

# Textteil zum **1. Änderung des** **Bebauungsplans**

## **Gewerbegebiet „Mühlwiesen II“**

### Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S.617)

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe des Lageplanes wird festgesetzt.

### A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO

Auf den mit dem Planzeichen GE gekennzeichneten Flächen wird Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO festgesetzt.

Genehmigungspflichtige Anlagen gemäß § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert am 19.07.1995, in Verbindung mit Spalte 1 des Anhanges zur 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 24.07.1985 (BGBl. I S. 1586) zuletzt geändert am 26.10.1993, sind nicht zulässig.

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO werden Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an Letztverbraucher nicht zugelassen.

#### 2. Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

Es wird eine Grund- und Geschossflächenzahl - jeweils nach Einschrieb im Lageplan - festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt

|          |     |
|----------|-----|
| im GE 1: | 0,8 |
| Im GE 2: | 0,5 |

Die zulässige Grundfläche darf **im GE 2** abweichend vom § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 2 S. 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird nach dem jeweiligen Einschrieb im Lageplan als Höchstgrenze (Z= II) festgelegt.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

GE 1:

Es wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 100 m festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudelänge kann durch ein angegliedertes Bauteil um bis zu 30 m überschritten werden. Als angegliedert werden Bauteile betrachtet, die den Hauptteil des Gebäudes in Bezug auf die Breite um 50 % unterschreiten.

GE 2:

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan

6.1 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Im GE 1 darf die max. Gebäudehöhe für Gebäude mit Flach-, Giebel-, oder Sheddach eine Höhe von 339,00 m. ü. NN. nicht überschreiten.

Im GE 2 wird die maximale Gebäudehöhe ~~wird~~ bezogen auf die Oberkante der Achse der Straße „Im Beundle“, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse entsprechend der zeichnerischen Darstellung in Anlage A je nach Dachform festgesetzt. ~~Für die zulässige Gebäudehöhe ist bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern die Oberkante der Dachkonstruktion oder Attika oberer Bezugspunkt.~~

Im ganzen Plangebiet können technische Aufbauten und Kamine über die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise zugelassen werden.

Für die zulässige Gebäudehöhe ist bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern die Oberkante der Dachkonstruktion oder Attika oberer Bezugspunkt.

6.2 Erdgeschossfertigungsfußbodenhöhe - EFH - (§ 9 II BauGB)

Für die Grundstücke südlich der Erschließungsstraße „Im Beundle“ (GE 1) wird die EFH auf eine Höhe von max. 328,00 m ü. NN. festgesetzt.

Für die Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße „Im Beundle“ (GE 2) wird die EFH der Gebäude wie folgt festgesetzt:

Sie entspricht der Höhe der Straße in Verlängerung der Gebäudeachse. Die Gebäudeachse verläuft rechtwinklig zur Straße in der Gebäudemitte.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

Die festgesetzte EFH ist im GE 1 und im GE 2 auf  $\pm 0,30$  m einzuhalten.

7. Zu- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die maximale Breite des Verkehrsflächenanschlusses wird für Zufahrten entlang der Straße „Im Beundle“ auf 6 m begrenzt.

8. Nebenanlagen (§ 1 Abs. 5, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

9. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Im Plan sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen dargestellt.

**Hinweis:** Die Herstellung ist zu dulden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gegen die angrenzenden Grundstücke durch Rabattensteine abgegrenzt. In diese Grundstücke wird zur Befestigung der Rabattensteine Beton auf eine Breite von 15 cm und Tiefe von 20 cm eingebracht.

**Hinweis:** Der Hinterbeton ist zu dulden.

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

Auf den mit „Pfg“ gekennzeichneten Flächen sind nachstehend beschriebene Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die angelegten Pflanzungen sind dauernd zu erhalten. Sterben Pflanzen ab, sind die nachzupflanzen.

**Pfg 1:** Einzelbäume entlang der Straße Im Beundle

Pflanzgebot für einheimische, großkronige Einzellaubbäume mit ca. 16 m Abstand. Wenn wegen anzuordnender Grundstückszufahrten der Abstand verändert werden muss, darf das Abstandmaß auf max. 20 m erhöht werden. Für jeden Baum ist eine wasserdurchlässige Baumscheibe mit mind. 8 m<sup>2</sup> Fläche anzulegen.

