

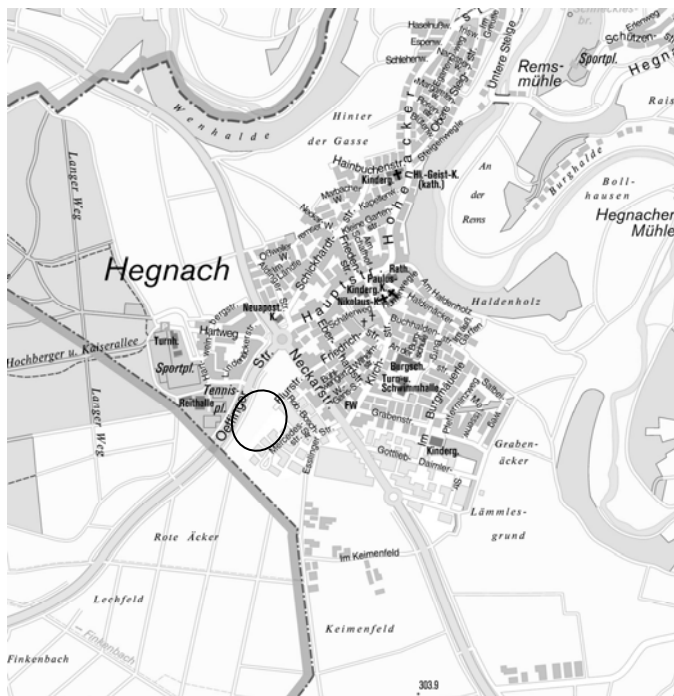
Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Oeffinger Weg III“

begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Nordosten vom Dinkelweg und dem Flurstück Nr. 1486/1 (Grundstück Lebensmittelmarkt),
- im Südosten von den Flurstücken 1553/1, 1544/3, 1547, 1548, 1533/3, 1533/4 und 1531 (Bebauung entlang Flurstraße bzw. Mercedesstraße und Einmündungsbereich Robert-Bosch-Straße),
- im Südwesten von dem Flurstück 1511 (landwirtschaftliche Fläche) und
- im Nordwesten von der Oeffinger Straße (K 1854) und der Hartweinbergstraße

Planbereich 32 Textliche Festsetzungen Verfahren nach § 13a BauGB

19.12.2011



Kartenausschnitt

TEXTFESTSETZUNG

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 = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

GEE = eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO nur Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Sowohl für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE als auch für das Gewerbegebiet GE gilt Folgendes:

Ausschlüsse

In dem Gewerbegebiete GE sowie in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind gemäß § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO i. V. mit § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Sexshops in Form von Einzelhandelsgeschäften, Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution und Gewerbebetriebe in Form von Wettbüros **nicht zulässig**.

Gemäß § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauNVO sind die **Ausnahmen** nach 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies beinhaltet auch Vergnügungsstätten insbesondere in Form von Wettbüros, AutomatenSpielhallen, Videospiehallen, Computerspielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Swinger-Clubs, Peep-Shows und Sex-Kinos.

Immissionsschutz

- a) Es 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 bzw. eingeschränktes Gewerbegebietes gemäß Einschrieb im Lageplan	maximal flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A)/m ²	
	tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
TF 1	55	40
TF 2	55	35
TL 3	55	40
TF 4	51	37
TF 5	60	41
TF 6	60	45
TF 7	60	44
TF 8	60	42

Die Schalleistungspegel beziehen sich auf die angrenzende schützenswerte Bebauung, d. h. auf das nordwestlich angrenzende Wohngebiet, auf die nördlich bis südöstlich angrenzenden Misch- und Gewerbegebiete.

Hinweis: Die festgesetzten maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit den benachbarten Wohn-

nutzungen 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.

- b) 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 bzw. diese deutlich unter den geltenden Immissionsrichtwerten bleiben.

Grundlage bietet die Schallschutzuntersuchung des TÜV Süd, Industrie Service GmbH vom 08.08.2011 (Gutachten-Nr. S 1266-II).

