

## TEXTTEIL

Hinweis: Der Bebauungsplan „Flosch“ wurde in den Jahren 1970/71 aufgestellt und in den Folgejahren vielfach geändert und erweitert. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes waren zuletzt drei Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen maßgeblich. Einzelheiten dazu enthält die Begründung. Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan „Flosch – Erweiterung Katz“ wurden aus den bisher geltenden Festsetzungen entwickelt. Zur einheitlichen Lesbarkeit wurden dabei die bisherigen Nummerierungen inhaltlich wesentlich unveränderter Baugebiete und Pflanzgebote etc. übernommen (GE 1, GE 2, GE 3 ...). Mit der Folge von Lücken in den Nummerierungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (BauGB, BauNVO)

#### 1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 -15 BauNVO) nach Planeinschrieb:

##### Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Das Gewerbegebiet ist gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert.

Im GE 4 sind Einzelhandelsbetriebe und Lagerplätze nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).

#### 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

Die zulässige Grundfläche kann mit Anlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 im GE 4 überschritten werden, soweit hiervon Flächen oder Maßnahmen der Grünordnung nicht berührt werden.

Die zulässige Gebäudeoberkante (OK) kann durch untergeordnete Bauteile (z. B. Oberlicht) um max. 2,00 m überschritten werden auf max. 20 % der Dachfläche.

#### 1.3 **Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen darüber hinaus in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

#### 1.4 **Nebenanlagen** (§ 1(1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit Gebäude, nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können außenliegende Fluchttreppenhäuser außerhalb der ausgewiesenen Flächen.

#### 1.5 **Ein- und Ausfahrten** (§ 9 (1) 11 BauGB)

Entlang der Erschließungsstraßen sind Ein- und Ausfahrten nur auf den im Lageplan gekennzeichneten Stellen zulässig. Sie können ausnahmsweise verschoben werden, wenn betriebliche Belange es erfordern, die Grundzüge der Straßenraumgestaltung beibehalten werden und verkehrliche Belange nicht entgegenstehen.

Entlang der Stuttgarter Straße (K 1648) sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

## 1.6 **Grünordnung** (§ 9 (1) BauGB, § 8a BNatSchG)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( § 9 (1) 25 a und b BauGB)

Pfg 2            Wiese oder Rasen mit großkronigen Bäumen (Pfg und Pfb),  
siehe Anhang 1.

Pfg 3            Hecken, Sträucher, siehe Anhang 2.

Pfg 8            Wiese oder Rasen mit Einzelbäumen (Pfb) und Strauchgruppen  
siehe Anhang 1 und 2.

Die Pflanzgebotsflächen Pfg 2 und Pfg 3 können mit Ausnahme der Bäume auch mit einem Abstand zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden, sofern die dazwischenliegenden Flächen gärtnerisch / landwirtschaftlich genutzt werden.

Vorhandene Bäume in den Pflanzgebotsflächen Pfg 2 und Pfg 3 sind im Sinne einer Pflanzbindung nach § 9 (1) 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Dachbegrünung    Flachdächer und mit weniger als 5 Grad geneigte Dächer ab einer Größe von 15 m<sup>2</sup> sind wie folgt zu begrünen: Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm Substratschicht, oder einem Wasserspeichervermögen von mind. 30 l/m<sup>2</sup>, oder einem Abflussbeiwert von 0,35, sofern nicht für technische Anlagen mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen benötigt (z.B. Lüftungsanlagen), oder als Terrasse genutzt.

## 1.7 **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen und Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) bis 0,20 m Breite und ca. 0,50 m Tiefe sind von den Angrenzern zu dulden.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO, § 9 (4) BauGB)**

### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ( § 73 (1) 1 LBO)**

Dachform: Flachdach, geneigtes Dach, rundes Dach

Dachneigung: siehe Planeinschrieb. Sie gilt nicht für untergeordnete Bauteile.

Farben und Materialien: schwarze und reflektierende Materialien sowie sichtbare Pappabdeckungen sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung. Dachbegrünung siehe Grünordnung.

### **2.2 Werbeanlagen (§ 73 (1) 2 LBO)**

Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie unterhalb der Trauflinie oder Dachgesims zulässig.

