

TEXTTEIL - Bebauungsplan - (planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO)

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Autobahnanschluss Rutesheim"

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

Insbesondere werden die Bebauungspläne „Steige, Seeweg II“, rechtsgültig seit 19.02.1971, und „Bonholz“, rechtsgültig seit 16.06.1982, für die in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen durch den aufzustellenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahnanschluss Rutesheim“ nach dessen Rechtskraft aufgehoben bzw. ersetzt.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

mit den jeweils gültigen Änderungen.

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 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 8) (§ 8 BauNVO)

Im festgesetzten Gewerbegebiet (Eingeschränktes Gewerbegebiet) sind Gewerbebetriebe im Sinne § 8 BauNVO mit den aufgeführten Einschränkungen und Ausnahmen bzw. Gliederungen zugelassen.

a. Einschränkungen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 8) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, deren Emissionen die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Maßgebend ist die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahnanschluss“ Rutesheim der BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom Mai 2009.

Der flächenbezogene Schalleistungspegel (Lärmkontingentierung) darf in den einzelnen Baugebietsteilen die im Folgenden angegebenen Werte nicht überschreiten.

Im Baugebietsteil GE 1(Teilbereich A)	tags	60 dB(A) / m ²
	nachts	54 dB(A) / m ²
Im Baugebietsteil GE 1(außerhalb Teilbereich A)	tags	60 dB(A) / m ²
	nachts	48 dB(A) / m ²
In den Baugebietsteilen GE 2 bis GE 8	tags	60 dB(A) / m ²
	nachts	48 dB(A) / m ²

Ausnahme:

Sofern im gesamten Baugebietsteil GE 1 (auch außerhalb des Teilbereichs A) keine Wohnnutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erfolgt, beträgt der für diesen Baugebietsteil GE 1 maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel tags 60 dB(A) und nachts 49 dB(A). Weiterhin erhöht sich das Emissionskontingent im Richtungsvektor A 191° / 14 °

(Bezugspunkt x = 34946000: y = 5408150) um 11 dB(A) im Zeitbereich nachts (siehe schalltechnische Untersuchung).

Für Vorhaben im Baugebiet (GE 1 - GE 8) ist die Einhaltung der zulässigen Lärmkontingente nachzuweisen.

b. Gliederungen (§ 1 Abs. 5, 6 und 9) BauNVO):

Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe mit Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauNVO mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit den unten aufgeführten Sortimenten bzw. Artikeln zugelassen.

Einzelhandelsbetriebe:

Im festgesetzten Gewerbegebiet (Baugebietsteile GE 1 bis GE 8) sind von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zugelassenen Nutzungen als „Gewerbebetriebe aller Art“ Einzelhandelsbetriebe mit ortskernrelevanten Sortimenten sowie Einzelhandelsbetriebe als Sex-Shops mit Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO).

Ortskernrelevante Sortimente:

Einzelhandelsbetriebe mit folgenden ortskernrelevanten Sortimenten sind nicht zugelassen:

- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Büroartikel (ausgenommen Büromöbel)
- Kunst, Antiquitäten
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik (ausgenommen Pflanzgefäße, Töpfe und Vasen)
- Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Pelze, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Computer, Elektrowaren z.B. Elektrogeräte wie Rasierapparate, Föhn (ausgenommen sogenannte weiße Ware wie z.B. Waschmaschinen, Geschirrspülmaschinen, Wäschetrockner)
- Fotoartikel, Optik
- Einrichtungszubehör (ausgenommen Möbel und Leuchten), Haus- und Heimtextilien, Teppiche
- Musikinstrumente, Musikalien
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel, Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
- Lebensmittel, Getränke
- Apotheken-, Drogerie-, Kosmetikwaren
- Schnittblumen
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung

Ausnahmen für Direktverkauf:

Ausnahmsweise kann der Direktverkauf der ortskernrelevanten Sortimente an Endverbraucher am Standort des Fertigungsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200 m² zugelassen werden.

Ausnahmen für Tankstellen:

Bei einer Nutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als Tankstelle ist der Verkauf der oben angegebenen ortskernrelevanten Warengruppen und Sortimente ausnahmsweise in einem „Tankstellenshop“ zugelassen, wenn die Verkaufsfläche hierfür 100 m² nicht überschreitet.

Hinweis: Der Verkauf von nicht ortskernrelevanten Sortimenten wird von dieser Regelung nicht berührt.

