



BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

"Auf dem Kies - 5. Änderung"

08118007_0960_081_06

TEXTTEIL

Stand 08.07.2014/31.01.2017/a/kah

Ausgefertigt

Die textlichen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes und der originalen örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom zum Ausdruck kommt, überein.

Besigheim, den

Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1

Anlage 2

Anlage 3

Lageplan mit Legende

Textteil

Begründung mit Anlagen

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) mit Wirkung vom 24.10.2015,
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des Geltungsbereiches gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Besigheim werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für
den Bebauungsplan „Auf dem Kies - 3. Änderung“ rechtsverbindlich seit dem 24.07.1992,
und „Auf dem Kies - 4. Änderung“ rechtsverbindlich seit dem 24.04.2010

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

a) Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1,2 und 4 BauNVO genannten Nutzungen, sofern sie nicht ausgeschlossen sind:

Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig, Betriebstankstellen (ohne Verkauf an Externe) sind jedoch zulässig.

b) Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente. Das sind:
Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
Spielwaren, Sportartikel,
Tiere, Tiernahrung, Zooartikel,

Bekleidung, Schuhe, Lederwaren,
Einrichtungszubehör (ohne Möbel, Küchen), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel,
Kunstgewerbe,
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto, Optik,
Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik,
Uhren, Schmuck,
Kunst, Antiquitäten,
Baby-, Kinderartikel,
Musikalienhandel,
Lebensmittel, Getränke,
Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Körperpflegeartikel,
Blumen.

Fabrik- oder Lagerverkäufe der genannten Sortimente können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 1 % der Geschossfläche und nicht mehr als 100 m² beträgt. Handverkäufe der genannten Sortimente können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 5 % der Geschossfläche des Handwerksbetriebes und nicht mehr als 100 m² umfasst.

c) Ausnahmsweise zulässig ist die Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:

Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Wohnungen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie die benachbarten, gewerblichen Nutzungen erschweren können.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (und damit ausgeschlossen).

Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
Nr. 3 Vergnügungsstätten.

d) Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Anlagen und Einrichtungen sexuellen Charakters wie Bordellbetriebe, Erotikshops, Swingerklubs, Stripteaselokale, Sexkinos,
Spielhallen, Wettbüros und vergleichbare Einrichtungen,
Schank- und Speisewirtschaften.

1.1.2 Gewerbegebiet/eingeschränkt (GE/e) nach § 8 BauNVO

zulässig sind die in Ziffer 1.1.1 genannten Nutzungen, eingeschränkt nach § 1 Abs. 9 BauNVO sofern sie das Wohnen (z.B. Burgacker, Neusatz) nicht wesentlich stören.

1.1.3 Sondergebiet Einzelhandel Lebensmittel (SO) nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Zulässig sind Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels mit einer maximalen Verkaufsfläche im Gebiet SO-A von 1.200 m² und im Gebiet SO-L von 1.480 m². Im Gebiet SO-G ist ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m² zulässig.

Das Sortiment darf nur Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel umfassen. Sonstige Waren dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

Zulässig sind außerdem die in Ziffer 1.1.1 genannten Nutzungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verb. Abs. 3 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen um das Maß der Hälfte der Fläche von begrünten Dächern (bei einer Substratschicht von wenigstens 10 cm) oder von Flächen mit Fotovoltaikanlagen überschritten werden. Von den Obergrenzen des § 17 BauNVO kann dabei gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO abgesehen werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO als Höchstgrenze.

Die Gebäudehöhen (GBH max.) gelten von dem im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkt (BZP) in Meter über NN bis zum höchsten Punkt des Daches, bei Flachdächern bis Oberkante Attika. Bautechnisch bedingte Aufbauten, z.B. Fahrstuhlschächte, sind bis zu einer Höhe von 4,0 m zusätzlich zulässig.

Die Traufhöhe (TH) gilt von dem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bei Flachdächern bis Oberkante Attika.

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf können einzelne technisch bedingte bauliche Anlagen (z.B. Schlauchtrocknungsturm oder Sendemast) bis zu einer Gebäudehöhe von 25 m zugelassen werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

1.4 Fläche für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Flächen für Feuerwehr, Technisches Hilfswerk, Fernmeldeeinrichtungen und Schulen.

1.5 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen im Lageplan ist unverbindlich.

1.5.1 Fahrbahn,

1.5.2 Mischverkehrsfläche,

1.5.3 Fuß- und Radweg,

1.5.4 Verkehrsgrünflächen,

1.5.5 Zufahrtsverbot zum angrenzenden Radweg nach Eintrag im Lageplan, außerdem sind (bis auf die beiden vorhandenen Zufahrten) keine Grundstückszufahrten zur B 27 und der L 1115 zulässig.

1.6 Führung von Versorgungsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

1.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

-nach Eintrag im Lageplan -

Leitungsrechte zugunsten des Ver- oder Entsorgers zur Führung von Ver- oder Entsorgungsleitungen (Kanal, Stromkabel etc.). Die Leitungstrassen können nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit dem Ver- oder Entsorger überbaut oder genutzt werden.

1.8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Minderung von Einwirkungen im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Auf den Flächen entlang der B 27 und der L 1115 sind, insbesondere bei Aufenthaltsräumen, besondere Vorkehrungen gegen Verkehrslärm notwendig. Schallschutzfenster sind mit automatischen Lüftungseinrichtungen zu versehen, sofern keine Hauslüftungsanlage vorhanden ist. Es ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 für ruhebedürftige Nutzungen eingehalten werden. Die Immissionen sind dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen.