- c) Bei der Berechnung der Immissionsrichtwertanteile aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind folgende Vorgaben zu beachten:
- Schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche
 - Schallausbreitungsrechnung: DIN 18005, Teil 1, Ausgabe 2002, Gelände, Abschirmungen auf dem Ausbreitungsweg
 - Schallquellenhöhe: 2 m

1.1.2 Einzelhandelbetriebe

Gemäß § 1 Abs. (9) BauNVO i.V.m. § 1 Abs. (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten nicht zugelassen sind:

- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerkes mit Ausnahme von Getränkemärkten
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilien, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Foto-waren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

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

Definitionen:

Sexshops im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiks Sortiment, insbesondere also Sexspielzeug, pornographische Magazine, Bilder und Filme (Video VHS, Super-Video CD, Video CD, DVD aller Arten, UMD™, herkömmliches Filmmaterial), und CD-/DVD-Roms und andere Speichermedien mit entsprechenden Inhalten, erotische Spiele auf digitalen und herkömmlichen Medien, erotische Bekleidung und Dessous, Stimulantia verschiedener Art, Accessoires für unterschiedliche sexuelle Neigungen und Vorlieben.

Vergnügungsstätten im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe besonderer Art in Form von Automatenspiellhallen, Videospiehhallen, Computerspiellhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Strip-tease-Lokalen, Peep-Shows, Swinger-Clubs, Sex-Kinos und Wettbüros.

Wettbüros im Sinne dieser Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

- a) Gewerbebetriebe, wenn deren überwiegender Geschäftszweck auf Vermittlung von Sportwetten an Buchmacher im In- und Ausland oder auf die eigene Durchführung von Sportwetten gerichtet ist.
- b) Vergnügungsstätten, wenn sie nicht nur Gelegenheit zur Abgabe von Wetten und zur Entgegennahme von Gewinnen bieten, sondern zu einem wesentlichen Teil auch Gelegenheit zur Unterhaltung und zum Spiel in der Zeit bis zur Bekanntgabe des Ergebnisses aktueller Wetten bieten.

Möglich ist die Vermittlung oder eigene Durchführung von Wetten auf andere Ereignisse, die von öffentlichem oder speziellem Interesse sind oder auch Wetten auf Kuriositäten. Weiterhin möglich ist auch die Durchführung und/ oder Vermittlung von Glücksspielen und/ oder Lotterien.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 19 BauNVO

1.1.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 16 Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Gebäudehöhen (GH)

GH_{max}= Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max} = Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante Flachdach) wird als Höchstmaß über der Achse der angrenzenden Erschließungsstraße (fertiger Straßenbelag), gemessen in der Mitte des Gebäudes, festgesetzt.

GH_{min}= Die minimale Gebäudehöhe (GH_{min} = Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante Flachdach) wird als Mindestmaß über der Achse der angrenzenden Verkehrsfläche (fertiger Straßenbelag), gemessen in der Mitte des Gebäudes, festgesetzt.

Maßgebliche Erschließungsstraße für die Teilfläche 1 ist der Dinkelweg und für die übrigen Teilflächen die Planstraße A.

Haustechnische Anlagen und Brüstungen über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen sind bis zu max. 20% der Dachfläche und bis zu einer Höhe von max.

1,5 m über der Dachfläche zulässig.

1.1.5 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solar-energie (§9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind die Dachflächen der Hauptgebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB zu mindestens 50 % mit Solaranlagen versehen.

1.2 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Eine Nutzung dieser Flächen als Lagerplatz ist unzulässig.

1.5 Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen
Folgende Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- Zisternen
- Einfriedungen (vgl. Ziffer 2.8)
- Abstellplätze für Fahrräder (vgl. Ziffer 5.1)

1.5.2 Unzulässigkeit von Nebenanlagen
Nebenanlagen, die nicht unter Ziffer 1.5.1 genannt sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. (Werbeanlagen vgl. Ziffer 2.9)

1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend hiervon sind Stellplätze auch auf den Flächen zwischen der Planstraße A und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. Ziffer 2.3).

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen unterhalb des natürlichen Geländes sind unzulässig.

1.7 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 9 Abs. 2 BauGB)
siehe Planeinschrieb

Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung

Die in der Planzeichnung dargestellte Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche ist verbindlich.

1.7.1. Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Abstand von mind. 0,50 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die unter 1.11 genannten Anlagen.

1.7.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

In den in der Planzeichnung besonders festgesetzten Bereichen sind keine Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche (K 1854, Flurstraße/Planstraße B) zulässig.