Als geeignete Bäume kommen z.B. in Betracht:

Einheimische, großkronige Laubbäume

|            |                     |                      |
|------------|---------------------|----------------------|
| Baumarten: | Ahorn               |                      |
|            | z.B. Spitz-Ahorn:   | Acer platanoides     |
|            | Berg-Ahorn:         | Acer pseudooplatanus |
|            | Linde               |                      |
|            | z.B. Winter-Linde:  | Tilia cordata        |
|            | Eiche               |                      |
|            | z.B. Trauben-Eiche: | Quercus petraea      |
|            | Buche               |                      |
|            | z.B. Hainbuche:     | Carpinus betulus     |
|            | Walnuß:             | Juglans              |

Bei Anpflanzung müssen die Bäume in ca. 1 m Höhe einen Stammumfang von 18 - 20 cm haben

**Pfg 2:** Einzelbaum mit Unterpflanzung auf Verkehrsinsel

Als Einzelbaum kommt insbesondere ein unter Pflanzgebot 1 genannter Baum in Betracht.

Für die Unterpflanzung mit Bodendeckern kommen insbesondere folgende Pflanzen in Betracht:

- z.B.
- |             |                 |
|-------------|-----------------|
| Rosa spec.  | - Rosen         |
| Potentilla  | - Fingerstrauch |
| Pachysandra | - Schattengrün  |
| Spirea      | - Spierstrauch  |
| Vinca minor | - Immergrün     |

Die Bodendecker für die Unterpflanzung dürfen eine Höhe von max. 0,8 m Höhe erreichen.

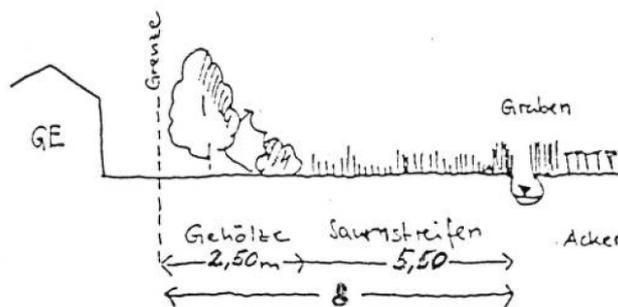
**Pfg 3:** Entlang der südöstlichen Grenze parallel zum Jägerweg

7 m breiter Pflanzstreifen aus Bäumen, Sträuchern und Gehölzen. Art und Anordnung der Gehölze ergeben sich aus dem Bepflanzungsvorschlag des Stadtbauamtes vom 10.06.1994/19.07.96 (vgl. Anlage C). Es ist ein Wall/Erdwalle anzulegen, die eine Höhe von 2 m nicht überschreiten darf.

**Pfg 4:** Entlang des offenen Wassergrabens Flst. 321/2

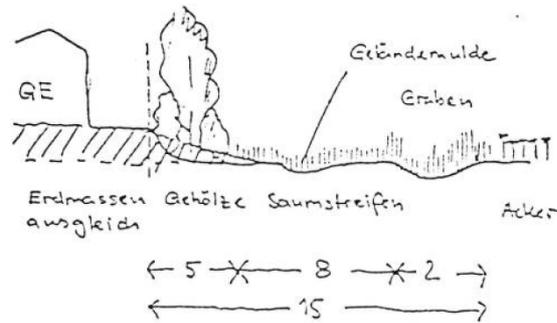
wird eine 8 m breite Pflanzgebotsfläche festgesetzt. Diese ist entsprechend der Systemskizze aus einem einmal im Jahr zu mähenden Saumstreifen mit 5,5 m und am westlichen Rand mit einer zweistufig aufgebauten Gehölzgruppe mit 2,5 m Breite anzulegen.

Es ist auf einen weitestgehend unbeschatteten Saumstreifen zu achten. Die Gehölzgruppe darf keine durchgehende, geschlossene Bepflanzung darstellen.



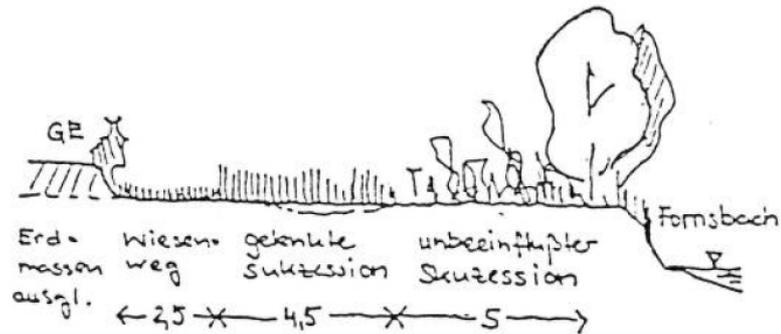
Soweit der Wassergraben Flst. 321/2 verdolt ist (nordöstlicher Bereich), ist er frei zu legen.

