

## **Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Entwicklungszentrum – Gewerbegebiet Brücklesäcker IV“**

begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Norden von der Andreas-Stihl-Straße,
- im Süden von der Straße Schärisweg und Erbachäcker,
- im Westen durch das bestehende Entwicklungszentrum und die Werksbestandsgebäude
- im Osten durch den Weg Erbachäcker

Gemäß dem Lageplan vom 01.02.2013

### **Planbereich 54 Textliche Festsetzungen**

01.02.2013



**Kartenausschnitt**

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Flurstücke einbezogen:  
Teilbereiche von Flstrn. 2876/28 und 2818, Gemarkung Neustadt.

# 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

Für das Gewerbegebiet GE gilt Folgendes:

##### Ausschlüsse

In dem Gewerbegebiet GE 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 Vergnügungstätten insbesondere in Form von Wettbüros, AutomatenSpielhallen, Videospiehhallen, Computerspielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Swinger-Clubs, Peep-Shows und Sex-Kinos.

#### 1.1.2 Einzelhandelbetriebe

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

- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerkes mit Ausnahme von Getränkemärkten
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- Blumen/Schnittblumen,
- 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 Verkaufsfläche maximal 10 % der Betriebsfläche betragen.

#### Definitionen:

**Sexshops** im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiksoriment, 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 AutomatenSpielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-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<sub>max</sub>**= Die maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub> = Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante Flachdach) wird als Höchstmaß in Metern über Normalnull, gemessen in der Mitte des Gebäudes, festgesetzt.

Haustechnische Anlagen und Brüstungen über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen sind bis zu 20% der Dachfläche und bis zu einer Höhe von 4,50 m über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe 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 Summe der Dachflächen Ausnahme der nutzbaren Flächen der neu zu bauenden Hauptgebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB zu mindestens 50 % mit Solaranlagen zu versehen. (vgl. Ziffer 2.1)

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 oder für sonstige Nebenanlagen 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, Regenrückhalteeinrichtungen, auch in Form offener Becken
- Einfriedungen (vgl. Ziffer 2.8), einschl. Drehkreuze, Tore, Schranken, etc.
- Abstellplätze für Fahrräder (vgl. Ziffer 5.1)
- Rampen, Treppenabgänge, Rampenüberdachungen, Regenschutzdächer
- Pfortneranlage/LKW-Terminal
- Feuerwehrumfahrten
- Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 2,00 m und bis zu einer Länge von max. 30,00 m mit Ausnahme des Bereiches südlich des Entwicklungszentrums (Stützwand siehe Planeintrag)

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)

Überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. und auf den Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine Pflanzgebotsflächen betroffen sind (vgl. Ziffer 2.3).

Oberirdische Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 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 unverbindlich.

Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Abstand von mind. 0,50 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt anzulegen. Ausgenommen hiervon ist der Grundstücksbereich entlang der Andreas-Stihl-Straße.

#### 1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Auf den zeichnerisch dargestellten Flächen sind die Wiesenflächen zu erhalten und dauerhaft extensiv zu erhalten.(vgl. Grünordnungsplan M 2a)
- Innerhalb den zeichnerisch dargestellten Flächen sind je 3 Nisthöhlen für Vögel (Typ 1B, mit ovaler Fluglochweite sowie Typ 3SV) anzubringen.
- Innerhalb den zeichnerisch dargestellten Flächen sind 3 Fledermauskästen (Typ 1FF) anzubringen. (vgl. Grünordnungsplan CEF1 und CEF2)

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

LR 1 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Versorgungsträgers. Die Fläche darf nicht bepflanzt oder überbaut werden und muss für den Versorgungsträger jederzeit zugänglich sein.

LR 2 Die ausgewiesene Fläche dient dem Energieversorger als Leitungsschutzstreifen der 380 -KV Freileitungen.

LR 3 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Versorgungsträgers.