Für den Bereich der Flurstraße/Planstraße B gilt diese Festsetzung nicht bis zur endgültigen Herstellung der Planstraße A (aufschiebend bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

1.7.3 Bei dem in der Planzeichnung schraffierten Teil der Verkehrsfläche der Flurstraße (Planstraße B) handelt es sich um eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche wird nach der endgültigen Herstellung der Planstraße A unwirksam. Als Folgenutzung ist für diese Fläche eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich mit Zulässigkeit von Radverkehr – festgesetzt.

1.8. Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR/LR Mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde. Die Fläche darf nicht bepflanzt oder überbaut werden und muss für die Gemeinde jederzeit zugänglich sein.

1.9 Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind zu unterhalten und dürfen weder versiegelt noch unterbaut werden (vgl. Ziffer 1.10, PFG 1).

Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den öffentlichen Grünflächen als Ausnahme zulässig.

1.10 Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

PFG 1 Pflanzgebot "Pflanzung Baumhecke südlich des Gehwegs sowie am Ortseingang"

Auf den mit Planschrieb „PFG 1“ bezeichneten Flächen ist jeweils eine Baumhecke mit Laubbäumen verschiedener Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Unterpflanzung der Baumreihe ist eine Strauchzeile verschiedener Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden (vgl. Ziffer 5.11).

Abgängige Hecken sind zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind heimische Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden.

PFG 2 Pflanzgebot "Pflanzung Hecke entlang der Oeffinger Straße"

Auf den Gewerbegrundstücken ist entlang der Oeffinger Straße eine durchgehende Anpflanzung von Hecken zu Einfriedungszwecken vorzunehmen. Die Bepflanzung muss mindestens eine Höhe von 1,5 m aufweisen, darf jedoch eine Höhe von 3 Metern nicht überschreiten. Es sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden (vgl. Ziffer 5.11).

1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,1 m; Tiefe 0,4 m) für die Straße ein.

Soweit das bestehende Gelände unter den festgesetzten Höhen der angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen liegt, ist es im Bereich zwischen Hausgrund und angrenzender Erschließungsfläche auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen aufzufüllen.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Dachform, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Gebäude

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von 0° bis 3° zulässig.

Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung (vgl. Ziffer 2.10) sowie haustechnische Anlagen (vgl. Ziffer 1.1.3).

Die Flachdächer der Gebäude sind – zwingend – mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm dauerhaft mindestens zu 50 % gemäß Pflanzliste 5 „extensiv“ zu begrünen (Solaranlagen Ziffer 2.10).

Solaranlagen:

Alle Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 50 % mit Solaranlagen zu versehen (siehe Ziffer 1.1.5).

Nisthilfen für Gebäudebrüter siehe Ziffer 5.15

2.2 Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassaden, welche zur Oeffinger Straße (K1854), zu öffentlichen Grundflächen oder zu öffentlichen Wegen ausgerichtet sind, sind zu gliedern. Ab einem Abschnitt von jeweils höchstens 30 m muss ein Rücksprung von mindestens 1 Meter Tiefe und mindestens 5 m Breite erfolgen.

Wände baulicher Anlagen ohne Fenster und Türen und sonstige bauliche Nebenanlagen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken.

Den Kletterpflanzen sind ausreichende Kletterhilfen und ein ausreichend großes Pflanzbeet anzubieten. Es sind Arten der Pflanzliste 4 zu verwenden (Ziffer 5.11).

2.3 Garagen, Stellplätze, unbebaute Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

Garagendächer sind nur als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 3° zulässig und – zwingend – mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm dauerhaft „extensiv“ gemäß Pflanzliste 5 zu begrünen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. An freistehenden Garagen ist zusätzlich mindestens eine Wand mit kletternden oder rankenden Pflanzen der Pflanzliste 4 dauerhaft zu begrünen und zu erhalten.

Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die nicht als Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

Private Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen u. ä.) zu versehen.

Auf Parkierungsflächen ist je 6 Pkw-Stellplätze 1 entsprechender Baum zu pflanzen. Hierbei ist ein Pflanzbeet von 4 x 3 m vorzusehen. Unterpflanzung als Wiese oder mit bodendeckenden Stauden bzw. Laubsträuchern.