Sex-Shops:

Einzelhandelsbetriebe als Sex-Shops mit Verkauf von Artikeln sexuellen Charakters sind nicht zugelassen:

Privilegierte Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr 1 BauNVO:

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist in den Baugebietstei-

len **GE 1** und **GE 3** in den mit „A“ bezeichneten Bereichen entlang der Autobahn A 8 nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist in den Baugebietsteilen **GE 2** sowie **GE 4** bis **GE 8** und in den Baugebietsteilen **GE 1** und **GE 3** außerhalb der mit „A“ bezeichneten Bereiche allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise vorgesehene Nutzung als Anlage für kirchliche Zwecke ist in allen Baugebietsteilen (**GE 1** bis **GE 8**) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die übrigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO:

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehene Nutzung (Vergnügungsstätten) ist in allen Baugebietsteilen (Ge 1 bis GE 8) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

2.2 Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

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

(siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen)

Dachoberkanten (OK)

Die Höhen der Dachoberkanten sind als Höchstmaße über Normalnull als Bezugshöhe festgesetzt.

OK = Höhen der Dachoberkanten im Normalnullsystem (Neues System)

Notwendige technische Aufbauten:

Notwendige technische Aufbauten sind bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über den festgesetzten Höhen OK zugelassen, wenn sie gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 3,0 m zurückgesetzt werden.

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien:

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind in allen Baugebietsteilen (GE 1 bis GE 8) zugelassen, sofern nicht andere Bestimmungen entgegenstehen.

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

a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung zugelassen. Bezüglich der seitlichen Grenzabstände (Abstandsflächen) gilt die offene Bauweise. Ausnahmsweise ist die geschlossene Bauweise zugelassen, wenn sichergestellt ist, dass auf die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut wird.

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

(entsprechend Festlegungen in der Planzeichnung)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Gebäude sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen.

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

Oberirdische Garagen sowie überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind generell zugelassen.

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Wenn mehr als 8 notwendige Stellplätze auf einem Baugrundstück erstellt werden, ist je 8 Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaum in einem Pflanzbeet mit einer Mindestfläche von (2,0 x 5,0) m² anzupflanzen (siehe auch Pflanzgebote pfg 2).

Auf diese Baumpflanzung darf verzichtet werden, wenn Stellplatzflächen für den Verkauf von Neu- und Gebrauchtwagen (Autohandel) erstellt und genutzt werden und nicht als notwendige Stellplätze nachzuweisen sind.

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

(siehe Festlegungen in der Planzeichnung)

Von der im Lageplan dargestellten Auf- bzw. Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen sowie von den ausgewiesenen Bäumen in den Verkehrsflächen kann beim Straßenausbau abgewichen werden, wenn dies mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.

Ein- und Ausfahrten: In den besonders festgesetzten Bereichen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

(entsprechend Festlegung in der Planzeichnung)

V 1 = Umspannstation (Trafostation) der EnBW Regional AG

V 2 = Umspannstation (Trafostation) der EnBW Regional AG

V 3 = Umspannstation (Trafostation) der EnBW Regional AG

V 4 = Wasserturm (Wasserversorgung) der Stadt Rutesheim

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

Öffentliche Grünflächen

(entsprechend Zweckbestimmung und Festlegung in der Planzeichnung)

Grünanlagen

Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen dienen als Grünanlagen.

Innerhalb ihrer Flächen dürfen Fuß- und Fahrwege zum Begehen und zur Pflege der Flächen angelegt und Geländemodellierungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen werden.

Grünanlage mit Spielflächen

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche dient als Spielfläche für Kinder und Jugendliche.

In dieser Fläche sind die für Ballspiele erforderlichen Anlagen und Einrichtungen zulässig. Innerhalb der Flächen dürfen Fuß- und Fahrwege zum Begehen und zur Pflege der Flächen sowie Anlagen und Einrichtungen angelegt, Versorgungsleitungen eingelegt und Geländemodellierungen durch Aufschüttungen (einschließlich der Anlage von Erdwällen) und Abgrabungen vorgenommen werden.

Obstbaumwiese

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche dient als Ausgleichsfläche und ist als Obstbaumwiese anzulegen (siehe pfg 5).

Grünanlage mit Retentionsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 15)

Die ausgewiesene Grünfläche dient als Grünanlage mit Retentionsfläche (Feuchtwiese und Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser).

