

Weil der Stadt Merklingen

"Bebauungsplan Siemensstraße"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 "Sonstiges Sondergebiet 1" (§ 11 Abs.2 BauNVO)

Zweckbestimmung: großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel

Zulässig ist großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel einschließlich branchenüblicher Randsortimente. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt maximal 1.200 m² zuzüglich einer Entwicklungsreserve von 10%).

"Sonstiges Sondergebiet 2" (§ 11 Abs.2 BauNVO)

Zweckbestimmung: großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel

Zulässig ist großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel einschließlich branchenüblicher Randsortimente. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt maximal 1. 200 m².

Beschränkungen des Sortiments (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Für die Baugebiete "Sonstiges Sondergebiet 1" und "Sonstiges Sondergebiet 1" dürfen außer des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel; sonstige Waren bzw. nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

1.2 Gewerbegebiet (GE 1) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind die gemäß § 8 Abs. 2 Ziff.1-3 allgemein zulässigen Nutzungen mit Ausnahme der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, deren Warenangebot nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans produziert werden.

Zulässig sind betriebsbedingte Modernisierungen (= eingeschränkte Form der „Erneuerung“ gem. §1 Abs.10 BauNVO) bestehender Einzelhandelsbetriebe ohne Ausweitung der bestehenden Verkaufsflächen und ohne Ausweitung des bestehenden Warenangebots an innenstadtrelevanten Sortimenten. Als innenstadtrelevante Sortimente sind festgesetzt : Nahrungs- und Genussmittel; Drogeriewaren, Apotheken; Oberbekleidung, Kürschnerwaren, Sportbekleidung, sonstige Textilwaren, Wolle u.ä.; Schuhe; Lederwaren, Galanteriewaren; Haushaltswaren (Glas, Porzellan); Elektrowaren (braune Ware und Unterhaltungselektronik); optische und feinmechanische Geräte; Papier- und Schreibwaren ; Bücher; Spielwaren; Uhren und Schmuck.

Ausnahmsweise zulässig ist je Gewerbebetrieb eine (1) Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen von max. 100 m² Nett Nutzfläche (gem. DIN 277) gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO.

Die Nutzungen gemäß § 8 Abs.3 Ziff.2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sowie die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 3 (Vergnügungsstätten) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE 1) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind die gemäß § 8 Abs.2 Ziff.1-3 allgemein zulässigen Nutzungen die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören. Von der allgemeinen Zulässigkeit ausgenommen sind Lagerhäuser und Lagerplätze sowie die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, deren Warenangebot nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans produziert wird.

Zulässig sind betriebsbedingte Modernisierungen (= eingeschränkte Form der „Erneuerung“ gem. §1 Abs.10 BauNVO) bestehender Einzelhandelsbetriebe ohne Ausweitung der bestehenden Verkaufsflächen und ohne Ausweitung des bestehenden Warenangebots an innenstadtrelevanten Sortimenten. Als innenstadtrelevante Sortimente sind festgesetzt : Nahrungs- und Genussmittel; Drogeriewaren, Apotheken; Oberbekleidung, Kürschnerwaren, Sportbekleidung, sonstige Textilwaren, Wolle u.ä.; Schuhe; Lederwaren,

Galanteriewaren; Haushaltswaren (Glas, Porzellan); Elektrowaren (braune Ware und Unterhaltungselektronik); optische und feinmechanische Geräte; Papier- und Schreibwaren ; Bücher; Spielwaren; Uhren und Schmuck.

Ausnahmsweise zulässig ist je Gewerbebetrieb eine (1) Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen von max. 100 m² Nettonutzfläche (gem. DIN 277) gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO.

Nicht zulässig sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 2 + 3 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.2.1 In den Gewerbegebieten ist das Maß der Nutzung durch die in der Nutzungsschablone genannten Obergrenzen festgesetzt.

2.2.2 Abweichende Festsetzung zur Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen (§19 Abs.4, Satz 3 BauNVO) : die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten in allen Gewerbe- und Industriegebieten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.2 Bauweise

Festgesetzt ist im Sondergebiet und in allen anderen Gewerbe- und Industriegebieten :
abweichende Bauweise (a 1) (§ 22 Abs. 4 BauNVO) : zulässig sind Gebäude und Gebäudegruppen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Längenbeschränkung.

