

KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
GEMARKUNG ENSINGEN

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Erweiterung Ensinger Mineral-Heilquellen, 2. Änderung“

STAND: 27.04.2023 / 02.02.2024

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen umgrenzt:
Im Norden durch das Flurstück 831, best. Geh- und Radweg.
Im Westen und Süden durch die Flurstücke 761/1 und 601, best. Geh- u. Radweg.
Im Osten durch die Flurstücke 728, Rest v. 761 u. Flst. 791.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

BESTANDTEILE: Lageplan Maßstab 1:500, Zeichenerklärung, Textteil
ANLAGEN: Begründung zum Bebauungsplan mit Anlagen

Es gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05. März 2010 zul. geändert am 13. Juni 2023 (GBl. 2023 S. 170)

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf und Offenlage beschlossen am 28.06.2023, gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 31.07.2023 bis 06.09.2023 / 29.09.2023
Auslegung bekanntgemacht am 20.07.2023

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 13.03.2024

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 18.03.2024
Bürgermeisteramt
gez.
Reitze
(Bürgermeister)

Genehmigung durch Regierungspräsidium 13.07.2024 (Eintritt der Genehmigungsfiktion)
Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 12.12.2024

Vaihingen an der Enz, den 12.12.2024
Bürgermeisteramt
gez.
Reitze
(Bürgermeister)

Planbearbeiter:
Vaihingen an der Enz, den

Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern richtig aus dem Liegenschaftskataster entnommen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 – 15 BauNVO)

Sondergebiet Mineralbrunnen – SO (§ 11 BauNVO)

- Zulässig ist das Fördern, Abfüllen, Lagern, der Versand von Mineralwasser, Säften und anderen nichtalkoholischen Getränken einschließlich der dazu notwendigen Anlagen zur Reinigung, Befüllung und Bewirtschaftung von Flaschen, Kisten und anderem Versandmaterial, sowie die hierzu notwendigen Lager-, Versand-, Park-, Abfertigungs- und Verwaltungsflächen und –Einrichtungen.
- Außerdem ist eine Wohnung im Sinne des § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Hmax) festgelegt.

- Die GRZ beträgt für den gesamten Geltungsbereich 0,5. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ ist durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu 0,8 zulässig.
- Die Bezugshöhen und alle absoluten Höhenangaben werden in Meter über NN (Normal-Null) angegeben
- Die Bezugshöhe für die Höhenangaben der baulichen Anlagen ist die im Plan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
- Für technische Anlagen kann die festgesetzte Gebäudehöhe als Ausnahme auf bis zu 10% der tatsächlich vorhandenen Dachfläche um bis zu 2,5 m überschritten werden.

1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 (BauNVO)

Im SO wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, allerdings ohne Längenbegrenzung.

Die Pfeileintragungen geben die Richtung der Gebäudestellungen an. Diese sind einzuhalten.

1.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 14, 12 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

In den besonders festgesetzten Stellplatzflächen (Stpl) dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit einer Höhe von bis zu 5,5 m über dem geplanten Gelände errichtet werden.

Lagerflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit sie nicht durch andere Festsetzungen wie z. B. Pflanzgebote, Pflanzbindungen etc. belegt sind.

1.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm/Gewerbelärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

Innerhalb der im Plan eingetragenen Umgrenzung können aktive Schutzeinrichtungen (Lärmschutzwand/Lärmschutzwand) zur Gewerbelärmeindämmung errichtet und unterhalten werden.

1.6 Führung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgung

Leitungen (Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel, Gas, Wasser u.Ä.) sind unterirdisch zu führen. Geländeänderungen oder Eingriffe in mit Leitungsrechten belasteten Flächen dürfen nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Versorgungsträger vorgenommen werden.

Entwässerung im Bestand

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Abwasser und das Oberflächenwasser der Hofflächen wird in den bestehenden kommunalen Mischwasserkanal eingeleitet. Die Abflüsse der anteilig begrünten Flachdächer werden in eine offene Mulde geführt und von dort gedrosselt in den Brünnelesbach eingeleitet.

Entwässerung zukünftig

Für alle zukünftigen Erweiterungsmaßnahmen ist eine Entwässerung im modifiziertem Trennsystem vorzusehen. Das häusliche Abwasser wird in den kommunalen Mischwasserkanal eingeleitet werden, Regenwasserabflüsse von Oberflächen (Dächer, zusätzlich befestigte und unbefestigte sonstige Flächen) müssen vor Ort versickert/verdunstet und/oder unbelastet und gedrosselt in den Brünnelesbach eingeleitet werden.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung

2.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Im Allgemeinen sind die Pflanzgebotsflächen (Pfg) nach den grünordnerischen Festsetzungen (siehe Umweltbericht) und gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Alle Bepflanzungen, ausgenommen Obstgehölze, sind aus gebietsheimischen, autochthonen Pflanzenmaterial herzustellen.