Hinweis: Eventuelle Filterfunktion, Zuleitung von Niederschlags- und Dachflächenwasser und Gestaltung der Flächen werden im Wasserrechtsverfahren festgelegt.

9 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

In der im Lageplan mit „Erdwall“ dargestellten Fläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Aufschüttungen für einen Erdwall mit einer Höhe von 1,5 m bis zu 2,5 m über der künftigen Geländeoberfläche zur Abschirmung der Spielflächen gegenüber den Bauflächen des östlich geplanten allgemeinen Wohngebiets festgesetzt.

10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**10.1 Festsetzung von Flächen**

(siehe Darstellung in der Planzeichnung)

10.2 Abführung und Rückhaltung des Oberflächenwassers

Das Gewerbegebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Im Gebiet ist das anfallende nicht behandlungsbedürftige Dachflächenwasser sowie das Oberflächenwasser der Anlagen und Einrichtungen (wie Stellplätze, Hofflächen u.a.) der Baugrundstücke getrennt vom Schmutzwasser abzuführen und in einem außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu erstellenden Regenklärbecken zu reinigen und in einem Regenrückhaltebecken zu speichern und gedrosselt in den Vorfluter abzuführen.

Aus den Baugebietsteilen GE 3 und GE 8 ist das Niederschlagswasser von Teilflächen der Dächer in das im Bebauungsplan eingetragene Grabensystem mit Rückhalteflächen einzuleiten und dem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Biotop auf Flurstück 1847 zuzuführen. Die für die Speisung des Biotops zu entwässernden Dachflächen sind mit 1600 m² zu bemessen.

Hinweis: Für die Maßnahmen zur Rückhaltung und Erstellung der Anlagen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

10.3 Außen- und Straßenbeleuchtung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten mit modernen, energiesparenden, insektenfreundlichen Leuchtmitteln zugelassen, von denen für die Verkehrsteilnehmer keine Blendwirkung ausgehen darf und die wegweisende Beschilderungen sowie Verkehrszeichen nicht überstrahlen.

10.4 Bodenschutz

- Überschüssiger unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen.
- Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und in profilierten geglätteten Mieten getrennt zu lagern. Im Bereich der Grünflächen ist der Oberboden nach erfolgter Untergrundlockerung wieder ca. 0,30 m mächtig aufzutragen.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.
- Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ir 1 = Leitungsrecht für den Zweckverband Renninger Wasserversorgungsgruppe.

- Ir 2** = Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen (EnBW Regional AG, Deutsche Telekom u.a.) und des Flurstücks Nr. 6504 (Freizeitpark Rutesheim) zur Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Ir 3** = Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rutesheim zur Haltung von Leitungen für die Entwässerung und die Versorgung.
- Ir 4** = Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks Nr. 6504 (Freizeitpark Rutesheim) zur Haltung einer Entwässerungsleitung.
- Ir 5** = Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechts dient der Herstellung einer offenen Mulde (offener Wassergraben) für die Ableitung von Niederschlagswasser der Dachflächen der angrenzenden Grundstücke aus den Baugebietsteilen GE 3 (Zuführung von Niederschlagswasser in das Biotop auf Flst. 1847).
- Hinweis:
Die ausgewiesenen Flächen der Leitungsrechte sind mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der jeweiligen Berechtigten zu belasten.
Die dargestellten Flächen der Leitungsrechte dürfen nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit dem/den Leitungsträger/n und Berechtigten bebaut, bepflanzt und sonst genutzt werden. Das gilt auch für eine Veränderung des bestehenden Geländes.
Die Rechte dürfen auf Dritte übertragen werden.

12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Straßenverkehr:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau) durch äußere Einwirkungen von Verkehrslärm überschritten.

Nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- sind besondere Vorkehrungen zum passiven Schutz gegen Außenlärm erforderlich.

Die Außenbauteile sind deshalb entsprechend den Anforderungen dieser DIN auszubilden oder die Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels ist gemäß VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - bei Außengeräuschpegeln über 50 dB(A) für Schlafräume nachts eine schalldämmende, eventuell Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Der Bauherr hat sicherzustellen, dass die Innengeräuschpegel gemäß VDI 2719 in Schlaf-, Wohn- und Arbeitsräumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden.