1.9 Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 1.9.1 Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Baum sind 5 m² unbefestigte Fläche vorzusehen. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 10 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend. Obstbäume sind ebenfalls zulässig.
- 1.9.2 Pro Baugrundstück ist je 1000 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Bestehende Bäume werden angerechnet. Die Bäume müssen landschaftsgerecht und heimisch sein.

1.10 Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Entlang der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dienen die angrenzenden Grundstücksflächen in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von 0,3 m der Sicherung des Straßenkörpers durch Hinterbeton für Randsteine und Rabattenplatten (Betonfuß).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs. 7 LBO

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 2.1.1 Dachfarbe: Zur Dachdeckung sind nur Materialien in dunklen Farbtönen zulässig. Reflektierende Materialien, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solaranlageanlagen, sind nicht zulässig. Dachbegrünungen sind (unabhängig vom Farbton) zulässig.
- 2.1.2 Fassadengestaltung: Baukörper ab 75 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel (z.B. Form, Material oder Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern. An den Außenwänden von Gebäuden und Nebenanlagen sind grellfarbige Bauteile und Verkleidungen sowie schwarze und reflektierende Materialien – mit Ausnahme der Fenster und Türflächen – nicht zulässig.

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen an der Außenwänden bis zur obersten Außenwandbegrenzung sind allgemein zulässig. Werbeanlagen auf den Dächern und/oder auf den obersten Außenwandgesimsen sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 4,0 m.

Firmenlogo (Einrichtungen die als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen, z.B. mit Hinweisen zu Öffnungszeiten und Abteilungen) sind keine Werbeanlagen und bis maximal 7,5 m Höhe zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs.6 BauGB

3.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Mit Grundwasser ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Tiefen zwischen 4 m und 6 m unter Gelände zu rechnen. Gebäude, die mit ihrer untersten Kante einen Abstand von weniger als 1,00 m zum Grundwasserspiegel haben werden, sind druckwasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Es sind Maßnahmen vorzusehen, die eine Grundwasserumleitung ermöglichen.

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs.6 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. LKW Standflächen sind flüssigkeitsdicht auszuführen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

3.2 BODENDENKMALE

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3.3 BAUGRUND UND BODENSCHUTZ

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die § 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens, der Fachbereich Umwelt beim Landratsamt Ludwigsburg hält ein entsprechendes Merkblatt bereit. Der bei Erdarbeiten anfallende Oberboden sollte möglichst hochwertig (z.B. im Zuge einer Bodenverbesserungsmaßnahme auf landwirtschaftlichen Flächen) verwertet und nicht deponiert oder in sonstiger Weise verschwendet werden (siehe § 202 BauGB).

Teilbereiche des Bebauungsplanes sind von Altablagerungen unterlagert. Weiterhin sind einige Flächen als Altstandorte gekennzeichnet. Bei konkreten Baumaßnahmen bzw. Änderungen im Baubestand ist diese Altlastensituation zu berücksichtigen. Es ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ludwigsburg zu beteiligen.

3.4 PFLANZPLAN UND BERÜCKSICHTIGUNG DER PFLANZGEBOTE

Mit dem Baugesuch ist ein qualifizierter Pflanzplan einzureichen. Die Erfüllung des Pflanzgebotes ist bei der Schlussabnahme des jeweiligen Bauvorhabens oder einem anderen von der Stadt festgesetzten Termin nachzuweisen.

3.5 HÖHENLAGEN

Die Ausbildung der Höhenlagen der Verkehrsflächen, sowie die Höhenlage und Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal, müssen vor Einreichung der Bauvorlagen beim Stadtbauamt der Stadt Besigheim erfragt werden.

Den Bauvorlagen sind Geländeprofile durch das Baugrundstück mit dem geplanten Gebäude beizufügen. Die Geländeprofile sind durch einen Vermessungsingenieur aufzustellen.

3.6 Artenschutzrechtliche Vorschriften

Es wird auf die neuen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 12.12.2007 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Danach sind Biotope von besonders geschützten Arten (dazu zählen auch die meisten Vogel- und Fledermausarten) insoweit geschützt, als ihre Beeinträchtigung den Artenbestand in der Örtlichkeit gefährden können.

Das Landratsamt Ludwigsburg empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baumhöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen.

3.7 Hochwasser

Im Bereich des Gewerbegebietes „Auf dem Kies“ handelt es sich nicht um die Überflutungsfläche bei HQ100 sondern um den geschützten Bereich bei HQ100. Dies ist die Bezeichnung für Flächen, für welche bei einem HW-Ereignis HQ100 nur bei einem Versagen der vorhandenen Schutzanlagen mit Überflutungen zu rechnen ist.

3.8 Bodenschutz

Bei weiteren Bauvorhaben ist zu beachten:

1. Der anfallende Bodenaushub ist bei entsprechender Eignung wieder zu verwerten. Einer Vor-Ort-Verwertung des Aushubs im Zuge eines Erdmassenausgleichs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen. Eine Deponierung sollte nur ausnahmsweise, sofern keine Verwertungsmöglichkeiten bestehen, stattfinden.
2. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist - sofern noch vorhanden - der hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 15-30 cm) abzuschieben. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
3. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.
4. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
5. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

3.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen, die die Verkehrsteilnehmer auf der B 27 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen. Folgende Werbeanlagen sind unzulässig: Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (z. B. Himmelsstrahler), Werbeanlagen mit wechselndem Bildern und Effektbeleuchtung und mobile Werbeanlagen.

3.10 Straßenbeleuchtung

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

3.11 MAXIMALE HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Überschreitet eine bauliche Anlage die Höhe von 30 m über Grund, können Belange der Landesverteidigung betroffen sein. Es ist dann eine Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.