

10.04.2000

Landkreis: Esslingen
Gemeinde: Altbach
Gemarkung: Altbach

Textteil zum Bebauungsplan Vorentwurf

Ghai II

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997
BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990
(BGBl. I S. 132)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. der
Bekanntmachung vom 8.9.1995 (GBl. S. 617)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO90) vom 18.12.1990
(BGBl. I S. 58)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

GEE - Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO) mit Einschränkungen

gem. § 1 (5) BauNVO sind die folgende Anlagen unzulässig:

Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein,
Abbruchmaterial,

Klassieranlagen für Sand und Kies,

Verarbeiten von Material, das eluierbare Stoffe enthält,

Kompostieren

Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- und Entladen von Schüttgütern, die
im trockenen Zustand stauben können, durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter

Verwendung von Baggern, Schaufelladegeräten, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrich-
tungen, soweit 200 Tonnen Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden können,

Anlagen zum Be- und Entladen von Erdaushub oder Gestein.

Die Ausnahmen nach § 8(3) Nr. 2+3 sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

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

1.2.1 Grundflächenzahl Entsprechend den Planeinschriften.

PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen werden auf die GRZ nach § 19(4) BauNVO
zu 50% angerechnet.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch mitzurechnende Anlagen nach
§ 19(4) BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Darüber hinaus ist eine

Überschreitung um die Flächen zulässig, auf denen eine extensive Dachbegrünung durchgeführt wird, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

1.2.2 Gebäudehöhen

entsprechend Planeinschrieb

Sie werden gemessen ab der im Plan eingetragenen Bezugshöhe, bei Flachdächern bis Oberkante Attika bzw. Wandabschluss und bei geneigten Dächern bis Oberkante First.

Die Gebäudehöhe kann mit technischen Aufbauten, die weniger als 10% der überbauten Grundfläche betragen und höchstens 50 m² groß sind, um bis zu 3 m Höhe überschritten werden.

1.3 Bauweise

(§ 9 (1) die 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Gebäude können mit Grenzabstand gem § 6 LBO oder als Grenzbau errichtet werden.

1.4 Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Pflanzgebot

(§ 9 (1) Nr. 25 Bau GB)

Die im Plan mit pfg festgesetzten Flächen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und in das Grünkonzept einzubinden.

Als Ausnahme sind in den mit Pflanzgebot belegten Flächen PKW-Stellplätze und Zufahrten zulässig, jedoch bis maximal der Hälfte der dazugehörigen Grundstücksgrenze.

Vorgeschlagene Gehölze:

Acer campestre, *Carpinus betulus*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Euonymus europaeus*, *Frangula alnus*, *Ligustrum vulgare*, *Lonicera xylosteum*, *Rosa canina*, *Sambucus nigra*, *Viburnum opulus*.

1.5.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

Die im Plan durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von der im Plan eingetragenen Lage kann abgewichen werden.

Für jeweils angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die im Plan festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

Es sind Bäume und Sträucher gemäss nachstehender Pflanzliste zu verwenden. Es ist die "Art" zu verwenden, die Verwendung von "(Zucht-) Sorten" ist zu vermeiden.

Pflanzliste:

Acer campestre, *Acer pseudoplatanus*, *Aesculus hippocastanum*, *Prunus avium*, *Quercus robur*, *Salix alba*, *Sorbus aucuparia*, *Tilia platyphyllos*

1.6 Flächen für die Herstellung der Straßenkörpers
(§ 9 (1) Nr.26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen bzw. Wegkörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften
(§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

2.1 Fassadengestaltung
(§ 74(1)Nr.1LBO)

Grelle Farben und reflektierende Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

2.2 Werbeanlagen
(§ 74 (1) Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der Stätte eigener Leistung in Form von indirekt beleuchteten Einzelbuchstaben oder Werbetafeln zulässig. Durch am Gebäude aufgeständerte oder freistehende Werbeanlage dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

2.3 Einfriedigungen
(§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Es sind nur offene Einfriedigungen(z.B. Maschendraht, Knüpfgitter, Drahtgeflecht) bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Diese sind mit Rankpflanzen einzugrünen. Entlang der südl. Gebietsgrenze (nördl. Grenze von Flst 2658) sind Einfriedigungen 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.