Hinweis:

Im ungünstigsten Fall der freien Schallausbreitung ergeben sich für die Geschosslage 3. OG (11,4 m über dem Gelände) nachstehende max. Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109:

Baugebietsteil	LPB tags	LPB nachts
GE 1	VI – IV	VI – IV
GE 2	V – III	IV – III
GE 3	V – IV	V – IV
GE 4	IV – III	IV – III
GE 5	IV – III	III
GE 6	III	III
GE 7	III	III
GE 8	IV – III	IV - III

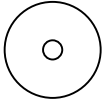
Maßgebend für die Anforderungen an den Schallschutz ist die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahnanschluss“ Rutesheim der BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom Mai 2009.

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

Hinweis:

Im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan des Büros Kerker, Müller + Braunbeck, Freie Architekten, Stadtplaner und beratende Ingenieure sind in den Artenlisten geeignete standortgerechte Gehölze und Pflanzenarten angegeben, die für die Pflanzungen und die Begrünung empfohlen werden.

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



a) Pflanzgebote für Einzelbäume

Es sind hochstämmige groß- bzw. mittelkronige standortgerechte heimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen, dauernd zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 3,0 m abweichen.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 m² unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen; bei Straßenbäumen ca. 7,5 m².

Hinweis: Im Bebauungsplan sind entlang der Nordumfahrung im Baugebietsteil GE 1 Einzelbäume dargestellt, die aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan übernommen wurden und als Ausgleichsmaßnahme dem planfestgestellten Ausbau der Autobahn A 8 dienen bzw. ihm zugeordnet sind (siehe auch Grünordnungsplan).

b) Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen

pfg 1 =

Bepflanzung und Begrünung der Baugrundstücke:

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude oder für eine andere zulässige Verwendung erforderlich sind, sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen.

Wenn die Begrünung auf aufgefülltem oder abgegrabenem Gelände erfolgt, ist eine Eindeckung des aufgefüllten Bodenmaterials mit einer mindestens 40 cm durchwurzelbaren Bodenschicht (Unter- und Oberboden) vorzunehmen.

pfg 2 =

Stellplatzbepflanzung:

Pro 8 PKW - Stellplätzen ist mindestens 1 mittelkroniger, standortgerechter heimischer Baum in einem Pflanzstreifen oder Pflanzbeet zwischen den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Die Festsetzung gilt für nachzuweisende notwendige Stellplätze des Vorhabens auf den Baugrundstücken.

Auf die Baumpflanzung darf verzichtet werden, wenn Stellplatzflächen für den Verkauf von Neu- und Gebrauchtwagen (Autohandel) erstellt werden.

pfg 3 =

Gehölzpflanzung:

Die ausgewiesenen Flächen sind als Gehölzflächen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Die Gehölze sind, sofern eine Aufschüttung vorgenommen wurde, auf einer Eindeckung des aufgefüllten Bodenmaterials mit einer mindestens 40 cm durchwurzelbaren Bodenschicht (Unter- und Oberboden) zu pflanzen.

In den Erdwällen innerhalb der östlichen öffentlichen Grünfläche ist in der Pflanzgebotsfläche pfg 3 die Anlage von Spieleinrichtungen (beispielsweise als Hangrutsche) zulässig.

pfg 4 =

Dachbegrünung:

Flachdächer und flach geneigte Dachflächen mit einer Neigung bis zu 12 ° Dachneigung von Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Hotelgebäuden sind extensiv zu begrünen und so zu erhalten.

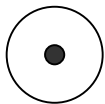
Diese Festsetzung gilt für Dachflächen der aufgeführten Nutzungen, soweit das Dach dieser Gebäude oder Gebäudeteile eine gesonderte oder eigene Dachfläche aufweist und nicht unter der Dachfläche anderer Nutzungen angeordnet, bzw. in ein Hallendach integriert ist.

Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen, und es ist anteilig O-

berbodenmaterial zu verwenden. Es muss ein kräuterreicher, trockenheitsverträglicher Bewuchs mit Arten der Fels- und Schuttfuren der Halbtrockenrasen und warmen Saumgesellschaften entstehen.

