

KREIS
STADT
GEMARKUNG

LUDWIGSBURG
VAIHINGEN AN DER ENZ
ENZWEIHINGEN

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „PAPIERFABRIKSTRASSE; 1. ÄNDERUNG“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen umgrenzt:
Im Norden durch die Papierfabrikstraße und der angrenzenden Wohnbebauung. Im Osten durch den angrenzenden Hangwald. Im Süden durch den angrenzenden Feld- und Radweg. Im Westen durch die Wohnbebauung der Bonlander Steige und der Straße Im Vogelsang.

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

BESTANDTEILE: Lageplan Maßstab 1:500, Zeichenerklärung, Textteil

ANLAGEN: Begründung zum Bebauungsplan (Frühzeitige Beteiligung, Umweltschoping, Umweltbericht, Externe Ausgleichsmaßnahmen, Wasserwirtschaftliche Untersuchung) und den örtlichen Bauvorschriften

Es gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) zuletzt geändert am 12.07.2023 (BGBl. 2023 | Nr. 184)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v.21.11.2017 GBl. | S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 | s.58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGbl. | S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F.v. 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S.416) zul. Geändert am 13.06.2023 (GBl. S. 170)

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3(2) BauGB ausgelegt vom 20.08.2018 bis 24.09.2018/04.10.2018 Auslegung bekannt gemacht am 09.08.2018

Als Satzung gemäß §10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am 27.09.2023

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 28.09.2023
Bürgermeisteramt

gez.
i.V. Reitze
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 02.11.2023 Vaihingen an der Enz, den 02.11.2023
Bürgermeisteramt

gez.
i.V.Reitze
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

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

Art der baulichen Nutzung gemäß Einschrieb im Plan:

1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEE (§8, §1 (5) und (6,8 und 9) BauNVO.

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe (MI) die das Wohnen nicht wesentlich stören (im Sinne von §6 BauNVO). Ausnahmsweise zulässig (§8(3)1 BauNVO) ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit einer maximalen Wohnfläche von 120 m². Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten, Tankstellen und Anlagen für Sport sind nicht zugelassen.

Einzelhandel ist unzulässig (§1 (5) BauNVO).

Besondere Festsetzungen zum GEE1 südlich des Gebäudes „Werkhalle 3“

Im Bereich zwischen der östlichen Baugrenze und der Linie „30 m Waldabstand“ sind Gebäude oder bauliche Anlagen, die eine dauerhafte Aufenthaltsfunktion von Personen vorsehen nicht zulässig.

Besondere Festsetzungen zum GEE2

Es sind nur Anlagen gemäß §8(2) Ziffer 2 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, der Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe über NN festgesetzt. Die zulässige Grundfläche kann mit Anlagen im Sinne von §19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.

Die zulässige Gebäudeoberkante kann im GEE1 durch untergeordnete Bauteile (z.B. Oberlicht) um max. 2m überschritten werden.

Im GEE1 kann im Bereich der Fläche „A“ die zulässige Gebäudehöhe auf einer Grundfläche von 15 x 15 m bis auf 234 m üNN überschritten werden, wenn besondere betriebliche Belange dies erfordern (besonderes Betriebsgebäude Senkrechtmaschine). Alternativ (nicht kumulativ) kann im Bereich der Fläche „B“ in gleicher Weise (Senkrechtmaschine, 234 m üNN) verfahren werden.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im GEE wird abweichende Bauweise festgesetzt (§22(4) BauNVO). Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, ohne Längenbegrenzung der Gebäude.

1.4 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße im GEE beträgt 30.000 m² (entsprechend dem festgesetzten Gewerbegebiet).

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude, Gebäudeteile und technische Anlagen handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der besonders festgesetzten Flächen (für Nebenanlagen) zulässig.

1.6 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 12 und 23 BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 25 BauGB)

Von den Angrenzern sind für die Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen und Stützmauern bis 2 m Breite, Randsteine und Rabatten mit Hinterbeton bis 0,5m Breite zu dulden.