### **2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 (1) 5 LBO)**

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Schotterrassen, großfugig verlegtes Pflaster) herzustellen.

Stützmauern sind bis 1 m Höhe zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 1,5 m zulässig. Höhere Aufschüttungen sind zur Unterbringung des Erdaushubes ausnahmsweise zulässig.

### **2.4 Einfriedigungen entlang den öffentlichen Flächen (§ 73 (1) 5 LBO)**

Es sind nur durchlässige Zäune (z. B. Maschendrahtzaun) bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

In den Pflanzgebotsflächen Pfg 3 (Hecken) sind die Zäune um 1,50 m von den Grundstücksgrenzen abzurücken.

Die Pflanzgebotsflächen Pfg 2 und Pfg 8 (Einzelbäume und Strauchgruppen) dürfen nicht eingefriedigt werden.

### **2.5 Ordnungswidrigkeiten**

Zu widerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 75 (3) Nr. 2 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### 3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 3.1 Der Bebauungsplan wurde auf Plangrundlage des ALK, Vermessungsamt, Stand Februar 2022 gezeichnet.
- 3.2 Im Zuge einer geplanten neuen Verkehrsführung der B10 um/durch den Teilort Enzweihingen sowie im Zuge einer geplanten Baugebietsentwicklung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Stuttgarter Straße (K1648) ist von einer geänderten Trassenführung/Aufteilung dortiger Verkehrsflächen auszugehen.
- 3.3 Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan – mindestens im Maßstab 1: 200 beizufügen, insbesondere mit Darstellung der Flächendisposition und mit Angaben zu Materialien und Bepflanzung.
- 3.4 Angrenzend zum Plangebiet auf dem Flurstück 2463/1 wird ein Umspannwerk (Strom) betrieben. In der Umgebung des Umspannwerkes sind aus sicherheitstechnischen und betrieblichen Gründen Gewerbetriebe und sonstige Anlagen, die durch die Freisetzung brennbarer, explosionsfähiger, giftiger oder korrosiver Stoffe das Umspannwerk oder dessen Betrieb gefährden, nicht zulässig.
- 3.5 Im näheren Umfeld zum Plangebiet befinden sich mehrere archäologische Verdachtsflächen und Kulturdenkmale. Erdarbeiten im Plangebiet sollten deshalb frühzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart abgestimmt werden. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
- 3.6 Das Baugebiet liegt in der Zone III B vom Wasserschutzgebiet „Vaihingen“.
- 3.7 Nördlich zum Plangebiet liegt die Altlastfläche/Altlastverdachtsfläche 00170-000 ehemalige Fabrikanlagen, Leimfabrik mit Fettschlammdeponie. Auch das nördliche Plangebiet ist betroffen (ehemalige Betriebsdeponie der Firma Conrath & Sohn).
- 3.8 Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies unmittelbar der unteren Wasserbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude bzw. der Kanäle ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
- 3.9 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.
- 3.10 Gemäß Starkregenuntersuchung für die Kernstadt Vaihingen auf Basis von 2021 kann es bereits bei seltenen Ereignissen (seltener alle 30 Jahre) zu Einstauungen im Plangebiet kommen. Weitere Informationen enthalten die Begründung und die bei der Stadt Vaihingen an der Enz einsehbare Untersuchung.
- 3.11 In der Planzeichnung sind eine Leitungstrasse der Bodensee-Wasserversorgung (DN 200) und eine Gashochdruckleitung der Netze BW GmbH (HGD 200) nachrichtlich übernommen.

Im Nahbereich dieser Leitungen und in den weiteren öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet befindet sich eine Vielzahl weiterer, auch größerer unterirdischer Leitungen. Teils werden Leitungstrassen neu aus privaten Grundstücksteilen in diese öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Hinzu kommen die üblichen Hausanschlussleitungen in den Privatgrundstücken.

Auf die einzelnen Leitungen und deren Schutzbereiche ist Rücksicht zu nehmen. Baumaßnahmen und Baumpflanzungen im Schutzbereich der Leitungen dürfen nur im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern vorgenommen werden. Die Schutzbereiche sind zu beachten.