- pfg 5 =** Streuobstbaumwiese:
Die Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen und mit standortgerechten heimischen Obstbaum-Hochstämmen im Rasterabstand von minimal 10 m zu bepflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.
Die Fläche ist als Fettwiese anzulegen und extensiv zu pflegen.
- pfg 6 =** Pflanzstreifen:
Die Fläche ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- pfg 7 =** Gehölze feuchter Standorte:
Die Fläche ist als Retentionsfläche anzulegen und auf mindestens 1/3 der Fläche mit Strauchgehölzen zu bepflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



- a) **Pflanzbindung für Einzelbäume**
Der festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen (gleiche Anzahl) einheimischer standortgerechter Arten zu ersetzen.
- b) **Pflanzbindung für flächenhafte Anpflanzungen**

- pb =** Gehölz:
Die Gehölzpflanzungen sind zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen einheimischer standortgerechter Arten zu ersetzen.

14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 2,0 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topografischer 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.

15 Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

In der im Lageplan mit ← "Aufschüttungen zugelassen" → besonders bezeichneten Fläche des Baugebiets sind Aufschüttungen der natürlichen Geländeoberfläche bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen, um Hof-, Lager-, Abstellflächen usw. anzulegen.

Die Aufschüttungen sind gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs bzw. gegenüber dem Leitungsrecht Nr 5 abzuböschten. Die Neigung der Böschung muss flacher als 1:1,5 sein. Stützmauern sind nicht zugelassen.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Lärmimmissionen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere passive Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen des Straßenverkehrs zu treffen sind (Lärmschutz).

Hinweis: In der Fläche des Plangebiets ist zum Schutz der bestehenden und geplanten Bebauung für die einzelnen Baugebietsteile eine Beschränkung durch Kontingentierung des flächenbezogenen Schalleistungspiegels festgesetzt.

III. Hinweise

1 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die wasserrechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Wassergesetzes von Baden-Württemberg (WG) sind zu beachten.

Wird im Zuge der Baumaßnahmen Grund- bzw. Schichtwasser erschlossen, ist gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz Baden-Württemberg unverzüglich ein Baustop vorzunehmen und das Wasserwirtschaftsamt im Landratsamt Böblingen zu informieren.

Für eine zeitweise baubedingte Grundwasserabsenkung und -ableitung ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Wasserwirtschaftsamt des Landratsamtes Böblingen unter Vorlage aussagekräftiger Unterlagen zu beantragen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und -ableitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Wird diesen Bestimmungen bei der Erschließung von Grundwasser eines Bauvorhabens seitens des jeweiligen Bauherrn nicht nachgekommen, ist gemäß § 37 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg die Einstellung des Bauvorhabens anzuordnen.

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Auf die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums vom 11. Juni 2002 wird hingewiesen.

Weiterhin erstreckt sich der Planbereich in die fachtechnisch abgegrenzte Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets „Lettenbergquelle“ der Stadt Leonberg. Die Bestimmungen einer künftigen Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet sind zu beachten.

Die Wassergüte und Wassermenge sind gegen zeitweilige und dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen zu sichern.

Verkehrsflächen (Gestaltung) siehe Nr. 1.1.3 der örtlichen Bauvorschriften.

2 Baugrund

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden der Untergrund und die Grundwasserverhältnisse des Plangebiets erkundet. Auf das „Geotechnische Gutachten“ des Baugrundinstituts Prof. Dr.-Ing. E. Veas und Partner vom 10. Juli 2008 wird verwiesen.

Das Gutachten enthält ausführliche Angaben zur Bauausführung der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen. Für die Gründung sowie die Erkundung der Grund- und Schichtwasserverhältnisse der Einzelvorhaben wird eine konkrete ergänzende Untersuchung und Beratung empfohlen.

3 Bemessungswasserstände und Anforderungen an die Untergeschosse einzelner Gebäude

Nach dem „Geotechnischen Gutachten“ des Baugrundinstituts Prof. Dr.-Ing. E. Veas und Partner bildet vor allem im westlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebiets das Geländeneiveau den Bemessungswasserstand. Es ist deshalb erforderlich, Untergeschosse als auftriebs-sichere druckwasserdichte Wannen auszubilden.

4 Bodenschutz

Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und LBodSchAG) sind zu beachten. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Grünanlage mit Spielflächen, Obstbaumwiese und Retentionsfläche) im Osten des Plangebiets sind die Bodenfunktionen weitgehend durch Aushub und Entfernen des Unterbaus unterliegender verdichteter Bodenschichten wieder herzustellen.

Die Flächen sind dann mit unbelastetem, steinfreiem kulturfähigen Unterboden- und Oberbodenmaterial von mindestens 1 m Mächtigkeit verdichtungsarm zu rekultivieren (die DIN 19731 und § 12 BBodSchV sind zu beachten).