2.4 Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 (1) Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet unzulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Hofflächen und Stellplätze unter LKW Befahrung und Ladevorgängen sind wasserundurchlässig zu befestigen und an den Regenwasserkanal anzuschließen. Dagegen sind PKW-Stellplätze für Besucher, Kunden und Beschäftigte in wasserdurchlässigen Belägen (Rasenfugen-, Rasengittersteine, u.ä.) auszuführen. Nicht bebaute bzw. nicht befestigte Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

2.6 Anlagen zum Sammeln, Verwerten von Niederschlagswasser
§ 74(3)Nr. 2 LBO

Das Niederschlagswasser von Dach- und Freiflächen ist getrennt zu fassen und in den Regenwasserkanal einzuleiten. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

3 Hinweise

3.1 Zur Vermeidung von Grundwasserschäden dürfen Tiefgründungen nur nach Genehmigung durch das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft, durchgeführt werden.

3.2 Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahn, Verkehrsgrün, Gehweg ist Richtlinie. Den genauen Standort regelt der Ausbauplan.

4 Ordnungswidrigkeiten

Bei Zuwiderhandlung gegen örtliche Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

5 Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen baurechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

Landkreis: Esslingen
Gemeinde: Altbach
Gemarkung: Altbach

10.04.2000

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan

Ghai II

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Industriegebiet "Neckarinsel" und umfasst die Fläche der früheren Firma Stahlbautechnik Neckar.

Es wird wie folgt abgegrenzt:

Im Süden: südliche Grenze von Flst. 2659

Im Westen: westliche Grenze von Flst 2662 (Industriestraße)
und westliche Grenze von Flst. 617

Im Norden: südlich des "Alten Neckars".
Im Bereich von Flst. 623 bildet die Abgrenzung zum
Naturschutzgebiet "Alter Neckar" die Gebietsgrenze

Im Osten: die östliche Grenze der Flst. 623, 300/3 sowie die
östliche Grenze von Flst. 290

Gebietsgröße ca. 5 ha

Planungsanlass, geltendes Recht

Der Betrieb der Firma Stahlbautechnik Neckar ist seit längerem eingestellt. Es handelt sich im überwiegenden Teil um eine Industrie- bzw. Gewerbebrache.

Da für diese großen zusammenhängenden Flächen derzeit kein Investor gefunden werden konnte, hat sich der derzeitige Eigentümer entschlossen eine Aufteilung vorzunehmen und damit eine Verwertung dieser Industriebrache zu erreichen.

Dies ist auch im Sinne der Gemeinde. Da kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht ist es dringend geboten Planungsrecht zu schaffen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes zu erreichen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des gemeinsamen Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Plochingen. Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes wurde seinerzeit von der Genehmigung ausgenommen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist eingeleitet.

Planerische Gestaltung

Der städtebauliche Entwurf sieht eine dem Bestand angepasste Bebauung vor. Im Grundstück Flst. 617 wird eine Stichstraße angelegt, sodass kleinere Gewerbebetriebe angesiedelt werden können

Art und Mass der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gem. § 8 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Zur Vermeidung von Konflikten mit vorhandenen und künftigen Gewerbebetrieben sind Anlagen, die die Qualität des Gewerbegebietes schmälern oder die Produktion beeinträchtigen können, ausgeschlossen. Ebenso sind die, ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Als Mass der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl sowie die Gebäudehöhe über einer im Lageplan eingetragenen Bezugshöhe festgesetzt.

Das Areal mit den bestehenden Hallen hat eine überbaute Grundstücksfläche von ca. 67 %. Um Erweiterungen zu ermöglichen, wird für diesen Bereich eine GRZ von 0,8 festgesetzt. In den übrigen Flächen wird eine Nutzung von 0,6 bis 0,4 zugelassen.

Die Obergrenzen des Masses der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) werden nicht überschritten.

Durch mitzurechnende Anlagen wie Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen kann die zulässige Grundflächenzahl bis zu der nach der Baunutzungsverordnung maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Darüber hinaus ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 möglich, wenn dafür Ausgleichsmassnahmen (z. B. Wandbegrünung, Dachbegrünung) auf den jeweiligen Grundstücken durchgeführt werden.

