

Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung, 1. Änderung“ und Satzung über Örtliche Bauvorschriften

Begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Norden und Osten durch die Straße L 1193
- im Süden durch die B14 sowie den Feldweg (Flst 9252)
- im Westen verläuft die Grenze parallel zur Anton-Schmidt-Straße an der hinteren Grenze der dort anliegenden Grundstücke und entlang des Fuß- und Radweges (Flst. 9262)

Die genaue Abgrenzung ist aus dem maßgebenden Lageplan vom 25.09.2017 ersichtlich.

Planbereich 02.03 Textliche Festsetzungen

Stand vom 25. September 2017



Lage in der Stadt

TEXTTEIL

Dieser Bebauungsplan ändert in seinem Geltungsbereich den unten aufgeführten Bebauungsplan bzgl. des Nutzungskanons der Art der baulichen Nutzung in dem neu festgesetzten GE 3 (siehe Planeintrag).

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Festsetzung, dass Betriebe mit erhöhtem Wasserbedarf nicht zulässig sind, aufgehoben.

In allen anderen Festsetzungen gilt der aufgeführte Bebauungsplan in seiner Fassung vom 25. September 2006 mit Ergänzungen vom 14.12.2006 unverändert weiter.

Planbereich	Name des Bebauungsplanes
02.03/6	Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung werden folgende Festsetzungen neu getroffen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

GE 1 = eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind: **Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören**, soweit sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind. Auf die im Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“ festgesetzten Schalleistungspegel wird verwiesen.

Zulässig sind insbesondere: öffentliche Betriebe, Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften, Fuhr-, Speditions-, Logistik-, Busunternehmen, selbständige Lagerplätze, offene einem Betrieb untergeordnete Lagerflächen soweit sie 20% der betrieblichen Nutzfläche überschreiten, Tankstellen, Fremdwerbung und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment mit Ausnahme von Getränkemärkten (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO)).

- Betriebe, deren Produktionsablauf die Verarbeitung, den Transport oder die Lagerung wassergefährdender Abwässer oder Abfälle auslöst, oder die radioaktive oder andere wassergefährdende Abwässer oder Abfälle erzeugen.

Gemäß § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE1) Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

GE 2 = eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind: **Gewerbebetriebe aller Art soweit sie nicht erheblich belästigen** und nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind. Auf die im Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“ festgesetzten Schalleistungspegel wird verwiesen.

Zulässig sind insbesondere: öffentliche Betriebe, Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO).

In den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen muss für Betriebswohnungen der Nachweis erbracht werden, dass die zugelassenen Immissionswerte eingehalten werden. Hier besteht eine Vorbelastung durch zwei bestehende 3-Schicht-Betriebe.

Nicht zulässig sind § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften, Fuhr-, Speditions-, Logistik-, Busunternehmen, selbständige Lagerplätze, offene einem Betrieb untergeordnete Lagerflächen soweit sie 20% der betrieblichen Nutzfläche überschreiten, Tankstellen, Fremdwerbung und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment mit Ausnahme von Getränkemärkten (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO)).
- Betriebe, deren Produktionsablauf die Verarbeitung, den Transport oder die Lagerung wassergefährdender Abwässer oder Abfälle auslöst, oder die radioaktive oder andere wassergefährdende Abwässer oder Abfälle erzeugen.

Gemäß § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE2) Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

GE 3 = eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind: **Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nicht erheblich belästigen** und nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind. Auf die im Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“ festgesetzten Schalleistungspegel sowie die Hinweise zu baulichen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmwirkungen (Nr. 3 dieser textlichen Festsetzungen) wird verwiesen.

Zulässig sind insbesondere: öffentliche Betriebe, Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 4, 5 und § 9 BauNVO).

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften, selbständige Lagerplätze, offene einem Betrieb untergeordnete Lagerflächen soweit sie 20% der betrieblichen Nutzfläche überschreiten, Tankstellen, Fremdwerbung und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment mit Ausnahme von Getränkemärkten (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO).

Gemäß § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE3) Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionsschutz

1.2.1 Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) in Form der je m² Grundstücksfläche abgestrahlten Schalleistungen folgende maximale flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreitet. Maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel $L_{W",max}$.

Teilfläche des Gewerbegebietes	maximal flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A)/m ²	
	tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
GE 1	60	45
GE 2	59 bzw. 60 *)	44 bzw. 45 *)
GE 3	59	44

*) s. Einschrieb im Lageplan B-Plan 02.03/6 vom 25. September 2006 mit Ergänzungen vom 14.12.2006

Die Schalleistungspegel beziehen sich auf die angrenzende schützenswerte Bebauung sowohl im nördlich angrenzenden Wohn- und Mischgebiet als auch im westlich angrenzenden Gewerbegebiet.

Hinweis: Die festgesetzten maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit den benachbarten Wohnnutzungen überprüfen zu können. Sie stellen jedoch den Betrieb nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsorten auf den direkt benachbarten Grundstücken des Gewerbegebietes, die aktuellen Immissionsschutzanforderungen (Immissionsrichtwerte der TA Lärm) einzuhalten.

1.2.2 Die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro unaufgefordert nachzuweisen. Von der Vorlage eines Gutachtens kann befreit werden, wenn aus dem Bauantrag und der Betriebsbeschreibung hervorgeht, dass keine lärmrelevanten Maschinen, Betriebsteile oder sonstige Einrichtungen vorgesehen sind.