3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig ; dies mit Ausnahme der

- w Nebenanlagen, die der Landschaftsgestaltung oder gärtnerischen Zwecken dienen,
- w Werbeanlagen gem. Ziff. III.2.
- w Außenbeleuchtungs- und Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 8.0 m
- w baulichen Nebenanlagen, die der Versorgung dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Zulässige Höhe der baulichen Anlagen über mittlerer Höhe der Erschließungsstraße entlang der Erschließungsseite des Grundstücks.

Die im Planteil festgesetzte Gebäudehöhe kann mit betriebstechnisch notwendigen Anlagen und technischen Aufbauten auf bis zu 10% der zulässigen Grundfläche in allen Gebieten um max. 4.0 m überschritten werden.

5 Geh- Fahr und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

gr 1, fr1 = Geh - und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers Flrst. 3840/1 und Rechtsnachfolgern.

Die im Planteil dargestellte Lage des Geh-, Fahr,- und Leitungsrechtes kann im Baugenehmigungsverfahren abweichend von der Plandarstellung genehmigt werden.

lr 1 = Leitungsrecht zugunsten der Stadt Weil der Stadt

6 Flächen für die Einpassung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Böschungen, die zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden und sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen.

Hierfür gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender Grundstücksstreifen von 5 m Tiefe als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen.

7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

In der im Sondergebiet (SO) als *Fläche zur Entwicklung der Landschaft* gekennzeichneten Grundstücksfläche ist die Anlage von Versickerungsmulden zur Sammlung und Versickerung unverschmutzter Niederschlagswasser zulässig.

In den mit Planzeichen "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" markierten Grundstücksflächen ist allgemein die Anlage von Mulden und Rigolen zur verzögerten Ableitung und Versickerung von Regenwässern zulässig.

8 Beschränkungen des Sortiments

Für die Bauflächen "Sonstiges Sondergebiet 1" und "Sonstiges Sondergebiet 1"

II. Festsetzungen zur Grünordnung

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25a+b und § 9 Abs.1a BauGB)

1.1 Flächen mit Pflanzbindungen

Pfb 1 Gehölzbestand zur landschaftlichen Einbindung

Die im Bereich der Pflanzbindung Pfb 1 befindlichen Bäume und Sträucher dienen der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes. Sie sind dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten.

Sollte ein Fällen von Gehölzen oder Abräumen von Teilflächen aus zwingenden bautechnischen Gründen dennoch erforderlich sein, ist nach Abschluss der Baumaßnahme ein Ersatz durch Pflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen aus Pflanzenliste 2 und Sträuchern aus Pflanzenliste 5 herzustellen.

Pfb 4 Pflanzbindung Einzelbaum - Bestand

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Hierfür sind Baumarten der Pflanzenlisten 3 und 4 zu verwenden.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Gehölze Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten.

Für Bäume, die bereits auf einem Leitungsrecht angesiedelt sind, gelten die Bestimmungen des Leitungsrechts. Die Pflanzung von Bäumen auf mit Leitungsrechten belegten Flächen ist nicht gestattet. Jedoch ist bei einem Ausfall für einen gleichartigen Ersatz in räumlicher Nähe zu sorgen.

1.2 Flächen mit Pflanzgeboten

Pfg 6 Mittelkronige Bäume auf privatem Grund

Auf privatem Grund sind straßenbegleitend und auf Parkplätzen standortgerechte, mittelkronige Laubgehölze mit Stammumfang 16-18 cm aus der Pflanzenliste 4 gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Darstellung der Baumstandorte im Lageplan ist verbindlich, Abweichungen bis max. 5 m sind jedoch zulässig. Die Darstellung der Baumstandorte im Bereich des Parkplatzes für den Bau- und Gartenmarkt ist nur symbolisch und nach Vorlage der konkreten Erschließungsplanung an diese anzupassen.

Die Bäume sind in offenen oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren zu pflanzen.

