

Stadt Gerlingen
**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Hochwiesen 1. Änderung“**

TEXTTEIL
29.01.2019

Stadt Gerlingen 

Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Hochwiesen 1. Änderung“
TEXTTEIL

Verfasser:



Stadtbauamt
Abteilung Stadtplanung
Rathausplatz 1
70839 Gerlingen
Tel. +49 7156 205-0 (Zentrale)
Tel. +49 7156 205-7308 (Hr. Günther, Stadtbaumeister)
Fax +49 7156 205-5313
www.gerlingen.de

Gerlingen, den 29. Januar 2019

INHALT

I. TEXTTEIL

1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)	2
1.1	Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO).....	2
2	Maß der baulichen Nutzung, (§ 16 BauNVO)	2
3	Höhenlage der Gebäude (§ 18 (2) BauGB)	2
4	Bauweise (§ 22 BauNVO).....	2
5	Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21 BauNVO).....	2
6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)	3
6.1	Verkehrs- und Grünflächen	3
6.2	Oberflächenentwässerung.....	3
6.3	Gewässer- und Grundwasserschutz	3
6.4	Pflanzgebot (§ 9 (1) BauGB 25).....	3
7	Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen (§ 14 BauNVO)	3
8	Versorgungsleitungen, (§ 9 (1) BauGB 13)	3

II. Örtliche Bauvorschriften

9	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 74 (1) LBO)	4
9.1	Dachform und Neigung (§ 74 (1) 1 LBO)	4
9.2	Gestaltung von Fassaden und Dächern (§ 74 (1) 1 LBO)	4
9.3	Material- und Farbgebung	4
9.4	Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)	4
10	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen innerhalb der bebauten Grundstücksfläche	5
11	Gestaltung der Stellplätze	5
12	Geländegestaltung	5

III. Hinweise

13	Bodendenkmale.....	6
14	Bodenschutz	6
15	Ökologisches Bauen	6
16	Pflanzungen.....	6
17	Grundwasser	6

18	Beachtung artenschutzrechtlicher Bestimmungen	7
19	Insektenfreundliche Beleuchtung	7
20	Tierfallen	7
21	Begrünung von Abfallbehältern.....	7
22	Anlage: Pflanzliste.....	8

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I. Bebauungsplan „Hochwiesen 1. Änderung“ mit Örtlichen Bauvorschriften

Planbereich 2.3/4

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.09.2017 geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II v. 30.6.2017 (BGBl. I S. 2193)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995/19.12.2000 zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)

Allgemeine Angaben

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Teilbereichs des Bebauungsplans (definiert durch schwarze Abgrenzungslinie) bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

die nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO ausgewiesenen Nutzungen mit folgender Einschränkung: Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) dürfen die oben aufgeführten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur zugelassen werden, wenn sie das Wohnen in den angrenzenden Gebieten nicht wesentlich stören (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Nicht zugelassen werden dürfen:

- Vergnügungsstätten aller Art (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Schank- und Speisewirtschaften

2 Maß der baulichen Nutzung, (§ 16 BauNVO)

Baugrenzen, Bauweise, GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschoßflächenzahl), sind entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone + Baufenster) zu entnehmen.

3 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (2) BauGB)

Die Gebäudehöhe ist auf max. **337,00 m ü. NN** festgesetzt. Eine Überschreitung der einzuhaltenen Gebäudehöhe für notwendige Technikaufbauten um bis zu 2,00 m ist möglich. Dabei darf ein Flächenanteil von 15 % der Dachfläche nicht überschritten werden. Diese Aufbauten dürfen nur zurückgesetzt, entfernt vom öffentlichen oder einsehbaren Raum, angeordnet werden.

4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, die mit Einhaltung der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände umzusetzen ist.