Pflanzgebot 1 (Pfg1) Obstbaumwiese (Kultursorten)

Es sind 26 Obstbaumhochstämme zu pflanzen. Parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Abstand von 4 m einzuhalten. In der Fläche ist eine Fettwiese herzustellen.

Pflanzliste Pfg1 Birnen (*Pyrus Cummunis*)

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| • <i>Palmischbirne</i> | • <i>Alexander Lucas</i> |
| • <i>Kirchensaller Mostbirne</i> | • <i>Gräfin von Paris</i> |
| • <i>Karcherbirne</i> | • <i>Köstliche von Charneau</i> |
| • <i>Gellert Butterbirne</i> | |

Pflanzliste Pfg1 Äpfel (*Malus domestica*)

- | | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| • <i>Jakob Fischer</i> | • <i>Rote Sternrenette</i> |
| • <i>Berlepsch</i> | • <i>Sonnenwirtsapfel</i> |
| • <i>Boskoop</i> | • <i>Ontario</i> |
| • <i>Rheinischer Winterrambour</i> | • <i>Landsberger Renette</i> |
| • <i>Kaiser Wilhelm</i> | • <i>Berner Rosenapfel</i> |
| • <i>Gewürzluiken</i> | • <i>Kardinal Bea</i> |
| • <i>Glockenapfel</i> | • <i>Gehrsers Rambour</i> |
| • <i>Zabergäurennette</i> | • <i>Hauxapfel</i> |
| • <i>Brettacher</i> | • <i>Reinischer Bohnapfel</i> |
| | • <i>Bittenfelder</i> |

Pflanzgebot 2 (Pfg2) Feldhecke

Es ist eine Feldhecke anzulegen.

Pflanzungen erfolgen in einem Pflanzraster von 1,5m x 1,5m.

Pflanzliste Pfg2

- *Haselnuss (Corylus avellana)*
- *Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)*
- *Schlehe, Schwarzdorn (Prunus spinosa)*
- *Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)*
- *Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)*
- *Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)*
- *Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)*
- *Liguster (Ligustrum vulgare)*
- *Hunds-Rose (Rosa canina)*
- *Wein-Rose (Rosa rubiginosa)*

Pflanzgebot 3 (Pfg3) Wiesenfläche

Es ist eine Fettwiese mittlerer Standorte anzulegen.

2.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung 1 (Pfb1) Gehölze und Wiesenflächen

Die im Plan ausgewiesenen Baum-, Strauch und Fettwiesenstandorten sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung, nach Pflanzliste (Pfg1 und Pfg2) vorzunehmen.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachformen und Dachneigungen

Die Dachform wird als Flachdach/geneigtes Dach mit einer Dachneigung bis 12° festgesetzt.

Dacheindeckungen / Dachbegrünung

Dachflächen aus unbeschichteten Materialien wie Kupfer, Zink oder Blei usw. sind unzulässig. Schwarze und reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Flachdächer sind als Gründächer auszubilden und sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu unterhalten. Die Substratstärke muss dabei mindestens 12 cm betragen. Bei Dacherweiterungen und Dacherneuerungen ist diese Dachbegrünung auf mindestens 70 % der Dachflächen vorzusehen. Die Bepflanzungen sind aus gebietsheimischen, autochthonen Pflanzenmaterial herzustellen. Reine Vordächer (z.B. Eingangsüberdachungen) sind auch als unbegrünte Stahl- oder Foliendachkonstruktionen zulässig. Insgesamt ist aber eine Mindestbegrünung von 70 % einzuhalten. Photovoltaikmodule müssen soweit aufgeständert werden, dass die Substratwirkung (Regenwasserrückhaltung und Verdunstung) und deren Grünentwicklung davon nicht beeinträchtigt wird.

Fassaden

Verkleidungen aus reflektierenden Materialien sind nicht zulässig. Grelle Farben, Leucht- oder Metallic-Farben sind nicht zulässig.

3.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen sind nur als Drahtzaun, mit einer maximalen Höhe von 3 m, oder lebende Einfriedungen (Hecken) zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Tote Einfriedigungen müssen sockellos gestaltet werden, so dass sie von Kleintieren, wie z.B. Igel, passiert werden können. Für lebende Einfriedungen sind ausschließlich gebietsheimische, autochthone Arten zu verwenden. Pflanzgebotsflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Stützmauern sind bis zu einer (sichtbaren) Höhe von maximal 2,0 m zulässig und nach Pflanzliste (Pfg2) einzugrünen.