2.4 Pflanzgebot auf den Gewerbegrundstücken

Je angefangene 300 Quadratmeter Grundstücksfläche ist auf den Gewerbegrundstücken ein Baum gemäß Pflanzliste 1 oder 3 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf das vorgenannte Pflanzgebot sind Pflanzungen auf den Parkierungsflächen gemäß Ziffer 2.3 mindernd anzurechnen.

2.5 Abschirmung beweglicher Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auf dem Grundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

2.6 Höhenlage des Grundstücks (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 11 LBO)

2.6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes über 0,70 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sind nicht zulässig. Es sind entweder Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlichen Geländes zulässig. Direkte Kombinationen von Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Ausgenommen von der

Vorgabe nach Satz 1 sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Angleichung des vorhandenen Geländes an die Straßenverkehrsfläche nach Ziffer 1.11.

- 2.6.2 Von den Vorgaben des vorigen Absatzes können Ausnahmen zugelassen werden, soweit eine Aufschüttung oder Abgrabung dem Zweck dient, ein Gebäude mit seiner Erdgeschossfußbodenhöhe auf Straßenniveau (+/- 20 cm gemessen von der Gebäudemitte) zu errichten. Durch diese Aufschüttung oder Abgrabung dürfen auf dem Grundstück keine Böschungen mit einer größeren Neigung als 1 : 1,5 entstehen (Stützmauern vgl. Ziffer 2.8).

2.7 Außenantennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

2.8 Private Einfriedigungen und Stützmauern

Einfriedigungen entlang der Grenzen der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind in Form toter Einfriedigungen nur zulässig, wenn sie als Industriegitter und/oder Maschendrahtzaun ausgeführt werden, eine Höhe von 2 m nicht überschreiten und berankt oder eingegrünt sind (gemäß Pflanzliste 4). Mauern sind unzulässig.

Stützmauern sind unzulässig. Ausgenommen hiervon ist eine Stützmauer im Übergangsbereich zwischen Flurstück 1498 und 1547 zulässig.

2.9 Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 11 LBO)

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Länge von 3,00 m zulässig. In der Summe dürfen die Werbeanlagen nicht mehr als 2/5 der Fassadenbreite in Anspruch nehmen. Werbeanlagen, bzw. Einzelbuchstaben dürfen generell eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel)
- Werbung mit Kastenkörpern (Kastenkörper sind beleuchtete Werbeanlagen ab einer Tiefe von 7 cm)
- Werbeanlagen in den Pflanzgebots- und öffentlichen Grünflächen sowie an oder auf Einfriedungen
- Fremdwerbung (nicht am Ort der Leistung)
- Transparente

Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

2.10 Solaranlagen

Auf der Dachfläche ist eine Solarenergienutzung zulässig mit einer maximalen Höhe von 1,20 m und einem Mindestabstand von 1,00 m vom Dachrand des Gebäudes. Die Begrünung unter einer Solaranlage zählt zum Grünteil.

2.11 Ordnungswidrigkeiten
(§ 213 BauGB und § 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

3 Aufzuhebende Festsetzungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Bebauungspläne aufgehoben:

- Bebauungsplan „Lachenäcker I“, Verfahrensnr. 32/1, rechtskräftig seit dem 26.08.1971
- Bebauungsplan „Hartweg II – Bereich Sport und Freizeit“, Verfahrensnr. 32/5, rechtskräftig seit dem 04.09.1980
- Bebauungsplan „Hartweg III – Wohngebiet“, Verfahrensnr. 32/6, rechtskräftig seit dem 18.08.1983
- Bebauungsplan „Gewerbegebiete Lachenäcker I und II“, Verfahrensnr. 32/7, rechtskräftig seit dem 16.10.2000
- Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Lebensmittelmarkt Oeffinger Weg“ Verfahrensnr. 32/8, rechtskräftig seit dem 31.01.2008

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Bodendenkmale

Auf die Meldepflicht nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

5 Hinweise

5.1 Abstellplätze für Fahrräder

Auf den Baugrundstücken sollen Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden.

5.2 Grundwasserschutz

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.

