

Architekturwerkstatt Ludwigsburg
- Dipl.-Ing. Hans Schänzel -

Schomdorfer Straße 42
7 1 6 3 8 Ludwigsburg

Tel: 07141 / 920 511
Fax 07141 / 902 995
SF 42 / t9902251

Gemeinde Sternenfels
Bebauungsplan „Gewerbepark
I., II., V. Abschnitt,
4. Änderung"

Stand: 25.02.1999 / 11.03.1999 / 06.05.1999

T E X T T E I L

1.0 ALLGEMEINES

1.1 Dem Bebauungsplan liegen zugrunde :

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. Seite 2141).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 08.08.1995, (Gbl. S. 617).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 889), zuletzt geändert am 06.03.1993 (BGBl. I. S. 1458).

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg in der Fassung vom 21.10.1975, zuletzt geändert am 07.02.1994 (GBl. S. 77, 100).

1.2 Teile des Plans

Teil 1 Planteil M 1 : 1000

Teil 2 Textteil

Begründung

Dem Bebauungsplan liegt eine unverbindliche Ausschnittsvergrößerung im M 1:500 bei

Anlagen 1 - 5

Im Geltungsbereich gelten, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

2.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Bauliche Nutzung :

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Gewerbegebiet mit Einschränkung.

Die Einschränkungen sind gestaffelt nach den Zonen 1 bis 3.

Ausnahmsweise können zugelassen werden nach § 8 (3) BauNVO :

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, max. 50 % der gewerblichen Nutzfläche, max. 170 m² Wohnfläche;
- Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie nicht motorsportlichen Zwecken dienen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO :

- Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verbrauchermärkte), sonstige Handelseinrichtungen mit mehr als 200 m² Geschoßfläche, reine Lagerhallen ohne Fabrikation;
- Betriebe, deren Luftemissionen das Wohnen wesentlich stören;
- Vergnügungsstätten, Diskotheken, Nachtlokale.
- Nicht zulässig sind aus der Abstandsklasse VII Betriebe der Nr. 187 (Kompostierung) und Nr. 180 (Fertigerichte).

Für die Teilgebiete (Zone 1 - 3) gilt gemäß § 1 (4) und (5) BauNVO sowie unter Zugrundelegung der anliegenden Abstandsliste (Abstandsklassen V - VII) :

Zone 1

Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen, bei denen gewährleistet ist, daß entlang der östlichen Plangebietsgrenze - ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche - insgesamt Beurteilungspegel von

50 dB(A) während der Tageszeit und

40 dB(A) während der Nachtzeit

nicht überschritten werden.

(Beurteilungspegel: Ermittlung nach der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, Ziffer 5 - Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft -)

Die werktägliche Tageszeit dauert von 6.00 bis 22.00 Uhr.

An Sonn- und Feiertagen sind durchgehend die Werte für die Nachtzeit maßgebend.

Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen bis einschl. der Abstandsklasse VI der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales von 1990 - SMBl.N.W.280 - und ähnlichem Emissionsgrad.

Zone 2

Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen bis einschl. Abstandsklasse V.

Zone 3

Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen bis einschl. Abstandsklasse IV.

2.1.2 Stellplätze und Garagen

(§ 12 BauNVO und § 74 (2) 4, 5 LBO)

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei einer Bebauung von Grundstücken größer 70 ar sind die notwendigen Stellplätze gestapelt (mind. 2 Ebenen) auszuführen.

Die Gemeinde stellt einen Teil der notwendigen Stellplätze her. Pro 500 qm Grundstücksfläche wird ein notwendiger Stellplatz abgelöst. Die restlichen notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

2.1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§16 BauNVO)

Jeweils Obergrenzen : siehe Planeinschrieb

Grundflächenzahl

jeweils nach Planeinschrieb

Geschoßflächenzahl

jeweils nach Planeinschrieb

Vollgeschosse

jeweils nach Planeinschrieb

bei Geschoßhöhe bis 3,0 m II

Gebäudehöhen - jeweils nach Planeinschrieb:

Höhenbeschränkung	Traufhöhe max	Firsthöhe max	Gebäudehöhe bei Flachdach max	Bezugspunkte
HB 1	6,50 m	9,00 m	7,25 m	Gemessen ab festgesetzter EFH bis Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand. Dabei dürfen die Höhen, gemessen ab Geländeoberkante die vorgenannten um max. 2,0 m überschreiten
HB 2			307,00m üNN	Gemessen bis Oberkante Attika / Traufe.
HB 3			308,00m üNN	Gemessen bis Oberkante Attika / Traufe
HB 4			309,00m üNN	Gemessen bis Oberkante Attika / Traufe.
	308,25m üNN	310,75m üNN		Gemessen bis Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
HB 5			311,25m üNN	Gemessen bis Oberkante Attika / Traufe.
	310,50m üNN	313,00m üNN		Gemessen bis Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
HB65			307,50m üNN	Gemessen bis Oberkante Attika / Traufe.
	306,75m üNN	309,25m üNN		Gemessen bis Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.

Einzelne Bauteile von höchstens 20% der Ansichtslänge können die maximalen Höhen um ca. 2,0 m überschreiten - insbesondere, wenn sie der Belichtung dienen.

2.2.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Jeweils nach Planeinschrieb:

- o offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO

Ausnahme (§ 31 (1) BauGB)

Von der Längenbeschränkung bis 50 m darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn das Gebäude in Abschnitten von höchstens 50 m Länge baulich gegliedert wird, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

- a abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO

Es gilt die Regelung analog offener Bauweise nach §22 (2) BauNVO, die Länge der Hausformen darf höchstens 85 m betragen.

Ausnahme (§ 31 (1) BauGB)

Von der Längenbeschränkung bis 85 m darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn das Gebäude in Abschnitten von höchstens 85 m Länge baulich gegliedert wird, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

2.2.2 Überbaubare Grundstücke (§ 23 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

2.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Für die Stellung der baulichen Anlagen gelten die Eintragungen im Plan. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

2.4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

- 2.4.1 Sofern durch Eintragungen im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, werden die Erdgeschoßfußbodenhöhen der einzelnen Gebäude talseitig mit maximal + 20 cm / bergseitig mit maximal + 70 cm über Straßenniveau festgelegt. Maßgebend ist hierbei die in Straßenmitte gemessene Höhe, bezogen auf die Mitte der Gebäudeseite, die der Straße zugewandt ist.

Ausnahme (§ 31 (1) BauGB):

Von der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe kann abgewichen werden, wenn betriebliche Gründe dies erfordern und die zulässige Gebäudehöhe nach Ziffer 2.1.3 nicht überschritten wird.

2.5 Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die mit Ir bezeichneten Flächen und die Flächen für offene Wassergräben sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers zu belasten.

3.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**3.1 Dachformen (§ 74 (1) 1 LBO)**

jeweils nach Planeinschrieb:

- SD Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 15° auszubilden. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- FL Flachdächer sind nur als begrünte Dächer zulässig, Substrat- und Speicheraufbau mind. 18 cm Höhe.

3.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 (1) 1 LBO)

Angestrebt werden konventionell oder handwerklich erstellte Gebäude.

Gebäudeoberflächen sind als Putz, Sichtmauerwerk, Holzschalung, Metall oder Glasflächen herzustellen.

Nicht zulässig sind unverputzte, mittelformatige Beton- oder Leichtbetonfassaden, Faserzementtafeln oder ähnliches, soweit sie nicht mit Gerüsten berankt werden. Geschoßhohe, großformatige Beton- oder Leichtbetonfassaden sind zulässig.

3.3 Farbgebung (§ 74 (1) 1 LBO)

Zulässig sind mittel- bis dunkelgetönte Farben (NCS 40 ... oder dunkler) für Fassade und Dach entsprechend beiliegender Farbauswahl (Anlage 4).

3.4 Geländeveränderungen

Geländeveränderungen sind bis $\pm 1,0$ m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Begründete Ausnahmen sind zulässig.

3.5 Niederspannungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3.6 Regenwasser (§ 9 Abs. 1 (16, 20) BauGB, §74 (3) 2 LBO)

Regenwasser soll nach Möglichkeit genutzt werden, z.B. Bewässerung, Kühlung. Interne Brauchwasserkreisläufe sind anzustreben.