Befestigte Flächen

PKW Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit keine Gefahr des Eintritts von wassergefährdenden Stoffen besteht (Pflaster mit Rasenfuge, Rasengitterstein, Schotterrasen, Drainpflaster o.Ä.). Hierbei ist eine dauerhafte Versickerung von 270 l/(s*ha) nachweislich zu erbringen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden oder als selbständige bauliche Anlagen nur innerhalb des Baufensters zulässig. Beide Arten dürfen in der Höhe die Attika der Gebäude nicht überschreiten. Schriftzüge sind nur bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Wechselndes, bewegtes oder laufendes Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) ist unzulässig.

Ausnahmsweise können den Verkehr (L1106) nicht blendende oder ablenkende Werbeanlagen bis 6 m Höhe im Ein- und Ausfahrtsbereich zugelassen werden.

4. Hinweise

4.1 Planunterlagen, top. Geländeaufnahme

Die Planunterlagen sind im Maßstab 1:500 nach den aktuellen Auszügen aus dem Liegenschaftskataster erstellt.

Der topographische Bestand wurde durch das Büro Schwarz Ingenieure GmbH aufgenommen und im Lagesystem Gauß-Krüger abgebildet. Alle Bestandshöhen sind in m über NN (Normalnull, Höhensystem DHHN12) angegeben.

4.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) insbesondere auf § 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) und § 7 (Vorsorgepflicht) wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Begründung Anhang 1 Merkblatt LRA vom August 2023 „Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben“).

Ebenso wird auf die Pflicht zur Beachtung von § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) hingewiesen. Hiernach bei ab 0,5 ha Einwirkfläche ist ein Bodenschutzkonzept (BSK) bei der Genehmigungsbehörde vorzulegen. (siehe Begründung Anhang 2 Merkblatt LRA 2023 „Verwertung von Erdaushub“)

4.3 Grundwasser und Wasserschutzgebiete

Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbaukörper oder Tiefergründungen).

Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig. Insbesondere bei der geplanten Umverlegung der Brunnenleitung ist mit dem Antreffen von Grundwasser (v.a. bei der Gewässerkreuzung) zu rechnen.

Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

4.4 Denkmalschutz

Bei Funden ist lt. § 20 und § 27 DSchG das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 86 – Denkmalpflege sofort zu informieren

4.5 Artenschutz

Die Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und 44 BNatSchG sind im Vorfeld der Baufeldfreimachung und Erschließung des Plangebietes zu beachten. Ein Vorkommen von besonders geschützten Vogel- und streng geschützten Fledermausarten sowie deren Lebensstätten wurde festgestellt. Auch streng geschützte Reptilienarten können nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf den Umweltbericht und die Relevanzprüfung zum Artenschutz und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen.

Erst wenn die erforderlichen vorgezogenen Maßnahmen (CEF) realisiert worden sind, kann mit den Arbeiten begonnen werden. Voraussetzung ist der Nachweis, dass die umgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erfolgreich sind und die Untere Naturschutzbehörde der Baufeldfreimachung und den Bauarbeiten zustimmt.

Die Eingriffe in Gehölzbestände müssen außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar stattfinden.

4.6 Externe Ausgleichsmaßnahmen/Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsflächen befinden sich auf Ensinger Gemarkung im Gewann Guckigauch, mit den Flurstücksnummern 747-741 und 753. Die rechtliche Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ensinger Mineral-Heilquellen GmbH und der Stadt Vaihingen an der Enz, sowie über beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch zugunsten der Stadt Vaihingen an der Enz (siehe Begründung Ziffer 10.1)

4.7 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Generell ist bei Baumaßnahmen oder Eingriffen ein schonender Umgang mit den unterschiedlichen natürlichen Schutzgütern (Mensch, Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild etc.) anzustreben. Maßnahmen und Handlungsempfehlungen sind im Detail aus dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.8 Außenbeleuchtung

Im Plangebiet ist nur Insektenfreundliche, abgeschirmte Beleuchtung zulässig (z.B. warmweiße LED Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur 3200 Kelvin und einer Wellenlänge unter 900 Nanometer).

4.9 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird auf das Merkblatt der Schweizerischen Vogelwarte unter dem Link

https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf

und die ausführliche Broschüre „Vögel und Glas“ <https://vogelglas.vogelwarte.ch> wird verwiesen.

4.10 Freiflächengestaltung

Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan – mindestens im Maßstab 1:200 – beizufügen. Insbesondere ist die Flächennutzung unter Angabe der Materialien und Bepflanzung darzustellen.