V.m. § 6 BauNVO, § 1 (5), (6), (7), (9), (10) BauNVO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Vorhaben zulässig, die im Sinne von § 6 (1) BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig im GEe1 sind:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe sowie
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmsweise zulässig im GEe1 sind:

Gem. § 1 (10) BauNVO sind Erneuerungen der bestehenden Wohnungen für die allgemeine Wohnnutzung bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes nur oberhalb der Erdgeschosszone ausnahmsweise zulässig, ebenso Erneuerungen und Erweiterungen des vorhandenen Lebensmittelmarktes, soweit dieser insgesamt 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet und ausschließlich der Versorgung des Gebietes dient.

Unzulässig im GEe1 sind:

- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle, Erotikshops, Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters sowie
- Anlagen für Fremdwerbung.

Zulässig im GEe2 sind:

- Gewerbebetriebe, aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig im GEe2 sind:

Gem. § 1 (10) BauNVO sind Erneuerungen und Erweiterungen des vorhandenen Lebensmittelmarktes ausnahmsweise zulässig, soweit dieser insgesamt 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet und ausschließlich der Versorgung des Gebietes dient.

Unzulässig im GEe2 sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,

- Bordelle, Erotikshops, Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für Fremdwerbung.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

§ 74 (1) Nr. 1 LBO, § 16 BauNVO

Maximale Firsthöhe

Bei geneigten Dächern des GEe1 gilt als Höchstgrenze für die Höhe baulicher Anlagen die im Plan eingeschriebene FH_{max} (maximale Firsthöhe). Gemessen wird die Firsthöhe ab festgesetzter EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) bis zum obersten Punkt des Firstes.

Maximale Traufhöhe

Bei geneigten Dächern des GEe1 gilt als Höchstgrenze für die Höhe baulicher Anlagen die im Plan eingeschriebene TH_{max} (maximale Traufhöhe), die zwischen festgesetzter EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) und Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut gemessen wird.

Maximale Gebäudehöhe

Im GEe2 gilt als Höchstgrenze für die Höhe baulicher Anlagen die im Plan eingeschriebene OK_{max} (maximale Gebäudehöhe). Gemessen wird die max. Gebäudehöhe ab festgesetzter EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) bis Oberkante Attika. Überschreitungen von max. 1,50 m sind für technische Aufbauten bis zu max. 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig. Die Flächenbegrenzung gilt nicht für Solaranlagen.

2.2 Höhenlage

§ 9 (3) BauGB

Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist per Planeinschrieb definiert. Die EFH ist als Maximalwert festgesetzt und gilt jeweils an der Stelle des Planeinschriebs in Meter über Normalnull.

3. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im Plan ist für Hauptgebäude einzuhalten. Eine Abweichung davon von bis zu 3 Grad ist zulässig.

4. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

9 (1) Nr. 4, 10 BauGB

4.1 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 23 (5) BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO

Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Anlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Die Verkehrssicherheit der angrenzenden Infrastruktur (Straße/ Bahntrasse) muss gewährleistet sein.

4.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist lediglich Richtlinie für die Ausführung.

6. Lärmschutz

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Schienenlärm

Sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV für eingeschränktes Gewerbegebiet sind trotz Lärmsanierungsmaßnahmen der Deutschen Bahn überschritten. Es sind deshalb an den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 (Schallschutzfenster i.V.m. den erforderlichen Lüftungsreinrichtungen, Fassadenmaterialien mit entsprechenden Dämmeigenschaften usw.) vorzusehen. Dies in der Weise, dass in den Aufenthaltsräumen die nachstehenden Orientierungswerte gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau eingehalten werden. Es muss sichergestellt sein, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV, (64dB(A) tags (6-22 Uhr) und 54 dB(A) nachts (22-6 Uhr) eingehalten werden.

Gewerbelärm

In den GEe1 und GEe2 sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ weder im Zeitbereich tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch im Zeitbereich nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts:

Lärmpegelbereich (LPB)	$L_{EK,T}$	$L_{EK,N}$
A	60	45
B	62	47
C	61	46

Alle Pegelangaben in dB(A)/m²

TF = Teilfläche

$L_{EK,T}$ = Emissionskontingent, tags

$L_{EK,N}$ = Emissionskontingent, nachts

Dabei können unterschiedlichen Bezugspunkten außerhalb des Plangebietes bestimmte Zusatzkontingente zugeordnet werden (Schalltechnische Untersuchung, Büro BS Ingenieure, 05.12.2011).

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a

7.1 PFG 1 – Pflanzgebot: Gebietsrandeingrünung

Pro angefangene 100 m² Pflanzgebotsfläche sind ein kleinkroniger Laubbaum und 15 Gehölze zu pflanzen (siehe D Pflanzlisten).

7.2 PFG 2 – Pflanzgebot: Stellplatzbegrünung

Stellplatzflächen sind mit Bäumen zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. Um den Stammbereich ist eine Fläche von min. 2 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche herzustellen(siehe D Pflanzlisten).

7.3 PFG 3 – Pflanzgebot: Dachbegrünung

Die Flachdächer und flachgeneigten Dächer sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Zielbestand ist ein kräuterreicher, trockenheitsverträglicher Bewuchs mit Arten der Fels- und Schuttfluren, der Halbtrockenrasen und der warmen Saumgesellschaften(siehe D Pflanzlisten).