5.3 Bodenschutz

Es besteht die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), im besonderen § 4 und § 7 BBodSchG. Auf das Informationsblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

5.4 Erdaushub

Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. (Auskünfte: Landratsamt, Amt für Bodenschutz)

5.5 Oberboden (Mutterboden)

Nach § 202 BauGB ist der Oberboden im Bereich der Baumaßnahmen zu Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und zu sichern.

5.6 Unterboden

Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten zu trennen und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Siehe Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“ aus der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg.

5.7 Kulturfähiger Boden

Ggf. ist beim Umgang mit kulturfähigem Boden (Gewinnung, Lagerung, Wiedereinbau), besonders im Hinblick auf die technische Vorgehensweise, nach Heft 10, Boden-Luft-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg zu verfahren.

5.8 Durchmischung von Boden

Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist unzulässig.

5.9 Anschüttungen

Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig.

5.10 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort sind notwendige Erdarbeiten (z. B. Abschleppen des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zulässige Bodenpressung <4 N/cm²) auszuführen.

5.11 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

Pflanzliste 1

(Bäume)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche *
Pyrus communis „Beechhill“	Wildbirne

Salix caprea	Salweide*	
Salix alba	Weide *	
Sorbus intermedia "Brouwers"	Mehlbeere	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Sorbus torminalis	Elsbeere	
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde	
 (Sträucher)		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Cornus mas	Gelber Hartriegel	
Corylus avellana	Hasel *	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	
Prunus cerasifera	Wilde Mirabelle	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa gallica	Essigrose	
Rosa canina	Heckenrose	
Rosa sp	andere Strauchrosen	
Salix cinerea	Grauweide *	
	Salix purpurea	Purpurweide *
Symphoricarpos nigra	Holunder *	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	

* feuchteverträgliche Arten für Retentionsbereiche

Pflanzliste 2

(Geschnittene Hecken)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Buche
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Taxus baccata	Eibe

Pflanzliste 3

(Obstgehölze)

Obstbäume:	Pflaume	Prunus cerasifera
	Zwetschge	Prunus domestica
	Hauszwetschge	
	Ersinger Frühzwetschge	
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Walnuß	Juglans regia
Mostbirnen :	Champagner-Bratbirne	
	Gelbmöstler	
	Oberösterreichische Wein-	
	Schweizer Wasserbirne	oder andere
Tafelbirnen:	Alexander Lucas	regional typische
	Conference	Hochstamm-
	Gellerts Butterbirne	Obstsorten

	Pastorenbirne
	Williams Christ
Mostäpfel	Bittenfelder
	Börtlinger Weinapfel
	Hauxapfel
Tafeläpfel:	Boskoop
	Brettacher
	Gewürzluiken
	Jakob Fischer
Wildobst:	Wildapfel
	Wildbirne

Malus sylvestris
Pyrus pyraeaster

Pflanzliste 4

(Kletterpflanzen)

Nord:	Efeu	Hedera helix
	Schlingknöterich*	Polygonum aubertii
Süd:	Baumwürger*	Celastrus orbiculatus
	Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
Ost, West:	Geißblatt*	Lonicera x heckrottii
	Gemeine Waldrebe*	Clematis vitalba
	Jeländerjelieber	Lonicera caprifolium

* die mit * gekennzeichneten Arten benötigen eine Rank- bzw. Kletterhilfe

Pflanzliste 5

(Dachbegrünungen)

Extensive Moos-Sedum-Dachbegrünung

Moose	Echtes Goldmoos	Camptothecium sericeum
	Hirnzahnmoos	Ceratodon pupureus
	Krückenkegelmoos	Brachytecium rutabulum
	Mauermoos	Tortula moralis
	Silberbirnmoos	Bryum argenteum
Sedum	Felsen-Fetthenne	Sedum reflexum
	Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
	Weißer Fetthenne	Sedum-album-Sorten

Extensive Dachbegrünung auf trockenen Standorten (Süd) ohne Wasseranstau

Gräser	Zittergras	Briza media
	Aufrechte Trespe	Bromus erectus
	Ausläufertreibender Rot-schwingel	Festuca rubra rubra
	Blauschopfgras	Koeleria glauca
	Dachtrespe	Bromus tectorum
	Platthalmrispe	Poa compressa