Durch diese Festsetzung wird erreicht, dass Versiegelungen, die für einen geordneten Betriebsablauf notwendig sind, angelegt werden können. Ein Ausgleich dafür wird dann auf der Ebene der Dachfläche erreicht, was zu einer Verbesserung der ökologischen Bewertung führt.

Darüber hinaus gibt es einen Bonus für PKW-Stellplätze, die in wasserdurchlässiger Art hergestellt werden. Diese sind nur zu 50 % auf die Grundfläche anzurechnen.

Bauweise

Um Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei ist es zum einen möglich durch Errichtung einer Brandwand auf die Grenze zu bauen, oder unter Beachtung der Abstandsvorschriften der Landesbauordnung die Gebäude mit Grenzabstand zu errichten.

Stellplätze

Stellplätze für LKW und PKW sind im gesamten Baugebiet zulässig.

In den Pflanzgebotflächen können PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Befestigung angelegt werden.

Ansonsten sind die Flächen unter LKW-Befahrung wegen der auftretenden Kräfte und Lasten zu versiegeln.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die "Industriestraße" in Verlängerung der Straße "In den Weiden" wurde vor einigen Jahren an den damaligen angrenzenden Eigentümer übertragen. Die Straße ist noch vorhanden und soll wieder in das öffentliche Eigentum übertragen werden. Damit ist der Ringschluss zur Industriestraße hergestellt. Die vorgesehene Wendeanlage in der Straße "In den Weiden" kann somit entfallen.

Ferner wird im Bereich des ehemaligen Industriestammgleises eine Stichstraße nach Norden in Richtung "Alter Neckar" hergestellt.

Die Versorgungsleitungen für Wasser, Telekom und Strom werden an bestehende Leitungen in der Industriestraße außerhalb des Plangebietes eingebunden.

Für die Stromversorgung ist zusätzlich im östlichen Bereich eine Trafostation erforderlich.

Das Gebäude Industriestraße 12 hat bereits einen Fernwärmeanschluss. Bei Bedarf können weitere Anschlüsse hergestellt werden. Entsprechende Dienstbarkeiten müssen dann vom Versorgungsträger (Neckarwerke Stuttgart AG) mit den künftigen Eigentümern vereinbart werden.

Ein Gasanschluss wird vom Versorgungsträger nicht angeboten.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über ein Trennsystem.

Der neu herzustellende Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal an der Westgrenze des Plangebietes, wie im allgemeinen Kanalisationsplanes (AKP) vorgesehen, angeschlossen.

Oberflächen- und Dachwasser wird an das im Nord-Osten, außerhalb des Plangebietes, geplanten Regenklärbecken, angeschlossen.

Das Dachwasser des Gebäudes Industriestraße 12 wird seither an verschiedenen Stellen ungeklärt in den "Alten Neckar" eingeleitet. Dieser Zustand soll beseitigt werden, deshalb wird dieses Dachwasser gefasst und an den Regenwasserkanal angeschlossen.

Die Leitungsdurchmesser werden so bemessen, dass eine ausreichende Entwässerung der neuen Grundstücke gewährleistet ist.

Zur Herstellung und Unterhaltung des Regenklärbeckens erhält die Gemeinde Altbach entlang der Ostgrenze von Flst. 623 auf einem 3,5 m breiten Streifen ein Fahrrecht.

Grünplanung

Zur Eingrünung des Gebietes werden entlang den Grundstücksgrenzen Flächen festgesetzt, die mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.

Zur Vermeidung von Bodenverunreinigungen sind die Freiflächen unter LKW-Befahrung zu versiegeln.

Mit der Ausgleichsbewertung wurde das Büro PIROL, Plochingen beauftragt.

Auf das Gutachten wird verwiesen.

Bodenordnung

Ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

Kosten

Die Kostentragung und Übergabe der Verkehrsfläche an die Gemeinde werden in einem Durchführungsvertrag bzw. in einer Ablösevereinbarung geregelt.

Aufgestellt

Plochingen, den 10.04.2000

Ingenieurbüro Volles