1.8 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel, u.Ä.) sind unterirdisch zu führen.

Geländeveränderungen in mit Leitungsrecht belasteten Flächen dürfen nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Versorgungsträger vorgenommen werden.

1.9 Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) 11 BauGB).

Der Anschluss des Betriebsgeländes an die K1688 (Rieter Straße) ist nur gemäß Planeintrag und über die private Papierfabrikstraße zulässig. (Siehe Ein- und Ausfahrt gegenüber der Bonlander Steige)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung

2.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Südlich und innerhalb vom Landschaftsschutzgebiet liegt eine Fläche zur Entwicklung von einer extensiven Wiese mit einzelnen Baumgruppen. Bei der Baumpflanzung ist der technisch erforderliche Sicherheitsabstand zum Hochwasserschutzdamm zu beachten. (siehe Umweltbericht und Grünordnungsplan)

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden. Zur Beleuchtung von Zufahrtswegen, innere Erschließungsflächen, Ladezonen und Eingangsbereichen sind nach unten gerichtete Lichtquellen zu verwenden.

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

Im Allgemeinen sind die Pflanzgebotsflächen (PFG) nach den grünordnerischen Festsetzungen und gemäß Pflanzliste (siehe Anhang) sowie der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) Straßenbaumliste 2012 (bzw. aktuelle Fassung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (siehe Umweltbericht und Grünordnungsplan)

- **PFG 1:** Anlage von Wiese und Pflanzung von Sträuchern am Mühlkanal

- **PFG 2:** Anlage von Wiesenstreifen und Pflanzung eines Laubbaumes am Mühlkanal
- **PFG 3:** Anlage von Wiesenstreifen
- **PFG 4:** Anlage von Wiesen und Pflanzung von Laubbäumen
- **PFG 5:** Anlage von Wiese auf dem Hochwasserschutz

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

Im Allgemeinen sind die im Lageplan angegebenen Pflanzbindungen (PFB) sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

- **PFB 1:** Erhalt von Laubbäumen entlang des Mühlkanals
- **PFB 2:** Erhalt von Feldgehölz

2.4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB)

Dem naturschutzrechtlichen Eingriff wird folgende Ausgleichsmaßnahme, außerhalb des Bebauungsplanes auf einem gemeindeeigenen Flurstück, zugeordnet:

Der Eingriff mit 91.078 Ökopunkten wird der Ökokontomaßnahme mit der Nummer Ro_05 (Waldrefugium Lämmerrein, Teilfläche des Flurstück 2944/1) zugeordnet (s. Umweltbericht, Anlage 7).

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO, § 9 (4) BauGB)

3.1 Dächer

3.1.1 Dachformen und Dachneigungen

Es sind Satteldächer, geneigte Dächer und Flachdächer gemäß Planeinschrieb zulässig. Dachneigung siehe Planeinschrieb. Sie gilt nicht für untergeordnete Bauteile.

Im GEe2 und GEe3 sind für untergeordnete Bauteile Flachdächer zulässig.

3.1.2. Dacheindeckungen

Dachflächen aus unbeschichteten Materialien wie Kupfer, Zink oder Blei usw. sind unzulässig. Schwarze und reflektierende Materialien sowie sichtbare Pappabdeckungen sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

3.1.3 Solaranlagen

Solaranlagen auf Dächern und an Hauswänden sind zulässig. Auf Dächern müssen sie entweder in die Dachfläche integriert werden oder mit gleicher Neigung aufliegen. Auf Flachdächern ist der Abstand vom Hausgrund zur So-

larianlage um die Konstruktionshöhe der Solaranlagen einzuhalten. Die maximale Konstruktionshöhe darf 1,5 m ab Attika nicht überschreiten.

3.2 Fassaden

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

3.3 Stützmauern und Aufschüttungen

Generell sind Stützmauern nur bis zu 1,5 m Höhe zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 1,5m zulässig.