Insofern wird entlang des Flst. 321/2 eine 13 m breite Pflanzgebotsfläche festgesetzt. Der freigelegte Wassergraben ist als flache Mulde mit leicht gekrümmter Linienführung auszubilden. Die Geländemulden sind mit geeignetem Pflanzenmaterial aus dem Bebauungsplangebiet "Mühlwiesen I", alternativ aus dem Gebiet "Mahd" einzugrünen. Zum Pflanzgebot 5 hin sind stufig aufgebaute Gehölzgruppen mit Verdichtung zum Fornsbach anzulegen.



**Pfg 5:** Entlang des Fornsbaches wird eine 12 m breite Pflanzgebotsfläche festgesetzt.

Diese ist aus einem 2-3 mal pro Jahr zu mähenden befahrbaren Wiesenstreifen mit 2,5 m Breite, einem 4,5 m breiten Sukzessionsstreifen mit bereichsweiser Anlage von 1 mal jährlich zu mähenden sehr flachen Geländemulden und einem 5 m breiten unbeeinflussten Sukzessionsstreifen mit dem Ziel der Verbreiterung des Ufergehölzsaumes anzulegen.



In den lückigen Ufergehölzbeständen sind Gehölzpflanzungen entsprechend der Pflanzenliste durchzuführen.

**Pfg 6:** Pflanzstreifen parallel zur südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Anlage eines 6 m breiten Pflanzstreifens nördlich der Straße „Im Beundle“, bzw. eines 9 m breiten Pflanzstreifens südlich der Straße „Im Beundle“ aus einheimischen Bäumen, Sträuchern und Gehölzen. Diese Fläche kann zur Versickerung von Niederschlagswasser (vgl. Teil A Nr. 11) in Anspruch genommen werden.

Die zulässigen Pflanzarten ergeben sich aus Anlage C.

**Pfg 7:** Extensive Dachbegrünung von Flachdächern

Flachdächer sind mit einer mind. 10 cm starken Erdschicht zu überdecken und extensiv zu begrünen. An Stelle der Erdschicht kommt auch hierfür geeignetes Granulat in Betracht.

Für die Dachbegrünung kommen insbesondere folgende Gewächse in Betracht:

- |                 |  |
|-----------------|--|
| Horstgräser:    | Gemsens-Schwingel ( <i>Festuca rupicaprina</i> )<br>Bewimpertes Perlgras ( <i>Melica ciliata</i> )<br>Erd-Segge ( <i>Carex humilis</i> )   |
| Stauden:        | Steinbrech-Felsennelke ( <i>Tunica saxifraga</i> )<br>Langhaariges Habichtskraut ( <i>Hieracium pilosella</i> )<br>Ästige Graslilie ( <i>Anthericum ramosum</i> )<br>Großblütige Brunelle ( <i>Prunella grandiflora</i> )                                  |
| Polsterstauden: | Scharfer Mauerpfeffer ( <i>Sedum acre</i> )<br>Milder Mauerpfeffer ( <i>Sedum sexangulare</i> )<br>Weiße Fetthenne ( <i>Sedum album</i> )<br>Echter Hauswurz ( <i>Sempervivum tectcrum</i> )<br>Frühlingsfingerkraut ( <i>Potentilla tabernaemontani</i> ) |

### **Pfg 8: Pflanzgebot für Stellplätze**

Bei der Anlage von Park- und Stellplätzen ist für je 15 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Bei der Berechnung ist aufzurunden. Die Erdfläche um den Baum muss mindestens 8 m<sup>2</sup> groß sein. Die Bäume sind auf dem Parkplatz verteilt anzuordnen.

Geeignete Bäume sind insbesondere unter Pflanzgebot 1 bezeichnete Bäume.

### **Pfg 9: Fassadenbegrünung**

Es wird ein Pflanzgebot 9 festgesetzt, wonach die Fassaden der Gebäude mit bestimmten, als Beispielen vorgegebenen Pflanzen in einer festgesetzten Pflanzdichte zu begrünen sind.

Mindestens 25% der Außenwandflächen von Nord-, West- und Südseite sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Fassaden der Ostseite sind je 3 m Wandlänge mit mindestens 2 Pflanzarten zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

#### **Pflanzarten:**

Nordseite:

Efeu (Hedera helix)

Südseite:

Wilder Wein (Parthenocissus in Sorten)

Rose (Rosa in Sorten)

Ostseite:

Efeu (Hedera helix)

Hopfen (Humulus lupulus)

Geisblatt (Lonicera in Sorten)

Westseite:

Waldrebe (Clematis vitalba)

Wilder Wein (Parthenocissus in Sorten)

Geisblatt (Lonicera in Sorten)

### 11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 I Nr. 20 BauGB)

Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken, ausnahmsweise mit Zustimmung der Gemeinde auf der Fläche des Pfg 6, zur Versickerung zu bringen. Zulässig sind Muldenversickerung oder Rohr- und Rigolenversickerung. Ersatzweise kann das Niederschlagswasser auch einer Vorflut (Fornsbach oder Wassergraben Flst. 321/2) zugeleitet werden. Hierfür können die öffentlichen Grünflächen (Pflanzgebote 4 und 5) in Anspruch genommen werden. Offene Wassergräben zur Ableitung des Niederschlagswassers sind naturnah zu gestalten.

