T E X T T E I L - Bebauungsplan - (planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO)

zum Bebauungsplan „Gewerbepark – B 297“

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind:

- das **Baugesetzbuch** (**BauGB**) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I.S. 1950, 2013), Artikel 11 vom 13.09.2001 (BGBl. I.S. 2376), Artikel 62 vom 29.10.2001 (BGBl. I.S. 2785), Artikel 5 vom 26.11.2001 (BGBl. I.S. 3138), Artikel 3 vom 15.12.2001 (BGBl. I.S. 3762), Artikel 1 vom 05.04.2002 (BGBl. I.S. 1250), Artikel 12 vom 23.07.2002 (BGBl. I.S. 2850), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) .
  Hinweis: Nach den Überleitungsvorschriften von § 233 (1) i.V. mit § 244 (2) BauGB können Bebauungsplanverfahren die vor dem 20.07.2004 eingeleitet worden sind und vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung durchgeführt werden. Dieses Bebauungsplanverfahren wird daher nach den Vorschriften in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung durchgeführt.
- die **Baunutzungsverordnung** (**BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)
- die **Planzeichenverordnung** (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff.1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Im festgesetzten Mischgebiet sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziff. 1 – 6 BauNVO zugelassen.
Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziff. 7 u.8 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

1.2 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 1 u. 2 Bau NVO zugelassen.
Die nach Abs. 3 Ziff. 1 - 3 zulässigen Ausnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die Errichtung von einem freistehenden Wohngebäude ist nicht statthaft.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE1) (§ 8 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO)

Zulässig sind nur solche Gewerbebetriebe die das Wohnen gem. § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören. Die Nutzung nach § 8 Abs. 2 Ziff. 3 und Abs. 3 Ziff. 3 Bau NVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
Die Errichtung von einem freistehenden Wohngebäude ist nicht statthaft.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

2.2 Geschossflächenzahl

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

2.3. Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 und 18 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

a) Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf maximal 0,3 m über der im Anschlussbereich der neuen Baugrundstücke an die Erschließungsstraße festgelegten Straßenhöhe liegen.

b) Traufhöhen (TH)

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt.

TH = Traufhöhen über der Erdgeschossfußbodenhöhe.

c) Firsthöhen (FH)

Die Firsthöhen sind als Höchstmaße über der Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt und gelten für die oberste Begrenzung der Dachflächen (z.B. First der geneigten Dachflächen).

FH = Firsthöhen über der Erdgeschossfußbodenhöhe.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO), jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

(entsprechend Festlegungen in der Planzeichnung)
Die Festsetzungen der Baugrenzen gelten für Gebäude mit Ausnahme von Garagen oberhalb der Geländeoberfläche. In begründeten Einzelfällen kann ausnahmsweise die Überschreitung der Baugrenze um ca. 1 m auf $^{2}/_{3}$ der Gebäudelänge gestattet werden.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen und Stellplätze im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zugelassen.
Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind generell zugelassen.

6. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

(siehe Festlegungen in der Planzeichnung)

Mischverkehrsflächen: Die festgelegten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr und können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen und Bepflanzungen gestaltet werden.

7. Flächen für die Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB)

Die ausgewiesenen Flächen sind für die Rückhaltung, Versickerung bzw. Behandlung des Niederschlagswasserabflusses festgesetzt.

8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)

lr = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Neckartenzlingen zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und –anlagen. Die Fläche des Leitungsrechts ist entsprechend zu belasten.
Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.

9. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Ziff. 25 BauGB)

Pflanzgebot und Pflanzbindung für Einzelbäume

pfg/pb = Einzelbaumpflanzung:

o Die vorhandenen bzw. geplanten Einzelbäume sind zu ergänzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung der örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 3,0 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.
Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,3 m zu dulden.

11. Anschlüsse der Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

(siehe Festlegung in der Planzeichnung)

Im Bereich des im Bebauungs-Plan eingetragenen Zu- und Abfahrtsverbotes entlang der B 297 sind Verkehrsanschlüsse der Grundstücke nicht zulässig.

12. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen als Gebäude (darunter fallen nicht Garagen und Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Bruttorauminhalt bis zu 25 m³ zugelassen. Pro Baugrundstück ist nur ein Gebäude als Nebenanlage zulässig.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Lärmschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Anschluss an das neue Baugebiet ein Turbinengebäude zur Stromerzeugung befindet. Es wird empfohlen, bei Baumaßnahmen im ausgewiesenen Mischgebiet zusätzliche bauliche Vorkehrungen zum passiven Lärmschutz der Aufenthaltsräume zu treffen.

2. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz sowie Gründung von Gebäuden

Soweit Baumaßnahmen tiefer als die bisherigen Gründungen reichen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Wird von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, ist zusätzlich zum baurechtlichen Verfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Untergeschosse sind dann als wasserdichte Wanne auszubilden. Es wird verwiesen auf die Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse – Untersuchungsbericht Nr. 040703 der Fa.BGUvom02.08.2004.

3. Entwässerung

Die Abführung bzw. Beseitigung des Niederschlags- und Abwassers ist für diese Vorhaben, so auszuführen, dass die unterliegenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

4. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bundesbodenschutzgesetze (BBodSchG, BodSchG BW), insbesondere auf § 4 wird verwiesen.

5. Denkmalschutz – Bodenfunde -

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

6. Pflichten des Eigentümers (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

7. Bodenbelastungen -Verdachts- und altlastverdächtige Flächen sowie Altlasten

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

8. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

T E X T T E I L

- örtliche Bauvorschriften nach LBO -

zum Geltungsbereich des Bebauungsplans **„Gewerbepark – B 297“**
Rechtsgrundlagen der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- die **Landesbauordnung** (**LBO**) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S 695)
- die **Planzeichenverordnung** (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich der „Satzung über die örtlichen Bauvorschriften“ werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Vorschriften getroffen:

I. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Gestaltungsvorschriften

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

1.1.1 Dachgestaltung

a) **Dachform, Dachneigung (DF,DN)**
(Festsetzung für das Hauptgebäude entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone)

Hauptgebäude:

DF = Es sind bei geneigten Dachflächen nur Dachneigungen von 5° bis max. 10° zulässig; Tonnendächer sind davon ausgenommen.
Auf untergeordneten Gebäudeteilen sind andere Dachformen zugelassen.

Garagen:
Garagen sind der Dachform des Hauptgebäudes anzupassen oder mit einem begrünten Flachdach zu erstellen.

b) **Dachdeckung**
Begrünte Dachflächen und die Errichtung von Solaranlagen sind zulässig.
Kommt es nicht zur Ausführung eines begrünten Daches so ist als Dachdeckung nur blendfreies Material in gedeckten Farbtönen zugelassen.

1.1.2 Fassadengestaltung (Verkleidung)
Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien ist nicht zugelassen.

1.1.3 Gestaltung der Stellplätze
Offene private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.

1.2 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind tote Einfriedigungen als Mauern nicht zugelassen.

1.3 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 4 LBO)
Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehaußenantenne (auch Satellitenanlage) zulässig.

1.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 2 LBO)
Werbeanlagen über Dach und rotierende, lichtreflektierende Lauf- bzw. Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.
Hinweis: Die Größe der Werbeanlage muss sich an die Größe des Gebäudes anpassen.

2. Ökologische Vorschriften (§ 74 Abs. 3 LBO)

2.1 Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 3 Ziff. 1 LBO)
Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub darf, sofern die Standsicherheit gewährleistet ist, die Geländeoberfläche der Baugrundstücke für die Verwendung des Aushubmaterials bis zur Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche gegenüber dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden.
Hinweis: Bei Auffüllungen und Abgrabungen sind die geologischen Baugrundverhältnisse zu beachten.

2.2 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser
Im Bereich des GE und des GE 1 ist das Niederschlagswasser von Dachflächen in eine Zisterne zu führen, die auf dem jeweiligen Grundstück zu erstellen ist. Das Reserverückhaltevolumen der Zisterne muss mindestens 1 m³ je 100 m² Dachfläche betragen. Der Überlauf der Zisterne ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen und mit mind. 0,5 l/sec, jedoch maximal 2 l/sec zu drosseln.

Auf die zuvor erwähnte Zisterne darf verzichtet werden, wenn stattdessen auf mindestens 75 % aller Dachflächen eine Dachbegrünung ausgeführt wird.