Höhere Aufschüttungen sind zur Unterbringung des Erdaushubes ausnahmsweise zulässig.

3.4 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (§74 (1) 3 LBO)

Es sind nur Maschendraht- und Stabgitterzäune bis max. 2 m Höhe zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen haben diese einen Mindestabstand von 0,5m einzuhalten.

Die Pfg-Flächen und die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. Ziffer 2.1) dürfen nicht eingefriedet werden.

3.5 Stellplätze, Drainagen (§ 74 (1) 3 LBO)

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster o.Ä.).

Der Anschluss von Drainagen an die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

3.6 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden oder als selbständige bauliche Anlagen nur innerhalb des Baufensters zulässig. Beide Arten dürfen 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.

Fremdwerbung ist unzulässig.

3.7 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

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

4. HINWEISE

4.1 Planunterlagen

Die Bestandsgrundlage innerhalb des Geltungsbereichs entstammt aus den Vermessungsaufnahmen der Schwarzingenieure GmbH.

Nachrichtlich dargestellt ist die Erschließungsplanung zur K1688, auf der Grundlage der Ausbauplanung (RE-Entwurf M: = 1:500) des Landratsamtes Ludwigsburg, Abteilung Straßen vom Januar 2012. (siehe auch vorläufige Stellungnahme LRA Ludwigsburg 29.06.2012)

4.2 Bodenschutz:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere die §§4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

(siehe Beiblatt im Anhang der Begründung sowie weitere Festlegungen im Umweltbericht/Grünordnungsplan).

4.3 Grundwasser:

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserbenutzung (Ableitung während der Bauzeit, Umleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Gründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Im Plangebiet ist mit relativ geringen Flurständen zu rechnen. Es wird empfohlen die Gebäude bis Oberkante Gelände wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (AwSV, Stand 01.08.2017)“ ist zu beachten.

4.4 Hochwasser:

Im Gewerbegebiet ist mit Überflutungen beim HQ 100 zu rechnen. Im Baugenehmigungsverfahren müssen mögliche Hochwassergefährdungen unter der Führung der Genehmigungsbehörde im Benehmen mit dem Bauherrn und der unteren Wasserbehörde durch geeignete Maßnahmen beseitigt werden. (Stellungnahme RP Stuttgart 08.05.2012, siehe auch Wasserwirtschaftliche Untersuchung vom 28.05.2017, Büro Winkler und Partner, Stuttgart)

4.5 Denkmalpflege:

Bei Funden ist lt. § 20 und § 27 Denkmalschutzgesetz (DSchG) das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege zu informieren.

4.6 Altlasten:

Werden bei den Bauarbeiten Altablagerungen gefunden, ist das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt zu verständigen.

4.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind im Baugenehmigungsverfahren anhand eines qualifizierten Pflanzplanes nachzuweisen. Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationszeit (01.10.-28.02) durchzuführen.

4.8 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die außerhalb des Plangebiets durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über Waldrefugien – *voraussichtlich in Roßwag, Abstimmung steht noch aus.*

4.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Maßnahme M 2: Gehölzrodung außerhalb der Vegetationszeit

Die Gehölzrodung und die Baufeldräumung sind während der Vegetationsruhe vom 01. Oktober bis 28. Februar auszuführen.

Maßnahme M 5: Oberboden erhalten

Oberboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1: mittelgroße Laubbäume

„Gebietsheimische Gehölze“

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Alnus glutinosa - Schwarz-Erle

Prunus avium - Vogel-Kirsche

Prunus padus - Trauben-Kirsche

Quercus robur - Stiel-Eiche

Salix alba - Silber-Weide

Pflanzliste 2: Verwendung als Strauchhecke

Euonymus europaeus Gew. - Pfaffenhütchen

Frangula alnus - Faulbaum

Salix cineria - Grau-Weide

Salix triandra - Mandel-Weide

Salix viminalis - Korb-Weide

Viburnum opulus Gew. - Schneeball