5 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21 BauNVO)

Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der eigens dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Eine Überdachung ist nur bei Fahrradstellplätzen soweit diese nicht mehr als 2,00 m vor die Außenwand vortritt zulässig. Tiefgaragen sind allgemein zulässig wenn sie erdüberdeckt (mind. 40 cm) und begrünt sind.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

6.1 Verkehrs- und Grünflächen

Grünflächen und andere Flächen, auf denen weitgehend unbelastetes Niederschlagswasser anfällt, sind wasserdurchlässig zu gestalten.

6.2 Oberflächenentwässerung

Der Niederschlagsabfluss von den befestigten Flächen in die Mischwasserkanalisation ist durch Verdunstung und Versickerung möglichst gering zu halten.

6.3 Gewässer- und Grundwasserschutz

Wegen der Erhöhung des Schwermetallgehaltes im Niederschlagsabfluss, sind bei einer Versickerung unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Dachflächen (Eingangsüberdachungen, Sammelrinnen, Fallrohre)

6.4 Pflanzgebot (§ 9 (1) BauGB 25)

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind Anpflanzungen auszuführen und dauernd zu unterhalten. Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen, benötigt werden. Dabei sind standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten zu verwenden (siehe Anhang).

Tiefgaragen sind außerhalb der Hochbauanlagen intensiv zu begrünen. Die Erdüberdeckung muss mindestens 0,4 m betragen.

7 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Sie dürfen eine Größe von 15 m³ umbauten Raumes nicht überschreiten.

8 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) BauGB 13)

Strom- und Telekommunikationsleitungen und sonstige Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Es verläuft eine städtische Abwasserleitung durch das Abgrenzungsgebiet, für die eine Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden muss. Die Leitung darf nicht überbaut werden, es ist ein seitlicher Abstand von 1 m von der Leitung einzuhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO)

9 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 74 (1) LBO)

9.1 Dachform und Neigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Dachform (FD). Das Dach des Baukörpers ist als Flachdach mit einer Neigung von maximal 10° auszubilden. Im Einzelfall können andere Dachformen zugelassen werden, soweit diese eine Dachneigung von mindestens 15° aufweisen.

9.2 Gestaltung von Fassaden und Dächern (§ 74 (1) 1 LBO)

Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern dauerhaft extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm und niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden (vorzugsweise Sedum-Kraut-Vegetation) zu begrünen. Alternativ hierzu ist auch ein Aufbau der Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervolumen von mindestens 30 l/m² oder einem Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) möglich.

Dachaufbauten sind in Einzelfällen zulässig wenn sie sich in ihrer Form, Gestalt und Masse in nicht störender Weise an einen bestehenden Baukörper anpassen.

Die Anbringung von Solarzellen ist zulässig.

Zusammenhängende oder geschlossene Außenwandflächen von mehr als 40 qm sind flächig und dauerhaft zu begrünen. In Bezug auf die gesamte Außenfassade ist aber mindestens eine zusammenhängende Fläche von 10 % zu bepflanzen.

9.3 Material-und Farbgebung

Materialien und Farben sind so zu wählen, dass sie sich in das allgemeine Erscheinungsbild der Umgebung einfügen. Grellfarbene, glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig mit Ausnahme von Fenster, Türen und Flächen für Solarnutzung.

9.4 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

- Es sind nur Werbeanlagen in nicht störender Form zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.
- Die Größe der Werbeanlagen ist im Einzelfall im Zuge der Genehmigung abzuklären.
- Die Verwendung von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist nicht zulässig.
- Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.
- Die Gestaltung der Werbeanlage ist generell mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

10 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen innerhalb der bebauten Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, Verkehrs- und Hofflächen sowie Stellplätze, sind als Grünflächen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

11 Gestaltung der Stellplätze

Offene Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen.

12 Geländegestaltung

Der natürliche Geländeverlauf darf nur unwesentlich, d. h. bis maximal 0,5 m verändert werden. Die Geländebeziehungen der angrenzenden Grundstücke sowie der öffentlichen Straßen und Wege sind dabei zu berücksichtigen.

III. Hinweise

13 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

14 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchGF), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

15 Ökologisches Bauen

Es wird empfohlen, Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen und soweit möglich die solare Ausrichtung der Gebäude zu nutzen.