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 74 LBO

1. Dachgestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Im **GEE1** sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Die Dächer sind mit einer Eindeckung aus kleinteiligem Material (Betondachstein, Tonziegel) zu versehen.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- maximal in der Summe bis 50% der Länge der betreffenden Gebäudeseite
- nur im 1.Dachgeschoss
- Abstand von mindestens 1,50 m zum Ortgang
- Abstand vom First mindesten 0,50 m
- Abstand untereinander mindestens 1,00 m
- Einzellänge max. 3,50 m und Zwerchgiebel max. 5,00 m.

Dacheinschnitte zur Straßenseite sind unzulässig.

Im **GEE2** sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zulässig.

Ausnahmsweise können in untergeordnetem Umfang (max. 15% der Dachflächen) andere Dachformen zugelassen werden, soweit die max. Gebäude-/ Firsthöhen nicht überschritten werden. Die Dächer sind gem. den Festsetzungen zu Punkt „7.3 Pflanzgebot: Dachbegrünung“ zu begrünen.

2. Werbeanlagen und Automaten

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen und nur an der Fassade zulässig. Sie müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Die Oberkanten der Werbeanlagen dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude nicht überschreiten. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims/Attika ist unzulässig. Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10% der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insekten-

freundliche Beleuchtungskörper zu verwenden. Die Verkehrssicherheit der angrenzenden Infrastruktur (Straße/ Bahntrasse) muss gewährleistet sein.

Automaten, freistehende Werbeanlagen, durchgehende Farbbänder und Großplakate mit Werbecharakter, Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder und Videowände sind unzulässig.

3. Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze § 74 (1) Nr. 3 LBO

Für Befestigungen von Stellplätzen, Einfahrten und Zugänge sind wasserdurchlässige Beläge wie Kies, Rasenpflaster, Schotterrasen u. ä. zu verwenden.

Sämtliche PKW-Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche, wie Rasengittersteinen, Drainpflaster, Rasenpflaster o. ä. herzustellen.

LKW-Stellplätze und Flächen, auf denen regelmäßig Wartungs- und Umladearbeiten stattfinden, sind generell wasserundurchlässig herzustellen.

4. Fassaden- und Wandgestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie dienen. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Fassaden mit einer Länge von mehr als 20,00 m durch Fensterbänder, gut sichtbare Materialwechsel und/ oder durch deutliche Vor- und Rücksprünge zu untergliedern.

5. Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zu angrenzenden privaten Grundstücken sind nur lebende Einfriedigungen und transparente Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Maschendrahtzäune müssen in die lebendigen Einfriedungen integriert sein. Hecken müssen min. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden. Im Bereich des PFG 1 (Gebietsrandeingrünung) sind transparente Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig, wenn sie in die Gehölzfläche (PFG 1) integriert werden.

Mauern sind generell unzulässig.

6. Müllbehälterstandorte

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Die Standorte für Müllbehälter sind einzugrünen oder baulich gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen.

7. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen

§ 74 (1) Nr. 5 LBO

Im Bebauungsplangebiet sind sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen unterirdisch zu verlegen

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Wasserschutzgebiete / Grundwasserschutz

Im Baugebiet stehen unter gering mächtigen Überdeckungen Reste des Lettenkeupers an. Mit Grundwasser ist nach unserer Kenntnis erst in Tiefen ab 6,00 m unter Gelände zu rechnen. Im östlichen Planungsbereich verläuft eine tektonische Störungszone. Die Nutzung regenerativer Energien in Form von Erdsondenanlagen ist im gesamten Baugebiet möglich, die Erdsondenbohrungen dürfen dabei aber keinesfalls tiefer als bis zur Oberkante der Haßmersheimer Mergel (bei ca. 80-90 m unter Gelände zu erwarten) gebohrt werden.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefe Gründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das Antreffen von Grundwasser ist zur Abstimmung des weiteren Vorgehens unmittelbar der unteren Wasserbehörde im Landratsamt Ludwigsburg mitzuteilen.

2. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von neu zu erstellenden Dachflächen oder nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten privaten Flächen soll, so weit möglich in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

3. Altlasten

Im Atlas „Altlasten“ des Landratsamtes ist das Flurstück Nr. 3388/3 (ehemalige Schlosserei und Stahlbaubetrieb) als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet und als entsorgungsrelevant klassifiziert. Der weitere Handlungsbedarf, insbesondere bei künftigen baurechtlichen Verfahren, ist mit dem Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.

4. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

5. Denkmalschutz

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

6. Erdbebenzone

Das Baugebiet liegt in der seismischen Zone 2 der Karte der Erdbebenzonen für Baden-Württemberg. Die DIN 4148 ist zu beachten.

D Pflanzlisten

Pflanzliste (PFG 1) : Gehölzpflanzungen

Geeignete Straucharten:

Feld-Ahorn	Acer	campestre
Hainbuche	Carpinus	betulus
Zweigrieffliger Weißdorn	Crataegus	laevigata
Eingrieffliger 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.

Pflanzliste (PFG 2): Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 18-20cm

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	

Pflanzliste (PFG 3): Dachbegrünung, extensiv

Geeignete Kräuter:

Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Berg-Lauch	Allium senescens
Gemeiner Wundklee	Anthyllis vulneraria
Rundbl. Glockenblume	Campanula rotundifolia
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum
Natternkopf	Echium vulgare
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Gemeines Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Hornklee	Lotus corniculatus
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Feld-Thymian	Thymus pulegioides
Sand-Thymian	Thymus serpyllum

Geeignete Gräser:

Zittergras	Briza media
Dach-Trespe	Bromus tectorum
Schaf-Schwingel	Festuca ovina
Schillergras	Koeleria glauca
Zwiebel-Rispengras	Poa bulbosa
Flaches Rispengras	Poa compressa