#### 1.10 Pflanzgebote i.V. Maßnahmen, die als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 1.10.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

### PFG 1: Extensive Dachbegrünung

- Die Flachdachflächen der neuen Gebäude (Entwicklungszentrum und Hochregallager etc) sind zu 50 % mit einer Substratstärke von mindesten 0,08 m extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. (vgl. Grünordnungsplan M7)

### PFG 2: Fassadenbegrünung

- Die Ostseite des Hochregallagers ist zu einem Drittel nach der Freiflächenplanung des Büros BFK Architekten vom 01.02.2013 mit nicht selbstklimmenden Kletterpflanzen (siehe Pflanzliste4) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. ( vgl. Grünordnungsplan M8)

### PFG 3: Pflanzung von Obstbäumen

- Auf den zeichnerisch dargestellten Bereichen sind regionaltypische Obstbäume in Ergänzung der bestehenden Obstbäume auf privaten Flächen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanzliste 3). Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann verschoben werden, sofern die ursprüngliche Gestaltungsidee erhalten bleibt. (vgl. Grünordnungsplan A2)

### PFG 4: Pflanzung von Laubbäumen und Strauchhecken

- Auf den zeichnerisch dargestellten Bereichen sind standortgerechte Laubbäume und Strauchhecken auf privaten Flächen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanzliste 2 und 3). Der Standort der Bäume kann verschoben werden, sofern die ursprüngliche Gestaltungsidee (Baumterrassen) erhalten bleibt. (vgl. Grünordnungsplan A3)

### PFG 5: Pflanzung von Laubbäumen

- Auf den zeichnerisch dargestellten Bereichen sind Laubbäume in Ergänzung der bestehenden Laubbäume auf öffentlichen Flächen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann verschoben werden, sofern die ursprüngliche Gestaltungsidee erhalten bleibt. ( vgl. Grünordnungsplan A4)

### PFG 6 Grünflächen auf privater Grundstücksfläche

Die Grünflächen im Südosten bzw. im Süden sind als Grünfläche zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. (siehe Festsetzung im Grünordnungsplan M 2b)

Die Grünfläche im Osten, entlang des neu zu erstellenden Hochregallagers, ist als Grünfläche neu zu gestalten (Baumterrassen) und dauerhaft zu unterhalten. (siehe Festsetzung im Grünordnungsplan A1). Notwendige Zufahrten sind zulässig.

## 1.10.2. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern § 9 (1) 25a BauGB

### PFB 1: Erhalt von Obstbäumen

- Die zeichnerisch dargestellten Obstbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Obstbäume sind zu ersetzen. ( vgl. Grünordnungsplan M 3a)

PFB 2: Erhalt von Laubbäumen

- Die zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Laubbäume sind zu ersetzen. ( vgl. Grünordnungsplan M 4a)

1.11 Ausgleichsmaßnahmen, welche als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 135 a-c BauGB (außerhalb des Plangebiets)

Die im Bebauungsplan festgesetzte externe Ausgleichsmaßnahme (anteiligen Herstellung eines Fischaufstiegs am Wehr der Hohenacker Mühle) dient als Fläche und Ausgleichsmaßnahme (siehe Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan).

Zuordnung von Teilbereichen des Gewässers der Rems am Wehr der Hohenacker Mühle (Vogelmühle), Gemarkung Hohenacker:

Herstellung eines Fischaufstiegs als Durchgängigkeitsmaßnahme des Gewässers.

Betroffene Grundstücke: Teilflächen von Flst. Nr. 741 (Gewässer Rems) sowie von Flst. Nr. 707 der Gemarkung Hegnach.

1.12 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.

**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 10° zulässig.

Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergie-nutzung (vgl. Ziffer 2.10) sowie haustechnische Anlagen (vgl. Ziffer 1.1.5).

Die Summe aller Flachdächer und flach geneigten Dächer der neu zu bauenden Gebäude sind mit Ausnahme von Vordächern und Regenschutzdächern mit Ausnahme der der nutzbaren Flächen – zwingend – mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm dauerhaft mindestens zu 50 % gemäß Pflanzliste „extensiv“ zu begrünen (Solaranlagen Ziffer 2.10).

Solaranlagen:

Die Summe aller Dachflächen der neu zu bauenden Hauptgebäude sind mit Ausnahme der nutzbaren Flächen zu mindestens 50 % mit Solaranlagen zu versehen (siehe Ziffer 1.1.5).

## 2.2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenwände der Gebäude dürfen nicht mit polierten und spiegelnden bzw. reflektierenden Materialien verkleidet werden.

Die Ostfassade des geplanten Hochregallagers ist zum Zwecke der landschaftlichen Einbindung und Ortsrandgestaltung gemäß dem Gestaltungskonzept des Büros BFK Architekten vom 01.02.2013 zu gestalten.