Grundlage bietet die Schallschutzuntersuchung des Büro Bender + Stahl, Ludwigsburg (4067) vom November 2004 und die Schalltechnische Untersuchung Gewerbegebiet „Eisental-Erweiterung, 1. Änderung“, Nr. 5916 vom 5. September 2017.

1.2.3 Bei der Berechnung der Immissionsrichtwertanteile aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche
- Schallausbreitungsrechnung: DIN 18005, Teil 1, Ausgabe Mai 1987, Gelände, Abschirmungen auf dem Ausbreitungsweg
- Schallquellenhöhe: 2 m über Gelände

1.2.4 In den Gewerbegebietsflächen des GE 1 und GE 2 sind keine Anlagen oder Betriebe zugelassen, die aufgrund ihres Immissionsverhaltens einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen. Des Weiteren sind im GE 1 und GE 2 auch Betriebe und Anlagen unzulässig, die in erheblichem Umfang Lösemittel, lösemittelhaltige Zubereitungen oder sonstige geruchsintensive Stoffe verarbeiten oder anwenden.

1.2.5 Bei der Grundrissgestaltung von Betriebswohnungen im Gewerbegebiet ist darauf zu achten, dass zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern möglichst auf die vom Verkehrslärm abgewandte Gebäudeseite orientiert werden.

1.3 Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 1 Abs. (9) BauNVO i.V.m. § 1 Abs. (5) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten **nicht zugelassen** sind:

- Nahrungs- und Genussmittel mit Ausnahme von Getränkemarkten
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel, Kosmetika, Pharmazeutika
- lebende Tiere, Blumen
- Papier- und Schreibwaren, Druckereierzeugnisse, Bücher
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren
- Haus- und Heimtextilien
- Sportartikel, Sportbekleidung
- Spielwaren, Bastelbedarf
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Unterhaltungselektronik (Rundfunk, Fernsehen, Videogeräte)
Ton- und Bildträger, Elektroware „braunes Sortiment“, Musikalien
- optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Nähmaschinen und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf

Hiervon ausgenommen, das heißt angeboten werden dürfen, (EZH-) Sortimente der ansässigen produzierenden Betriebe. Dabei darf die Verkaufsfläche maximal 10 % der Betriebsfläche betragen.

2. Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt das Bodendenkmal „Römische Töpferei“ im Gewann Bildstöckle. Mit weiteren Funden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss gerechnet werden. Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Bei allen Bauvorhaben ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

3. Hinweise

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen:

Die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln im Bebauungsplan „Eisental-Erweiterung“ gewährleistet eine gebietsverträgliche Nutzung und hat weiterhin Bestand. Grundlage bietet die Schallschutzuntersuchung des Büros Bender + Stahl, Ludwigsburg (4067).

Das Büro Bender + Stahl hat in einer weiteren schallschutztechnischen Untersuchung (5916) die Machbarkeit der Ansiedlung von Fuhr-, Speditions- und Logistikunternehmen im GE 3 dargelegt. Das Erfordernis von baulichen Schallschutzmaßnahmen zur Abschirmung von Betriebsgeräuschen für die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen ist bei der Schallimmissionsprognose für ein Logistikvorhaben in hohem Maße zu erwarten.

Aus diesem Grund ist bereits in einer frühen Phase die schalltechnische Umsetzbarkeit eines Vorhabens nachzuweisen. Hierbei kann die abschirmende Wirkung von Bestandsgebäuden positiv berücksichtigt werden. Es sollte aber sichergestellt werden, dass die schalltechnischen Anforderungen auch bei einer Änderung der Bauungsstruktur erfüllt werden.

Grundwasserschutz / Wasserschutzgebiet

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 Abs. 4 WG der unteren Wasserbehörde (Landratsamt) anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Auf das Hinweisblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 01.06.2016 „Bauen im Wasserschutzgebiet Zone III“ wird hingewiesen (s. dazu Baugrundgutachten Nr. 24204, Büro Voigtmann).

Der Planbereich befindet sich innerhalb des vom 02.06.1964 festgesetzten Wasserschutzgebietes in der Schutzzone III und teilweise in Schutzzone II. Die Rechtsverordnung ist zu beachten.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes

Waiblingen, den 25.09.2017

Dezernat III
Fachbereich Stadtplanung

gez. Priebe
.....
B. Priebe Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414) mit den jeweiligen Änderungen und Ergänzungen (zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl.I S. 132 mit den jeweiligen Änderungen.

Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) mit den jeweils gültigen Änderungen.

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 mit den jeweiligen Änderungen sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

Verfahrensvermerk:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	01.06.2017
Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	08.06.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht	am	08.06.2017
Darlegung und Erörterung der Planung	vom bis	16.06.2017 30.06.2017
Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	am	22.06.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	Vom	09.06.2017
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom	12.10.2017
Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	19.10.2017
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	19.10.2017
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom bis	27.10.2017 27.11.2017
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am	01.02.2018
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	08.02.2018
In Kraft treten	am	08.02.2018

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Waiblingen übereinstimmen.

gez. Priebe

Waiblingen, den 05.02.2018

.....
B. Priebe, Bürgermeisterin