Aufgrund der Leitungsdichte sind bei Baumaßnahmen in den öffentlichen Verkehrsflächen immer Leitungsauskunft bei sämtlichen Versorgungsträgern einzuholen.

3.12 Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dürfen nicht erfüllt werden.

Allgemeine Hinweise zum Schutz von Insekten und Vögeln (Vogelschlag): Außenbeleuchtungen sollten nur im erforderlichen Umfang montiert und betrieben werden. Es sollten nur Leuchten verwendet werden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen. Bei der Wahl des Leuchtmittels ist zu berücksichtigen, dass eine Störung für die Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfelds und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind warmweiße LED Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur unter 2000 Kelvin und einer Wellenlänge unter 900 Nanometer. Zur Vermeidung von Vogelschlag wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ von der schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen ([https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere\\_2022\\_D.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf)).

3.13 Hinweise des Artenschutzes zur Übernahme in Baugenehmigungen.

- Gehölzrodungen

Die Rodung der Gehölze ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Geeigneter Zeitraum für die Rodung ist von Oktober bis Februar eines jeden Jahres. Soll während der Vogelbrutzeit Gehölze gerodet werden, ist der Eingriffsbereich vorab durch einen Fachkundigen auf Vogelbruten zu untersuchen.

- Hochbauarbeiten

An- und Umbauarbeiten an Dach und Außenfassade des Bestandsgebäudes sind außerhalb der Vogelbrutzeit zu beginnen. Geeigneter Zeitraum für den Beginn der Arbeiten ist von Oktober bis Februar eines jeden Jahres. Soll während der Vogelbrutzeit mit Bauarbeiten begonnen werden, ist der Eingriffsbereich vorab durch einen Fachkundigen auf Vogelbruten zu untersuchen.

## Anhänge

### Anhang 1

Auf Stellplatzanlagen und an Verkehrsflächen sind bevorzugt die empfohlenen Arten der GALK-Liste (deutsche Gartenamtsleiterkonferenz-Liste) zu verwenden

Deutscher Name	Botanischer Name
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Baumhasel	Corylus colurna
Felsenbirne	Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘
Rotblühende Rosskastanie	Aesculus x carnea
Säulenulme	Ulmus-Hybride ‚Columella‘
Schnurbaum	Sophora japonica
Spitzahorn i. S.	Acer platanoides ‚Cleveland‘, ‚Columnare‘, ‚Olmsted‘
Ungarische Silber-Linde	Tilia tomentosa ‚Szeleste‘
Vogelkirsche	Prunus avium ‚Plena‘

### Anhang 2

Liste geeigneter Straucharten für Hecken und Strauchgruppen

Bei Anpflanzungen im Plangebiet sind nur gebietsheimische Gehölze aus der folgenden Liste auszuwählen. Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) stammen. Die fettgedruckten Arten sind bevorzugt zu verwenden.<sup>1</sup> Obstgehölze sind zulässig.

Auf eventuelle Konflikte zwischen fruchttragenden Gehölzen und dem ruhenden Verkehr wird hingewiesen.

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse*
<b>Roter Hartriegel</b>	Cornus sanguinea	Strauch
<b>Gewöhnliche Hasel</b>	Corylus avellana	Strauch
<b>Gewönl. Pfaffenhütchen</b>	Euonymus europaeus	Strauch
Faulbaum	Frangula alnus	Strauch
<b>Gewöhnlicher Liguster</b>	Ligustrum vulgare	Strauch
<b>Schlehe</b>	Prunus spinosa	Strauch
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Strauch
<b>Echte Hunds-Rose</b>	Rosa canina	Strauch
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	Strauch
Grau-Weide	Salix cinerea	Strauch
<b>Purpur-Weide</b>	Salix purpurea	Strauch
<b>Fahl-Weide</b>	Salix rubens	Strauch
Mandel-Weide	Salix triandra	Strauch
Korb-Weide	Salix viminalis	Strauch
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Strauch
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	Strauch
<b>Wolliger Schneeball</b>	Viburnum lantana	Strauch
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Strauch

<sup>1</sup> Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002