Die Einleitung von Abwasser und Oberflächenwasser aus befestigten Flächen in die Gräben ist nicht zulässig.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser oder das Ableiten in eine Vorflut sind eine wasserrechtliche Erlaubnis und eine Ausnahme von der städtischen Abwassersatzung erforderlich. Diese sind mit dem Bauantrag zu beantragen.

12. Garagen (§ 12 Abs. 6; § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind auf der unüberbaubaren Fläche zwischen dem Fornsbach und der südlich davon liegenden Baugrenze unzulässig.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ( § 74 LBO)

1. Dachgestaltung ( § 74 Abs. 1 Nr 1 LBO)

Es sind Satteldächer, Sheddächer und Flachdächer zugelassen.

~~Die Dachneigung bei Satteldächern muss mindestens 15° betragen.~~

Flachdächer sind extensiv zu begrünen (vgl. Teil A Nr. 10 Pfg 7). Dachaufbauten zur Schaffung von Nutzflächen sind unzulässig.

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

Beleuchtete und angestrahlte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Tote Einfriedungen dürfen nicht höher als 2,00 m sein. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Einfriedung von der Grenze abgerückt und davor ein Pflanzstreifen für Sträucher mit einer Breite von 1,20 m angelegt wird.

An den Außenseiten des Plangebietes sind Zäune nur auf den Innenseiten der Pflanzgebotsflächen zulässig.

4. Farbgebung der Gebäude (§ 74 Abs . 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Farbgebung der Gebäude sind nur Farben aus der Erdfarbenskala zugelassen. Die Dächer sind in den Farben rot bis rotbraun auszuführen. Reflektierende Materialien sind von der Dachdeckung ausgeschlossen.

5. Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stellplätze im Bereich der Flurstücke 322, 323, 325, 326 und 328 sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

C) Hinweise

1. In den Untergrund einschneidende Gebäudeteile sollen als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.
2. Maßnahmen, bei denen auf Grund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
3. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
4. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der behördlichen Zustimmung. Das Einlegen von Drainagen und dauerhaften Grundwasserableitungen ist nicht zulässig.

5. Wegen der lärmintensiven Lage im südöstlichen Bereich entlang der Jägerweges zur Bahnlinie wird empfohlen, auf entsprechende Grundrissgestaltung bei der Planung von Wohnungen zu achten. Gegebenenfalls sollten Lärmschutzfenster vorgesehen werden.
6. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere auf § 4 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens (siehe Beiblatt des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim - Anlage E -).
7. Es sollen keine „Bodenverbesserungsmittel“ und sonstige artuntypische Materialien (z.B. Torf) eingebracht werden.
8. Für geneigte Dächer mit geringer Dachneigung wird eine extensive Begrünung empfohlen.
9. „Falleneffekte“ gegenüber Tieren sollen vermieden werden.

D) Dem Bebauungsplan werden folgende Anlagen beigefügt:

- Anlage A: max. Gebäudehöhen unter NN vom 10.06.1994
- Anlage B: Regelprofile vom 12.05.1992
- Anlage C: Bepflanzungsvorschlag vom 10.06.1994/19.07.1996
- Anlage D: Regelungen zum Schutz des Bodens vom April 1992 des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim, Schlossgasse 6
- Anlage E: Hydrogeologische Erkundung des geologischen Datenservice, Rosengarten-Rieden, vom 18.01.1993
- Anlage F: Grünordnungsplan des Ingenieurbüros Schädel vom August 1991, Bestandsplan und Maßnahmenplan. Überarbeitet durch Stadtbauamt mit Datum vom 10.06.94/5.1.95
- Anlage G: Ergänzungen zum Grünordnungsplan „Mühlwiesen II“ des Büros Landschaftsökologie und Planung Dr. Ing. D. Bruns vom Juni 1996
- Anlage H: Stellungnahme des Büro's für Landschaftsökologie und Planung Dr. Ing. Bruns vom 11.11.1996 zu den Anregungen und Bedenken des Landratsamtes vom 30.9.96