	Schafschwingel	<i>Festuca ovina</i> (pallens, glauca)
Kräuter	Blutwurz Echtes Labkraut Färberkamille Gemeine Braunnelle Grasnelke Kleines Habichtskraut Kleiner Wiesenknopf Orangerotes Habichtkraut Skabiosen-Flockenblume Schafgarbe Seifenkraut Tagnelke Wiesenmargerite	<i>Potentilla erecta</i> <i>Galium verum</i> <i>Anthemis tinctoria</i> <i>Prunella vulgaris</i> <i>Armeria maritima</i> <i>Hieracium pilosella</i> <i>Sanguisorba minor</i> <i>Hieracium auranthiacum</i> <i>Centaurea scabiosa</i> <i>Achillea millefolium</i> <i>Saponaria officinalis</i> <i>Silene nutans</i> <i>Leucanthemum vulgare</i>
Sedum	Fetthenne Fetthenne Fetthenne Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i> <i>Sedum rupestre</i> (reflexum) <i>Sedum sexangulare</i> <i>Sedum acre</i>

Extensive Dachbegrünung auf frischen Standorten (Nord)

Gräser	Aufrechte Trespe Ausläufertreibender Rot- schwingel Blauschopfgras Dachtrespe Platthalmrispe Schafschwingel Zittergras	<i>Bromus erectus</i> <i>Festuca rubra rubra</i> <i>Koeleria glauca</i> <i>Bromus tectorum</i> <i>Poa compressa</i> <i>Festuca ovina</i> (pallens, glauca) <i>Briza media</i>
Kräuter	Blutwurz Brauner Dost Glockenblume Großblütige Braunelle Karthäusernelke Kleiner Wiesenknopf Natternkopf Orangerotes Habichtkraut Purpurrote Königskerze Schafgarbe Schnittlauch Wiesenmargerite Wiesen-Salbei	<i>Potentilla erecta</i> <i>Origanum vulgare</i> <i>Campanula rotundifolia</i> <i>Prunella grandiflora</i> <i>Dianthus carthusianorum</i> <i>Sanguisorba minor</i> <i>Echium vulgare</i> <i>Hieracium auranthiacum</i> <i>Verbascum phoenicium</i> <i>Achillea millefolium</i> <i>Allium schoenoprasum</i> <i>Leucanthemum vulgare</i> <i>Salvia pratensis</i>
Sedum	Fetthenne Fetthenne Fetthenne Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i> <i>Sedum rupestre reflexum</i> <i>Sedum sexangulare</i> <i>Sedum acre</i>

5.12 Baugrund

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Verbreitung von Gesteinen des Unterkreupers, die von Löß oder Lößlehm mit unbekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Mit

saisonalen Schwinden und Quellen ist zu rechnen. Nicht auszuschließen sind Erscheinungen einer unterirdischen Gesteinslösung im Oberen Muschelkalk, die in den Unterkeuper als Erdfälle hochbrechen und zu kleinräumig deutlich unterschiedlichen Baugrundverhältnissen führen.

Weitere Angaben zur Baugrundsituation des Plangebietes und den hieraus ergebenden Erfordernissen lassen sich dem Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Voigtmann vom 22.08.2011 (Nr. 22011) entnehmen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

5.13 Hydrologie

Angaben zur hydrologischen Situation des Plangebietes und den hieraus ergebenden Erfordernissen lassen sich dem Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Voigtmann vom 22.08.2011 (Nr. 22011) entnehmen.

5.14 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich sind einzustellen.

5.15 Ausbringung von Nisthilfen

An Neubauten sind mindestens drei Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter (insbesondere für die Zielarten Sperlinge und Mauersegler) zu schaffen.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, 03.02.2012

Dezernat III
-Fachbereich Stadtplanung -

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

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414) mit Änderungen

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 / 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)

Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 59)

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am	14.04.2011
Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	13.10.2011
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB bekannt gemacht	am	--
Darlegung und Erörterung der Planung	vom bis	--
Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	am	27.10.2011
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben	vom	06.05.2011
Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB	am	06.10.2011
Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	13.10.2011
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben	vom	14.11.2011
Auslegung gemäß § 3 (2) Satz 1 BauGB	vom bis	24.10.2011 25.11.2011
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am	02.02.2012
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB	am	09.02.2012
In Kraft treten	am	09.02.2012

Ausfertigung:

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

Waiblingen, 03.02.2012

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