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

Garagendächer sind nur als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis maximal 10° zulässig und – zwingend – mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm dauerhaft „extensiv“ gemäß Pflanzliste zu begrünen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. An freistehenden Garagen ist zusätzlich mindestens eine Wand mit kletternden oder rankenden Pflanzen der Pflanzliste 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.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen (z. B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen u. ä. - vgl. Grünordnungsplan M 13) zu versehen.

Auf Parkierungsflächen ist je 6 Stellplätze 1 entsprechender Baum zu pflanzen. Hierbei ist ein Pflanzbeet von 2,5 m x 5 m vorzusehen. Unterpflanzung als Wiese oder mit bodendeckenden Stauden bzw. Laubsträuchern.

Für temporär angelegte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche können die notwendigen Bäume in anderen Freiflächen angelegt werden.

## 2.4 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 Ökologische Vorschriften Bodenaushub, Höhenlage des Grundstücks (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 11 LBO)

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub sind Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes bis zu max. 2,00 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Fläche sind Abgrabungen bis zum Niveau des bestehenden Werksgeländes zulässig.

Ausgenommen von der Vorgabe nach Satz 1 sind Aufschüttungen und Abgrabungen, welche notwendig sind zur Geländemodellierung zur landschaftlichen Einbindung an der Ost- und Südseite des geplanten Hochregallagers. (siehe Außengestaltungskonzept vom 01.02.2013) und an der Ost- und Südseite der Erweiterungsgebäude des Entwicklungszentrums.

Das aufgeschüttete oder abgegrabene Gelände ist an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzugleichen.

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

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

2.8 Private Einfriedigungen und Mauern

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 und eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Mauern sind unzulässig. Ausnahmen entlang der Andreas-Stihl-Straße sind zulässig.

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

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Länge von 9,00 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 1,7 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel)
- Werbeanlagen in den Pflanzgebots- und öffentlichen Grünflächen sowie an oder auf Einfriedigungen
- 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 2,00 m und einem Mindestabstand von 2,00 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 Teilbereiche folgender Bebauungspläne aufgehoben:

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brücklesäcker II“, Verfahrensnummer 54/15, rechtskr. seit 18.06.1971
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brücklesäcker IV“, Verfahrensnummer 54/19, rechtskr. seit 04.11.1993
- Bebauungsplan „ Brücklesäcker I bis III“, Verfahrensnummer 54/23, rechtskr. seit 21.01.1999
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brücklesäcker IV“, Verfahrensnummer 54/24, rechtskr. seit 07.02.2002

## **4 Nachrichtliche Übernahmen**

### **4.1 Bodendenkmale**

Auf die Meldepflicht nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

### **4.2 Altlasten**

Im Bestandsbereich befindet sich eine Teilfläche mit Altlastenvorkommen mit Handlungsbedarf B nach Sanierung – Entsorgungsrelevanz.( siehe Plandarstellung)  
Bei baulichen Eingriffen in den Untergrund ist eine gutachterliche Begleitung notwendig, und der Erdaushub ist fachgerecht zu entsorgen.  
Auf das Informationsblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Bauen im Bereich altlastverdächtiger Flächen“ 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 abzuschleiben 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. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zulässige Bodenpressung  $<4 \text{ N/cm}^2$ ) auszuführen.

### 5.11 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

#### Pflanzliste 1: Laubbäume für den Einzelstand oder Baumreihe / Baumgruppe

| Botanischer Name           | Deutscher Name |
|----------------------------|----------------|
| <i>Acer platanoides</i>    | Spitz-Ahorn    |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn     |
| <i>Carpinus betulus</i>    | Hain-Buche     |
| <i>Fagus sylvatica</i>     | Rotbuche       |
| <i>Fraxinus excelsior</i>  | Gew. Esche     |
| <i>Quercus petraea</i>     | Trauben-Eiche  |
| <i>Quercus robur</i>       | Stiel-Eiche    |
| <i>Tilia cordata</i>       | Winter-Linde   |
| <i>Tilia platyphyllos</i>  | Sommer-Linde   |

