



BEBAUUNGSPLAN und
örtliche Bauvorschriften

„Heinkelstraße Nord“

070/10

Textteil
zum erneuten Entwurf

27.10.2017

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

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

A.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 11 (3) BauNVO

A.1.1 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 42.000 m². Darüber hinaus gelten folgende Obergrenzen:

- Gastronomieflächen: 4.800 m²
- Dienstleistungsflächen: 1.700 m²

Die maximale Anzahl der Stellplätze ist auf 3.100 begrenzt.

A.1.2 **Ausnahmsweise zulässig** ist die Überschreitung der maximalen Verkaufsfläche

- a) um bis zu 200 m² für temporär und saisonabhängige untergeordnete Sonderverkäufe (z.B. Erdbeer-, Spargel, Weihnachtsverkauf) auf der Außenfläche an maximal 30 Tagen im Jahr
- b) durch Nutzung der Mallfläche zum Verkauf an maximal 30 Tagen im Jahr auf konkret auszuweisenden Flächen. (s.a. A.1.6)

Im Übrigen dürfen die Mall- und Außenflächen nur als Gastronomieflächen genutzt werden.

A.1.3 **Unzulässig sind:**

- Vergnügungseinrichtungen:
 - Vergnügungsstätten im rechtlichen Sinn
 - Bordelle, bordellartige Betriebe, Erotikshops und Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters
- Kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Musicalcenter)
- Gewerbliche Anlagen mit sportlicher Zielsetzung (z.B. Fitnessstudio, Squashanlage, Bowlingcenter)
- Arztpraxen
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (= nicht an der Stätte der Leistung)

A.1.4 Flächendefinitionen

A.1.4.1 Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche des Einkaufszentrums umfasst die Flächen, auf denen die Verkäufe abgewickelt werden.

A.1.4.2 Gastronomiefläche

Die Gastronomiefläche des Einkaufszentrums umfasst die Flächen, auf denen Getränke und/oder Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht werden, einschließlich der zugehörigen Sitz-/Verweilbereiche.

A.1.4.3 Dienstleistungsfläche

Die Dienstleistungsfläche des Einkaufszentrums umfasst die Flächen, auf denen sonstige Betriebe des Dienstleistungsgewerbes angesiedelt sind. Zu ihnen zählen Dienstleistungsbetriebe mit überwiegendem Beratungs- und/oder Handwerksanteil, wie insbesondere Reisebüros, Banken, Versicherungsagenturen, Frisöre, Reinigungen sowie Schuh- und Schlüsseldienste. Der untergeordnete Verkauf an Endverbraucher wird in die Dienstleistungsfläche eingerechnet.

Nicht zur Dienstleistungsfläche des Einkaufszentrums zählen die Flächen von Optikern, Apotheken, Handy-shops, Sanitätshäusern und ähnlichen Verkaufsflächen mit Dienstleistungsanteil. Diese zählen zu den Verkaufsflächen.

Centerbezogene Dienstleistungen zählen nur dann zur Dienstleistungsfläche, wenn diese nicht verkaufsfördernd sind (z.'B. Center-Information). Ansonsten sind diese der Verkaufsfläche zuzuordnen.

A.1.5 Berechnung der maßgeblichen Flächen

Bei der Berechnung der maßgeblichen Flächen gelten folgende Regelungen:

Maßgeblich sind alle der jeweiligen Nutzung dienenden Flächen, die

- vom Kunden betreten werden dürfen

oder

- vom Kunden einsehbar sind, aber aus betrieblichen oder hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen und die der Vorbereitung, Zubereitung, Ausstellung oder Ausgabe der Ware, Getränke, Speisen oder Dienstleistung dienen.

Hinzuzurechnen sind auch

- Kassenzonen, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, sowie innerhalb einer Ladeneinheit befindliche und diese untereinander verbindende Treppen und Aufzüge
- Freiflächen, die nicht nur vorübergehend genutzt werden
- dauerhaft auf der Mall genutzte (Gastronomie-)Flächen.

Nicht hinzuzurechnen sind (reine) Lagerflächen, räumlich abgetrennte Mitarbeiter-Bereiche und Flächen, auf denen für den Kunden nicht

sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung erfolgt.

Sofern die **Gastronomieflächen auf der Mallfläche und im Außenbereich** im Bauantrag und tatsächlich (z.B. durch Einzäunung/Eingrünung) nicht eindeutig abgegrenzt sind, ist die Fläche maßgebend, die durch ein Rechteck entsteht, welches durch die äußersten Kanten der aufgestellten Tische zzgl. 1 m begrenzt wird.

Teilen sich mehrere Ladeneinheiten einen Sitzbereich (z.B. sog. „Food Court“), werden diese als eine große Ladeneinheit gerechnet.

Gemischt genutzte Flächen

Wird eine Fläche unterschiedlich genutzt (z.B. Verkauf und Gastronomie: Bäckerei und Café), so ist die Gesamtfläche grundsätzlich der flächenmäßig überwiegenden Nutzung zuzurechnen. Bei Flächengleichheit sind die jeweiligen Flächenanteile entsprechend in die Gesamtrechnung einzustellen.

Hinweis: Die Aufteilung der Flächen ist im Bauantrag nachvollziehbar darzustellen.

A.1.6 Mallfläche

Die Mallfläche wird nicht zu den maßgeblichen Flächen des Einkaufszentrums hinzugerechnet, soweit sie nicht zu Verkaufs- oder Gastronomie Zwecken genutzt wird. Sie besteht aus den Verkehrswegen für Kunden innerhalb eines Gebäudes zwischen den einzelnen Verkaufseinrichtungen bzw. Gastronomie- und Dienstleistungseinheiten und aus den Gebäudezugängen (Windfängen) die den Abschluss dieser Mallfläche darstellen.

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 OKmax (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. 6,00 m 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 50 m 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

§ 22 (4) BauNVO

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb des Baufensters in den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

A.5 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist lediglich Richtlinie für die Ausführung.

A.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

A.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

§ 9 (1) Nr. 25a und Nr.

25b BauGB

A.6.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Flächige Pflanzung

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Auf den im Plan festgelegten Bereichen sind zu 50 % Gehölzpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Sträuchern zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige 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 Bodendeckern zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Dies gilt nicht für Flächen, die für die Grundstückszufahrt genutzt werden.

A.6.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Dachbegrünung

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Flachdächer und geneigte Dächer von Gebäuden, Nebenanlagen, Garagen (inkl. überdachte Stellplätze) bis 12° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Substratdicke bei extensiver Begrünung muss mindestens 8 cm betragen.

A.6.3 Pflanzbindung 1 (Pfb 1) – Einzelbäume

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

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.

A.6.4 Pflanzbindung 2 (Pfb 2) – Sonstige Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

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

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

B.1.1 Dachform und Neigung

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. Pfg 2.
Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

B.1.2 Fassadengestaltung

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 Ansichtseite (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 und nachrichtliche Übernahmen

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Altlasten

In der Südwestecke 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. Bauliche Anlagen sollen so gestaltet werden, dass Tierfallen vermieden werden. Bei großen Fenstern sollen für Vögel wahrnehmbare Ornilux-Scheiben verwendet werden.

D Pflanzlisten

D.1 Pflanzliste 1: Straßenbäume in geeigneten Sorten

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 18-20cm

Geeignete Arten:

Feldahorn	Acer campestre
Kastanie (Sorte)	Aesculus x 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 18-20 cm

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
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher 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.