



BEBAUUNGSPLAN

und örtliche Bauvorschriften

„Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße“ – 1. Änderung

Textteil - Entwurf

Plandatum: 18.09.2018

Aufgestellt
Hermaringen,

Anerkannt und ausgefertigt
Sontheim a.d.B.,

.....
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.
Stadtplanerin (akbw)

.....
Matthias Kraut, Bürgermeister



Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50

Es gelten:

Planzeichenverordnung (PlanZV)	der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)
Stand Liegenschaftskataster:	Juli 2018

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
3.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	4
4.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	4
5.	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	5
6.	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	5
7.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	5
8.	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	5
9.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	5
10.	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	5
11.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	6
12.	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	6
13.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	6
14.	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)	6
15.	Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	6
16.	Artenschutz	7
17.	Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	7
B.	Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO)	8
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)	8
2.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 LBO)	8
C.	Nachrichtliche Übernahmen	9
1.	Altlasten	9
2.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)	9
3.	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	9
4.	Wasserschutzzone	9
5.	Ausgleichsmaßnahmen	10
D.	Hinweise	11
1.	Entwässerung	11
2.	Starkregenereignis	11
3.	Vorsorglicher HochwasserSchutz	11
4.	LKW-Stellplätze	11
5.	Bestandsleitungen Ohne Leitungsrecht	11

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Es ist ein Gewerbegebiet (GE1, GE2 und GE3) mit den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im GE1 sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Einzelhandelsnutzungen werden ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit der Obergrenze in Gewerbegebieten mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

2.2.1 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe als Höchstmaß ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil einzuhalten. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbaumaß) und dem oberen Abschluss der Dachhaut (Ziegel o.ä.).

2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird bestimmt durch die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Die EFH darf die max. Höhe von 1,0 m über der zum Gebäude hin hergestellten Oberkante des bestehenden Fahrbahnrandes nicht überschreiten. Dabei gilt der höchstgelegene Punkt am bestehenden Fahrbahnrand entlang den Grundstücksseiten.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht einer offenen Bauweise mit einer möglichen Gebäudelänge über 50 m.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen stellen die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO und Einfriedungen dar.

5.2 Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Mit den Pkw-Stellplätzen darf ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen nicht unterschritten werden.

6. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Sichtfelder

Im zeichnerischen Teil sind Sichtfelder, welche als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, eingetragen. Diese sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen (auch Stellplätzen und Einfriedungen über 0,80 m über hergestellter Fahrbahn) und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen über 0,80 m über hergestellter Fahrbahn sind unzulässig. Bäume sind nur als Hochstamm mit einem Kronenansatz von min. 2,50 m über hergestellter Fahrbahn zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen und Gehwege festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.

8. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Es wird eine Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Elektrizität / Umspannstation“ festgesetzt.

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

9.2 Straßenbegleitgrün

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt.

10. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Flächen für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Abwasser eingetragen.

11. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine Wasserfläche (Siechenbach) festgesetzt. Im Geltungsreich des Bebauungsplans verläuft der Siechenbach von Westen nach Osten.

12. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, STÜTZBAUWERKE BEI STRAßENKÖRPERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den Grundstücken entlang und über den Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt. Diese Stützbauwerke sind ebenso wie erforderliche Böschungen zu dulden.

13. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13.1 Beleuchtung

Fassaden und Werbeträger dürfen nur von oben nach unten angestrahlt werden. Als Beleuchtungsmittel sollen insektenfreundliche Varianten (z. B. Natriumdampflampen bzw. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen, gelbes Licht), LED (warmweiß)) verwendet werden.

13.2 Entwässerung

Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen ist über Regenkläreinrichtungen in den Siechenbach abzuleiten.

Das anfallende Schmutzwasser ist in den bestehenden und zu erweiternden Schmutzwasserkanal abzuleiten.

13.3 Befestigung von Stellplätzen

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Splittfugenpflaster) herzustellen. Die Flächen sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann.

14. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1a BauGB)

14.1 Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Für die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Kompensationsverpflichtungen.

15. PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

15.1 Pflanzgebot

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baumpflanzungen sind in ihrer Anzahl herzustellen. Die Lage kann von der zeichnerischen Darstellung geringfügig abweichen.

15.2 Pflanzbindungen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Pflanzbindungen und Bäume sind zu erhalten und zu entwickeln. Für Gehölze, die aufgrund der Verkehrssicherheit oder anderer Gründe entfernt werden müssen, ist für wegfallende Bäume ein Ersatz

in der Qualität Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 14-16 zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

16. ARTENSCHUTZ

Im Sinne des speziellen Artenschutzes sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig. Vorkommen von artenschutzrelevanten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet sind nicht bekannt. In die Gehölze am Siechenbach und die bestehenden Gebäude im Norden des Gebiets wird nicht eingegriffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine Verbotsstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten werden.

17. GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Bereiche eingetragen, für die ein Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert werden muss. Diese Flächen müssen von Bebauung freigehalten werden und zum Zwecke der Wartung der jeweiligen Medien zugänglich sein.

Eine Bepflanzung mit Bäumen ist im Bereich der Leitungsrechte unzulässig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 74 LBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

1.1 Dachformen

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung.

1.2 Dachaufbauten

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Bei geneigten Dächern sind die Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie parallel zum Dach und mit einer max. Höhe von 30 cm auszuführen. Bei Flachdächern ist eine Aufständigung zulässig, die die max. Höhe um nicht mehr als 1,50 m überschreiten darf.

1.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden.

Die max. Höhe von freistehenden Werbeanlagen darf 8,0 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden dürfen die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten.

2. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 LBO)

2.1 Einfriedungen

Zugelassen sind Einfriedungen bis max. 2,0 m Gesamthöhe. Ausgenommen sind die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

2.2 Unzulässigkeit von Freileitungen

Die Unterflurverkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Freileitungen sind nicht zugelassen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ALTLASTEN

Im zeichnerischen Teil ist eine altlastenverdächtige Fläche dargestellt. Dabei handelt es sich um Ablagerungen im süd-östlichen Bereich des Geltungsbereichs.

2. BODENFUNDE, BODENDENKMÄLER (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)

Im zeichnerischen Teil ist eine Gesamtanlage dargestellt, die dem Denkmalschutz unterliegt. Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Römerstraße Cannstatt-Faimingen (2.Q.Jh.n.Chr.Y.).

2002 wurde bei Erschließungsarbeiten zwischen Gundelfinger Straße und Heinrich-Röhm-Straße der Straßendamm der römischen Fernstraße Faimingen-Cannstatt angeschnitten. Dabei konnte auch ein römischer Meilenstein geborgen werden, der in das Jahr 212 n.Chr. datiert. Im kartierten Areal ist mit weiteren archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, wird empfohlen frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchzuführen. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

Im zeichnerischen Teil ist eine Hauptwasserleitung nachrichtlich dargestellt. Dabei handelt es sich um eine bestehende Wasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Unteres Brenztal.

4. WASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet Zone III des gemeinsamen Wasserschutzgebiets für die Wasserfassungen im Brenztal. Auf die Verbote der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 wird besonders hingewiesen.

5. AUSGLEICHSMABNAHMEN

Im Plangebiet sind zwei Ausgleichsflächen am Siechenbach für die Bebauungspläne „Weiherbraike“ und „Kehrweg“ nachrichtlich übernommen.

D. HINWEISE

1. ENTWÄSSERUNG

Die Baugrundstücke sind im Trennsystem zu entwässern.

2. STARKREGENEREIGNIS

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Potentiellen Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

3. VORSORGLICHER HOCHWASSERSCHUTZ

Laut den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg befindet sich ein Teil des Plangebiets im sog. HQextrem,-Bereich (Abb. 1). Die Überflutungstiefen liegen zwischen 0,1 und 2,2 m (Abb. 2). HQextrem bedeutet, dass die Fläche bei einem Extrem-Hochwasser überflutet wird. Einem HQextrem-Ereignis werden ein sehr seltenes, extremes Regenereignis und das Versagen von Hochwasserschutzanlagen zugrunde gelegt. Es tritt statistisch seltener ein als ein sog. HQ100 (Hochwasserereignis, das statistisch einmal in 100 Jahren eintritt). Gesetzliche Vorgaben gibt es in diesem Fall nicht. Potentielle Bauherren sollten hochwasserangepasste Baumaßnahmen in Erwägung ziehen, wie z.B. abgedichtete Ver- und Entsorgungswege. Dies liegt im Ermessen der Bauherren. Die Hochwassergefahrenkarten sind in einem Maßstab 1:5000 öffentlich unter der Adresse <http://udo.lubw.badenwuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml> unter dem Thema Wasser - Hochwasserrisikomanagement – Hochwassergefahrenkarten einsehbar.

4. LKW-STELLPLÄTZE

Für den ruhenden LKW-Verkehr sind auf den Firmengrundstücken ausreichend Stellplätze im Bauantrag nachzuweisen.

5. BESTANDSLEITUNGEN OHNE LEITUNGSRECHT

Bestehende Leitungen innerhalb des Geltungsbereichs, welche nicht durch Leitungsrecht gesichert werden, müssen vor Bebauung umgelegt werden. Die betroffenen Leitungen sind Eigentum der Deutschen Telekom Technik GmbH, daher ist vor einer notwendigen Verlegung die Telekom frühzeitig zu informieren.