Pfg 7 Dachbegrünung

Die Dachflächen der Gebäude sind zu mindestens 70% extensiv zu begrünen.

Die Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit festen Dächern bis 10° Dachneigung sind zu mindestens 70 % extensiv zu begrünen, sofern sie nicht vollflächig solarenergetisch genutzt werden.

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Die Mindestsubstrathöhe der Dachbegrünung beträgt auf Gebäuden jeweils 15 cm, ansonsten jeweils 10 cm. Für die Dachbegrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezei-

chen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen). Auf die Verwendung von phosphatarmem Substrat ist zu achten. Gründächer sind dauerhaft zu erhalten.

1.3 Allgemeine Festsetzungen

Zusätzlich werden folgende Festsetzungen zur ökologischen Aufwertung des Gewerbegebietes und zur Minimierung des Eingriffes getroffen:

- Werden Parkplatzflächen angelegt, so ist pro 5 Stellplätze 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen. Die im Plan auf der Parkierungsfläche dargestellten Bäume sind symbolhafter Darstellung. Je Baumstandort ist ein mind. 12 m³ großer durchwurzelbarer Raum gemäß Anforderungen nach FFL-Richtlinie mit zertifiziertem Baums substrat herzustellen. Der Baumstandort ist gegen Überfahren zu sichern oder zu bepflanzen. Die Baumarten sind aus der Pflanzenliste 4 zu wählen. Die Pflanzung von Bäumen auf mit Leitungsrechten belegten Flächen ist nicht gestattet.
- Auf allen gering belasteten Verkehrsflächen, insbesondere den Parkierungsflächen für PKW, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- Baufeldbereinigung und Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Aktivitätszeit von Fledermäusen, d.h. im Zeitraum vom Anfang November bis Mitte Februar vorzunehmen. Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb dieses unkritischen Zeitraumes unvermeidbar, ist zuvor eine artenschutzrechtliche Überprüfung zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.
- Unterkellerungen dürfen bei neuen Bauvorhaben nur dann vorgenommen werden, sofern eine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes und somit des angrenzenden FFH-Gebietes mittels entsprechenden Gutachten ausgeschlossen werden kann. Auf eine Unterkellerung der Erweiterung des Baumarktes ist zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf das Grundwasserregime zu verzichten.
- Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen in SO1 ist zu sammeln, in Retentionsflächen einzuleiten und gedrosselt dem Ried zuzuführen. Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- Beim Straßenneubau oder Ersatz für Straßenbeleuchtung im bestehenden Gewerbegebiet sind aus Gründen des Insektenschutzes 'insektenfreundliche' Leuchtmittel, wie zum Beispiel LED-Beleuchtung oder Natriumdampf- Nieder- oder Hochdrucklampen, zu verwenden. Dabei ist darauf zu achten, dass keine Insekten tötenden Lampengehäuse verwendet werden und dass eine Abstrahlung nach Oben und zur Seite in angrenzende Lebensräume vermeiden wird.

Die Pflanzenlisten im Anhang sind Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen.

Anhang

1.4 Pflanzenlisten

Die Auswahl der landschaftsgerechten, gebietsheimischen Gehölzarten erfolgte unter Berücksichtigung der Angaben für die Stadt Weil der Stadt aus "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg" (LfU 2002).

Pflanzenliste 4 - Mittelkronige Laubbäume auf privatem Grund

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus lavallei 'Carrierei'	Apfeldorn
Malus tschonoskii	Zier-Apfel
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne

Robinia pseudoaccacia 'Sandraudiga'	Robinie
Sorbus aria	Mehlbeere

Pflanzenliste 5 (Empfehlung bei Anpflanzung von sonstigen Gehölzen und Sträuchern)

– Gebietsheimische Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn/Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

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

1 Farbgebung

Leucht- und Signalfarben (s. dementsprechende Benennung in RAL -Farbenliste) sowie fluoreszierende Oberflächen sind unzulässig.