II. Hinweise

1. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

2. Dachflächenwasser

Es besteht für jeden Bauherrn die Verpflichtung entweder eine Dachbegrünung auszuführen, oder das Sammeln bzw. Auffangen des Dachflächenwassers in einer Zisterne, bevor es in den Regenwassersammler abgeleitet wird. Erwünscht wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen jedoch die Ausführung einer Dachbegrünung und die Anlegung einer Zisterne. Eine Nutzung des Niederschlagswassers in Gebäuden erfordert aus hygienischen und gesundheitsvorsorglichen Gründen eine Aufbereitung und fachgerechte Installation. Auf das DVGW-Arbeitsblatt W 555 und die DVGW-Information „twin“ Nr. 5 (10/91) wird verwiesen

3. Dachdeckung
Es wird empfohlen, Flachdächer und flachgeneigte Dächer dauerhaft und flächendeckend zu begrünen und zu unterhalten auch wenn eine Zisterne zur Ausführung kommt.

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung:

- GE/GE1 — Gewerbegebiet
- MI — Mischgebiet
- III — Zahl der Vollgeschosse
- FH=10,0m — Maximale Firsthöhe über EFH
- TH=8,0m — Maximale Traufhöhe über EFH
- 0,3 — Grundflächenzahl
- 0,6 — Geschossflächenzahl

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Maximale Gebäudehöhen über EFH oder Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Zulässige Dachformen

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen:

- Straßenverkehrsfläche
- Mischverkehrsfläche
- Gehweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung:

- Fläche für die Abwasserbeseitigung, Abwasser / Regenwasser

Hauptabwasserleitungen:

- Unterirdischer Regenwasserkanal

Grünflächen:

- Verkehrsgrün
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bewirtschaftungsweg
- Private Grünanlage

Flächen für die Regelung des Wasserhaushaltes:

- Fläche zur Behandlung von Niederschlagswasser

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

- Zu pflanzender Baum

Sonstige Planzeichen:

- LR — Fläche für Leitungsrecht, LR1 für Regenwasserkanal
- Von Bebauung freizuhaltende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher maximaler Firsthöhen
- PD, FD, TD — Pultdach, Flachdach, Tonnendach
- Gebäude Abbruch
- Bestehende Böschung (nachrichtliche Darstellung)
- Bestehende Stützmauer (nachrichtliche Darstellung)

Angaben zur Straßenplanung:

VB=291,35	Höhe Visierbruch
Hk=4405,215m	Radius Kuppenausrundung
T=32,876m	Tangentenlänge
f=0,123m	Pfeilhöhe
AA=291,00	Höhe Ausrundungsanfang
AE=291,21	Höhe Ausrundungsende
Str=291,09	Straßenhöhe
← 1,08% auf 46,58m	Längsneigung
2,5%	Querneigung

Gemeinde Neckartenzlingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Gewerbepark B297"

Maßstab 1:500

Gefertigt: Neckartenzlingen, 26.01.2005
Bauamt

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2(1) BauGB		am 07.05.2002
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §2(1) BauGB		am 24.05.2002
Bürgerbeteiligung und Einsichtnahme § 3(1) BauGB	vom 06.06.2002	bis 08.07.2002
Auslegung bekannt gemacht §3(2) BauGB		am 17.10.2003
Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3(2) BauGB	vom 27.10.2003	bis 28.11.2003
Erneute Auslegung bekannt gemacht §3(2) BauGB		am 28.01.2005
Erneut als Entwurf öffentlich ausgelegt §3(3) Satz 1 BauGB	vom 07.02.2005	bis 25.02.2005
Als Satzung vom Gemeinderat beschlossen §10 BauGB		am 15.03.2005
Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften durch öffentliche Bekanntmachung §10(3) BauGB		am 18.03.2005

Ausgefertigt:
Der Ablauf des Bebauungsplan-Verfahrens „Gewerbepark B297“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes - jeweils in der Fassung vom 26.01.2005 - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats der Gemeinde Neckartenzlingen vom 15.03.2005.
Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 26.01.2005.

Neckartenzlingen, 16.03.2005

Bürgermeister