5 Lärmschutz:

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels wird bei Außengeräuschpegeln über 50 dB(A) für Aufenthaltsräume (Wohn- und Büroräume) eine schalldämmende Lüftungseinrichtung empfohlen (siehe VDI 2719).

6 Schutz von Baum- und Vegetationsbeständen:

Auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

Das Roden von Gehölzbeständen für die Baufeldfreilegung der Erschließungsmaßnahmen darf nicht in der Vegetationsperiode (vom 1. März bis zum 30. September) vorgenommen werden.

7 Entwässerung

In Teilflächen des Baugebiets können die Untergeschosse von Gebäuden und eventuell die Hofflächen nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden, wenn ihre Geschosshöhen und die Erdgeschossfußbodenhöhen sowie Hofflächen nicht entsprechend der Höhenlage des Anschlusses an das Trennsystem geplant werden. (Auskünfte über die Höhenlage der Schmutz- und Regenwasserkanäle erteilt das Tiefbauamt der Stadt Rutesheim).

8 Denkmalschutz

Bodenfunde

Allgemeiner Hinweis:

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt 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 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Vermutete Bodendenkmale:

Im Bereich des Gewanns Seewiesen (nordwestlicher Bereich des Bebauungsplans) bestehen Anhaltspunkte für das Vorhandensein eines römischen Gutshofs und einer römischen Straße als Bodendenkmale. Die durchgeführte archäologische - geophysikalische Prospektion brachte keine gesicherten Erkenntnisse. Zur Überprüfung der Ausdehnung und des Erhaltungszustands sind deshalb vor der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen Baggersondagen vorzunehmen.

9 Pflichten des Eigentümers

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 (§ 126 Abs. 1 BauGB).

10 Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Im Bereich der östlichen Grünfläche, deren Flächen gewerblich genutzt waren, können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen in diesem Bereich sollten mit dem Wasserwirtschaftsamt beim Landratsamt abgestimmt werden.

Sollte im Gebiet bei Erdarbeiten belasteter Boden (geruchlich oder optisch auffälliges Bodenmaterial) angetroffen werden, so ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt des Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

11 Bodenmanagement

Zur Ausschreibung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ist unter Berücksichtigung der DIN 19731 ein Bodenmanagement auszuarbeiten, in dem insbesondere neben dem logisti-

schen Vorgehen bei den Erdarbeiten auch Flächen für Zwischenlager sowie die Wiederverwendung des Bodenmaterials festgelegt werden.

12 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie (regenerative Energiesysteme) empfohlen.

Im Rahmen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind entsprechende Maßnahmen und Anlagen zulässig, sofern nicht andere Bestimmungen entgegenstehen.

Aufgrund der Lage des Gebiets im Wasserschutzgebiet sind die Anlage und der Betrieb von Erdwärmesonden nur ausnahmsweise mit Einschränkungen zulässig. Auskünfte erteilt das Landratsamt Böblingen. Ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren ist erforderlich.

Bei der Planung von Anlagen zur Nutzung von Erdwärme ist die Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11.06.2002 zu beachten. Nach § 3 Abs. 6 dieser Rechtsverordnung ist die Verwendung von wassergefährdenden und organischen Stoffen in Erdwärmeeinrichtungen verboten. Dies bedeutet, dass in diesen Anlagen kein Frostschutzmittel verwendet werden darf.

Auf das „Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG)“ und das „Erneuerbare-Energien-Wärmeengesetz (EEWärmeG)“ wird hingewiesen.

13 Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen (§ 9 Bundesfernstraßengesetz - FStrG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen in einer Entfernung bis zu 100 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (§ 9 Abs. 2 FStrG).

14 Nachbarrecht

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedigungen sowie bei Bepflanzungen sind auch die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) zu beachten. Dies gilt insbesondere gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken.

Auf § 27 Nachbarrechtsgesetz - NRG wird hingewiesen.

15 Bauten in Deutschen Erdbebengebieten

Das Baugebiet liegt in der seismischen Zone 1.

Bearbeitet:

Stuttgart, den 12. 10. 2009 / 01. 02. 2010

Rutesheim, den 12. 10. 2009 / 01. 02. 2010

.....
|
vermessunghils

Heusteigstraße 28 · 70180 Stuttgart
Tel. 07 11.2 10 01-0 · Fax 07 11.2 10 01-11
vermessung@hils.net · www.hils.net