2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1 In Abweichung von Ziffer 9.b) des Anhangs zu § 50 Abs.1 LBO sind Werbeanlagen nur bis 10 m² Fläche auf den Fassaden oder als Schriftzüge und Logos bis zu 3.0 m Höhe und max. 5.0 m² Fläche jeweils an der Stätte der Leistung verfahrensfrei zulässig.
- 2.2 Alle anderen Werbeanlagen und andere Ausführungen von Werbeanlagen unterliegen der baurechtlichen Genehmigungspflicht.
- 2.3 Werbeanlagen mit blendendem oder wechselndem Licht sind unzulässig.
- 2.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge , Abstellplätze für Fahrräder und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1 Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen oder die hier anfallenden Niederschlagswässer sind zu sammeln und innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern .
- 3.2 Zur Einfriedigung der Grundstücke sind entlang der Grenze nur geschlossene Zäune und Tore bis 1,8 m und transparente Zäune und Tore bis 3.0 m Höhe zulässig. Weiss lackierte oder beschichtete Zäune sind für die stadtgestalterisch erwünschte Transparenz des Erscheinungsbildes nicht geeignet.
- 3.3 Stützmauern aus glatten Metall- oder Metallprofilblechen sind unzulässig.

4 Müllbehälter und Abfallcontainer

Die Unterbringung von Müllbehältern und anderen Entsorgungsbehältern ist in die baulichen Anlagen zu integrieren und gegen Einblick vom öffentlichen Straßenraum dauerhaft abzuschirmen.

IV. Hinweise

w LKW-Zufahrten, Rampen und Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden, sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

w Umgang mit Bodenaushub. Aufgrund der früheren industriellen bzw. bahntechnischen Nutzung im Plangebiet sind beim Auftreten eines unbekanntes Kontaminationsherdes im Zuge der Baumaßnahmen (z.B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Chemikalien u.a.), die Aushubarbeiten am Kontaminationsherd einzustellen und die zuständige Fachbehörde (LRA Böblingen) unverzüglich zu verständigen.

- Der Unterboden von Mulden und Schächten zur Versickerung von Niederschlagswässern ist vor Anlage fachgerecht auf Schadstoff-Unbedenklichkeit zu überprüfen.

- Bei Auffinden bodendenkmalplegerisch bedeutsamer Funde ist die untere Denkmalschutzbehörde (LRA Böblingen) unverzüglich zu verständigen und Aushubarbeiten bis zur Klärung durch die Denkmalbehörde einzustellen (§ 20 DSchG Ba-Wü).

- Aufgrund der örtlichen Untergrundbeschaffenheit wird empfohlen, bei der Planung von Bauvorhaben ingenieurgeologische Beratung einzuholen.

- Wegen des engmaschigen Fernmelde-Leitungsnetzes der Telekom im Geltungsbereich wird bei Hoch- und Landschaftsbaumaßnahmen eine frühzeitige Koordination der Baumaßnahmen empfohlen; bei Gehölzpflanzungen sind die vorhandenen Fernmeldeleitungen zu berücksichtigen.

- Im Planungsgebiet befinden sich eine Altlastenverdachtsfläche, die auf "B" (belassen bzw. Entsorgungsrelevanz, Wiedervorlage bei Bautätigkeit / Nutzungsänderung) bewertet ist.
Altlastenverdachtsflächen: WDS 4359, Flst.Nr.3749, 3749/1;

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Bereiches können Verunreinigungen des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden.

- wenn in Gewerbe- oder Industriegebieten nach § 8 Abs.3 bzw. § 9 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen sind, ist durch bauliche Maßnahmen an deren Außenfronten oder durch sonstige Vorkehrungen ein ausreichender Schutz dieser Wohnungen vor Außenlärm sicherzustellen (passiver Lärmschutz).

- Die Einleitung der unverschmutzten Dachwässer von Gebäuden nördlich der Josef-Beyerle-Straße ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes möglich. Es wird empfohlen, die Retentionsmulden so tief auszubilden, dass der Decklehm durchstoßen wird und in die Felsersatzzone versickert wird. An der Basis der notwendigen Geländeaufschüttung sollten Drainagestränge verlegt werden, sodass eine hydraulische Barrierewirkung durch die Aufschüttung verhindert wird.

- **Im Geltungsbereich treten nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sämtliche bisherigen Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hochstraße 3.Änderung“ außer Kraft.**

- Nölle -