Überschüssiges Regenwasser wird oberflächlich über Versickerungsgräben und Regenwasserkanäle in Versickerungsflächen und in den Vorfluter geleitet.

Eingetragene Wassergräben sind zu dulden und zu unterhalten. (siehe hierzu Ziffer 2.5). Geländeänderungen dürfen den Wasserabfluß nicht behindern.

3.7 Öllagerung

Wassergefährdende Stoffe (Heizöl, Kühlflüssigkeit u.ä.) sind nach den Anforderungen im Wasserschutzgebiet III zu lagern und zu behandeln.

3.8 Empfehlungen zum umweltfreundlichen Bauen

Die Empfehlungen der Gemeinde zum umweltfreundlichen Bauen sind einzuhalten, begründete Ausnahmen sind zulässig.

4.0 GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
(§ 9 (1) 20 und 24 BauGB)

4.1 Bepflanzung

4.1.1 Pflanzplan

Die Gemeinde erstellt im Einzelfall einen objektbezogenen Pflanzplan aufgrund des vorgelegten Bauantrages.

Der Pflanzplan kann als bauordnungsrechtliche Auflage (§ 9 LBO) im Baugenehmigungsverfahren verlangt werden. Er ist verbindlicher Bestandteil der Baugenehmigung und bis zur Schlußabnahme zu realisieren oder, vegetationsbedingt, bis zu 6 Monaten später.

4.1.2 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Die im Lageplan mit Pflanzgebot gekennzeichnete Fläche ist unbedingt mit Feldgehölzen, entsprechend der Pflanzliste, zu gestalten.

Darüber hinaus sind mindestens 15 % der Grundstücksfläche als Grünfläche zu gestalten.

Je angefangene 5 ar Grundstücksfläche ist 1 großkroniger Baum zu pflanzen. Standorte sind in Abstimmung mit der Gemeinde festzulegen.

4.1.3 Grünanlage zur Brettener Straße

Die Grünanlage zur Brettener Straße und zum Wohngebiet Ziegeläcker ist naturnah zur späteren Sukzession, gestuft mit Feldgehölzen und Feldbäumen, entsprechend der Pflanzenliste, zu gestalten.

Die Fläche zur Brettener Straße wird waldsaumartig ausgebildet.

4.1.4 Festgesetzte Einzelstandorte

Festgesetzte Einzelstandorte (Feldbäume) können in begründeten Fällen verschoben werden.

4.1.5 Begrünung Gebäudefassaden

Gebäudefassaden sind mit 10 % der Gebäudegrundfläche zu begrünen. Dabei sind alle Fassaden zu begrünen, die dem öffentlichen Raum und der freien Landschaft zugewandt sind.

4.1.6 Die festgesetzten Pflanzgebote sind bis zur Bauabnahme oder, jahreszeitlich bedingt, spätestens 6 Monate nach der Abnahme anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

4.2 Befestigte Flächen

Grundsätzlich ist die versiegelte Fläche zu minimieren. Befestigte Flächen sind, soweit dies mit dem Betriebsablauf vereinbar ist, wasserdurchlässig herzustellen. Ebenerdige Parkplätze sind mit einem Abflußbeiwert < 5 auszubilden (Rasengittersteine, Rasenpflaster, wassergebundene Decke).

4.3 Lebende Einfriedungen

Erwünscht sind Naturhecken. Schmitthecken sind nicht zulässig.

4.4 Bodenbehandlung

(§ 1 (5) BauGB, Bodenschutzgesetz)

Der natürlich entstandene Boden ist soweit wie möglich zu erhalten. Ortsuntypische "Bodenverbesserungsmittel", z.B. Torf sind unzulässig.

5. <u>Anlagen:</u>	Anlage 1	=	Abstandsliste
	Anlage 2	=	Empfehlungen zur Förderung von Flora und Fauna
	Anlage 3	=	Pflanzliste
	Anlage 4	=	Farbauswahl
	Anlage 5	=	Empfehlungen zum umweltfreund- lichen Bauen

Anlage 1 ist bindender Bestandteil des Bebauungsplanes.
Anlagen 2-5 sind Bestandteile als Empfehlungen.

6.0 HINWEISE

6.1 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans treten alle früher getroffenen Festsetzungen außer Kraft.