Pflanzliste 2: Laubbäume für den Straßenraum

(Straßenbaumliste der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter, Stand 2012, Auswahl der geeigneten Arten und Sorten)

| Deutscher Name            | Wissenschaftlicher Name              | Wuchshöhe und Wuchsbreite |              |                   |              |              |
|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------|-------------------|--------------|--------------|
|                           |                                      | große Bäume               |              | mittelgroße Bäume |              | kleine Bäume |
|                           |                                      | Höhe > 20m                |              | Höhe 10 - 20m     |              | Höhe < 10m   |
|                           |                                      | Breite > 10m              | Breite < 10m | Breite > 10m      | Breite < 10m | Breite < 10m |
| Spitzahorn                | Acer platanoides 'Allershausen'      |                           |              |                   | X            |              |
| Kegelförmiger Spitzahorn  | Acer platanoides 'Cleveland'         |                           |              |                   | X            |              |
| Säulenförmiger Spitzahorn | Acer platanoides 'Columnare'         |                           |              |                   | X            |              |
| Spitzahorn                | Acer platanoides 'Olmstedt'          |                           |              |                   | X            |              |
| Pyramiden-Hainbuche       | Carpinus betulus 'Fastigiata'        |                           |              |                   | X            |              |
| Baum-Hasel                | Corylus colurna                      |                           |              |                   | X            |              |
| Esche                     | Fraxinus excelsior 'Atlas'           |                           |              | X                 |              |              |
| Esche                     | Fraxinus excelsior 'Geessink'        |                           |              | X                 |              |              |
| Esche                     | Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie' | X                         |              |                   |              |              |
| Ginkobaum                 | Ginko biloba                         | X                         |              |                   |              |              |
| Traubenkirsche            | Prunus padus 'Schloss Tiefurt'       |                           |              |                   | X            |              |
| Stadtbirne                | Pyrus calleryana 'Chanticleer'       |                           |              |                   | X            |              |
| Traubeneiche              | Quercus petraea                      | X                         |              |                   |              |              |
| Stieleiche                | Quercus robur                        | X                         |              |                   |              |              |
| Stieleiche                | Quercus robur 'Fastigiata'           |                           |              |                   | X            |              |
| Mehlbeere                 | Sorbus aria 'Magnifica'              |                           |              |                   | X            |              |
| Winterlinde               | Tilia cordata 'Erecta'               |                           |              | X                 |              |              |
| Winterlinde               | Tilia cordata 'Greenspire'           |                           |              |                   | X            |              |
| Winterlinde               | Tilia cordata 'Rancho'               |                           |              |                   | X            |              |
| Winterlinde               | Tilia cordata 'Roelvo'               |                           |              |                   | X            |              |
| Silberlinde               | Tilia tomentosa 'Brabant'            | X                         |              |                   |              |              |

Pflanzliste 3: Obstbäume

(Initiative Streuobst, REMS-MURR-KREIS, O.J. mit vielen weiteren Sorten):

| Birnen                  |             |
|-------------------------|-------------|
| Bayerische Weinbirne    | Mostbirne   |
| Brettacher Schlacken    | Mostbirne   |
| Champagner Bratbirne    | Mostbirne   |
| Gellert's Butterbirne   | Essqualität |
| Josefine von Mecheln    | Essqualität |
| Karcherbirne            | Mostbirne   |
| Kirchensaller Mostbirne | Mostbirne   |
| Nägelesbirne            | Mostbirne   |
| Palmischbirne           | Mostbirne   |
| Pastorenbirne           | Essqualität |
| Schweizer Wasserbirne   | Mostbirne   |
| Stuttgarter Geißhirtle  | Essqualität |
| Wilde Eierbirne         | Mostbirne   |

## Äpfel

|                        |  |
|------------------------|--|
| Bittenfelder           | für Most und Apfelsaft besonders geeignet                        |
| Bohnapfel              | für Most und Apfelsaft besonders geeignet                        |
| Boskoop                | als Essapfel geeignet, für Most und Apfelsaft besonders geeignet |
| Brettacher             | als Essapfel geeignet, für Most und Apfelsaft besonders geeignet |
| Champagner Renette     | als Essapfel geeignet  |
| Gehrer's Rambour       | für Most und Apfelsaft besonders geeignet                        |
| Gewürzluiken           | als Essapfel geeignet  |
| Hauxapfel              | für Most und Apfelsaft besonders geeignet                        |
| Jakob Fischer          | als Essapfel geeignet  |
| Josef Musch            | als Essapfel geeignet  |
| Rheinischer Krummstiel | als Essapfel geeignet  |
| Rote Sternrenette      | als Essapfel geeignet  |
| Zabergäurenette        | als Essapfel geeignet  |

## Kirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche  
Burlat  
Frühe Rote Meckenheimer  
Merchant  
Regia  
Sam

## Zwetschgen und Pflaumen

Bühler Zwetschge  
Hanita  
Hauszwetschge  
Jojo  
Katinka  
Tegera

## Pflanzliste 4: Kletterpflanzen:

| Botanischer Name                          | Deutscher Name         | Kletterhilfe | Standort   |
|---|------------------------|--------------|--|
| Clematis Sorten                           | Waldrebe               | ja           | halbschattig bis sonnig, Beschattung Stammfuß                |
| Clematis vitalba                          | Aufrechte Waldrebe     | ja           | halbschattig bis sonnig, Beschattung Stammfuß; heimische Art |
| Hedera helix                              | Gemeiner Efeu          | nein         | halbschattig bis schattig; heimische Art                     |
| Humulus lupulus                           | Hopfen                 | ja           | sonnig bis halbschattig heimische Art                        |
| Parthenocissus inserta                    | Wilder Wein            | ja           | sonnig bis (halb)schattig                                    |
| Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' | Wilder Mauerwein       | nein         | sonnig bis (halb)schattig                                    |
| Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'    | Wilder Wein            | nein         | sonnig bis (halb)schattig                                    |
| Polygonum aubertii                        | Schlingknöterich       | ja           | sonnig bis halbschattig                                      |
| Wisteria floribunda                       | Jap. Blauregen         | ja           | sonnig   |
| Wisteria sinensis                         | Chinesischer Blauregen | ja           | sonnig   |

## 5.12 Baugrund

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Verbreitung von Gesteinen des Unterkeupers im Übergang zur Gipskeuper-Formation, die von Löß oder Lößlehm mit unbekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden und Quellen ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen, wie uneinheitliche Baugrundverhältnisse oder Dolinen, vor allem als Folge einer unterirdischen Sulfatsgesteinslösung sind nicht gänzlich ausgeschlossen.

Weitere Angaben zur Baugrundsituation des Plangebietes und den hieraus ergebenden Erfordernissen lassen sich dem Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Smoltczyk & Partner vom 21.06.2012 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 Smoltczyk & Partner vom 21.06.2012 entnehmen.

## 5.14 Berücksichtigung der Vorgaben zum Lärmschutz während der Bauzeit, AAV Baulärm und 15. BImSchV. ( vgl. Grünordnungsplan)

- Erforderliche Maßnahmen zum Schutz während der Bauzeit von vorhandenen, dauerhaft zu erhaltenen Obstbäumen. ( M 3b)
- Erforderliche Maßnahmen zum Schutz während der Bauzeit von vorhandenen, dauerhaft zu erhaltenen Laubbäumen. (M 4b)
- Erforderliche Rodungen von Gehölzen sind während der Vegetationsruhe von Oktober bis Februar auszuführen. (M 5)

## 5.15 Weitere Empfehlungen

- Durch die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung kann die Anlockung für Insekten gegenüber herkömmlichen Lampen deutlich reduziert werden.(M 6)
- Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen [vgl. § 202 (5) Nr. 7 BauGB].(M 9)
- Während der Bauphase sind sowohl Oberböden und Untergrund vor Verdichtung schützen. ( M 10 )

- Wiederverwendung von Erdaushub im Rahmen der Außenanlagengestaltung. ( M 11)
- Maßnahmen zur Auflockerung von verdichteten Bodenflächen. ( M 12)

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Waiblingen, 01.02.2013

-Fachbereich Stadtplanung - Dezernat III

..... 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         | 10.05.2012               |
| Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht                          | am         | 16.05.2012               |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB bekannt gemacht | am         | 16.05.2012               |
| Darlegung und Erörterung der Planung                                      | vom<br>bis | 18.06.2012<br>29.06.2012 |
| Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung    | am         | 12.06.2012               |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben          | vom        | 11.05.2012               |
| Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB                                    | am         | 25.04.2013               |
| Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht                            | am         | 02.05.2013               |
| Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben                      | vom        | 03.05.2013               |
| Auslegung gemäß § 3 (2) Satz 1 BauGB                                      | vom<br>bis | 13.05.2013<br>14.06.2013 |
| Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB                                     | am         | 18.07.2013               |
| Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB                | am         | 25.07.2013               |
| In Kraft treten   | am         | 25.07.2013               |

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, 22.07.2013

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