16 Pflanzungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten. Zum Nachweis der Umsetzungen von Pflanzgeboten und Oberflächengestaltungen ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen ein Nachweis durch qualifizierte Pflanzpläne einzureichen.

17 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu beantragen ist. Bei unvorhergesehenen Erschließungen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen. Mit Grundwasser ist bereits in Tiefen ab etwa 3 m unter Gelände zu rechnen. Bei Unterkellerungen oder erforderlichen Tiefergründungen wird eine objektbezogene Baugrunderkundung empfohlen.

18 Beachtung artenschutzrechtlicher Bestimmungen

Auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen (§ 44 BNatSchG) wird hingewiesen.

19 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es sind aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik (z.B. Natrium-Niederdruckdampfleuchten) an Gebäuden und als Straßenbeleuchtung zu installieren, um die Fauna des Raumes nicht durch die neuen Lichtquellen zu irritieren bzw. anzulocken. Diese sind außerdem so anzubringen, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird. Auf sog. „Skybeamer“ ist zu verzichten.

20 Tierfallen

Bauliche Anlagen aller Art sollten so gestaltet werden, dass Tierfallen (insbesondere für flugfähige Arten und Lurche) vermieden werden.

21 Begrünung von Abfallbehältern

Sämtliche außerhalb von Gebäuden aufgestellten Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

22 Anlage: Pflanzliste

In der Liste werden die Arten der potenziellen natürlichen Vegetation im Raum Gerlingen aufgelistet. Bei der konkreten Planung können Landschaftsarchitekten/-gärtner sich über die genauen Ansprüche der einzelnen Arten informieren.

Pflanzliste	Größe	
	1	2
Bäume		
Eberesche, <i>Sorbus aucuparia</i>		X
Feldahorn, <i>Acer campestre</i>		X
Gewöhnliche Esche, <i>Fraxinus exelsior</i>	X	
Hainbuche, <i>Carpinus betulus</i>		X
Holländische Linde, <i>Tilia x intermedia</i>	X	
Kirsche, <i>Prunus avium</i>		X
Kulturbirne, <i>Pyrus communis</i>	X	
Mehlbeere, <i>Sorbus aria</i>		X
Rotbuche, <i>Fagus sylvatica</i>	X	
Schwedische Mehlbeere, <i>Sorbus intermedia</i>		X
Sliberlinde, <i>Tilia tomentosa</i>	X	
Stiel- Eiche, <i>Quercus robur</i>	X	
Trauben- Eiche, <i>Quercus petraea</i>	X	
Traubenkirsche, <i>Prunus padus</i>		X
Vogelkirsche, <i>Prunus avium</i>		X
Winterlinde, <i>Tilia cordata</i>	X	

Größe

- 1 Baum I. Ordnung (> 20 m)
- 2 Baum II. Ordnung (< 20 m)

Sträucher
Amelanchier (Felsenbirne)
Buddleia (Schmetterlingsflieder)
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i> (Haselnuss)
<i>Crataegus laevigata</i> (Zweigflügeliger Weißdorn)
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingrifflicher Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i> (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
Forsythia (Forsythie)
<i>Ligustrum vulgare</i> (Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i> (Heckenkirsche)
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)
<i>Rosa canina</i> (Hunds-Rose)
Spiraea (Spierstrauch)
<i>Virburnum lantana</i> (Wolliger Schneeball)
Weigelia in Sorten (Weigelie)

Aufstellung und Bearbeitung:

Stadt Gerlingen

Stadtbauamt Planungsabteilung

Gerlingen, den __.__.____

Gerlingen, den __.__.____

Georg Brenner, Bürgermeister

Thomas Günther, Stadtbaumeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gerlingen, den __.__.____

Georg Brenner, Bürgermeister

Bearbeitung:

Stadtbauamt der Stadt Gerlingen
Abteilung Stadtplanung

Gerlingen, den __.__.____

Laura Kolbus

