



Stadt:
Gemarkung:
Landkreis:

Weil der Stadt
Münchlingen
Böblingen

GEPRÜFT
BÖBLINGEN,
DEN 12. DEZ. 2006
BAURECHTSAMT



Bebauungsplan

2. Erweiterung Gewerbegebiet Merklinger Strasse

Textteil zum Bebauungsplan vom 27.04.2006

INGENIEURBÜRO

Dipl.-Ing. B. Schädel

Ingenieurbüro für Bauwesen und Vermessung

Calwer Gasse 4-10

71263 Weil der Stadt

Tel. 07033 / 5268-68 • Fax. 07033 / 5268-88

A. Rechtsgrundlagen diese Bebauungsplanes

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I, S.2141), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 24.06.2004 (BGBl I S. 1359). Gemäß § 244 Abs. 2 dieses Gesetzes wird der Bebauungsplan nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weitergeführt.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i. d. Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert mit Gesetz vom 19.12.2000 (GBl.S.760)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- Alle Rechtsgrundlagen in ihrer jeweils derzeit gültigen Fassung.

B. Rechtsfolge

Grundlage des Bebauungsplans ist der Flächennutzungsplan der Stadt Weil der Stadt, genehmigt am 31.12.1993. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben.

C. Festsetzungen zum Bebauungsplan

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (' 9 BauGB und ' ' 1 - 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (' 9 (1) 1 BauGB und ' ' 1 - 15 BauNVO)

GE = Gewerbegebiet (' 8 BauNVO)

Ausnahmsweise wird die Nutzung nach ' 8 (3) Nr. 1 BauNVO, jedoch nur im räumlichen und baulichen Zusammenhang mit dem gewerblichen Gebäude, zugelassen.

Die sonstigen in ' 8 (3) Nr. 2 - 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (' 9 (1) 1 BauGB und ' ' 16 - 21a BauNVO)

2.1 Es gelten die Einschriebe im Lageplan.

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die maximale Firsthöhe.

Die maximale Firsthöhe (FH max) ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer (First) bzw. Flachdächer (Attika), gemessen ab Oberkante der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) (s.a. II Nr. 1.2).

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) wird auf den Bereich von $\pm 0,30$ m im Bezug auf die Erschließungsstrasse in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade festgelegt.

3. Bauweise (' 9 (1) BauGB und ' 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise (' 22 (4) BauNVO), d.h. offene Bauweise, gem. ' 22 (1) und (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbeschränkung.

Es gelten die Eintragungen im Lageplan.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (' 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die Festlegung von Baugrenzen, die im Lageplan eingetragen sind.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzflächen (' 9 (1) 4 BauGB und ' 23 BauNVO)

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne von ' 14 (2) BauNVO werden in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zugelassen.
- 5.2 Garagen sind in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.
Stellplätze sind in den mit Pflanzgeboten (Pfg) gekennzeichneten Flächen nicht zulässig.
- 5.3 Sämtliche Verkehrsflächen (Hof, Lager- und Umschlagflächen, etc.) sind dicht zu befestigen und deren Niederschlagswasser der Kläranlage zuzuleiten.
- 5.4 Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Pflasterrasen). Ausreichende Bodendeckschichten müssen gegenüber dem Landratsamt Böblingen nachgewiesen werden.

6. Verkehrsflächen (' 9 (1) 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen sind nur Richtlinien. Die Verkehrsfläche gliedert sich entsprechend der Planeinzeichnung in Fahrbahnen und Gehwege. Die Abgrenzungen dieser einzelnen Flächen können untereinander, im Rahmen des Straßenausbaus und in Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der Grundstücke, geringfügig abgeändert werden.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (' 9 (1) 20 und 25a BauGB)

- 7.1 Die im Grünordnungsplan vorgesehenen Grünstreifen werden als Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
- 7.2 Die Anpflanzungen müssen den festgelegten Pflanzgeboten entsprechen. Die einzelnen Bepflanzungsmaßnahmen sind dem beigefügten Grünordnungsplan zu entnehmen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Pfg M1: Pflanzgebot freiwachsender Pflanzgürtel (s. GOP 8.1)

Pfg M2: Pflanzgebot freiwachsender Pflanzgürtel (s. GOP 8.1)

Pfg M3: Dachbegrünung (s. GOP 8.2)

PfgM4: Fassadenbegrünung (s.GOP 8.2)

M5: Stellplätze (s.GOP 8.2)

- 7,3 Alle Flächen, die nicht bebaut sind und nicht als Zufahrt, Hof, Parkplatz, Lagerplatz usw. dienen, sind einzugrünen bzw. gärtnerisch zu pflegen.

7.4 Zeitlicher Ablauf

Die Pflanzgebote auf privaten Grundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Baubeginn zu verwirklichen.

8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Beleuchtungseinrichtungen mit ihren Fundamenten in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

9. Leitungsrechte (§9 (1) 21 BauGB)

Auf dem derzeit noch bestehenden Flst. 607 verläuft ein 20-kV-Erdkabel. Dieses Kabel wird in das geplante, östlich des Plangebiets verlaufende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verlegt.

Der Schutzstreifen der 20-kV-Doppelfreileitung beträgt 10m beiderseits der Leitungsachse. Innerhalb der Schutzstreifen ist eine Bebauung nur in beschränkter Höhe möglich. Baugesuche sind der EnBW AG zur Prüfung vorzulegen. Erdaufschüttungen innerhalb der Schutzstreifen bedürfen ebenfalls der Zustimmung der EnBW AG. Bei der Bepflanzung der Schutzstreifen muss mit Bäumen und Sträuchern stets ein Mindestabstand von 3,0m zu den Leiterseilen eingehalten werden. Um später wiederkehrende Ausastungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume zu vermeiden, ist dies bereits bei der Pflanzauswahl und der Pflanzstandorte zu berücksichtigen. Eine Bepflanzung mit großkronigen Einzelbäumen und Baumgruppen ist nicht zulässig, da nach Erreichen der Endwuchshöhe die nach DIN VDE 0210/12.85 vorgeschriebenen Mindestabstände zur Freileitung nicht eingehalten werden können.

10. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 (1) 4,11 BauGB)

Der Bereich Begonienstraße Richtung Merklingen, von der Kreuzung Begonienstraße – Borsigstraße bis zum Ende des Planungsgebietes wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

II. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ('74 (1) LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachneigung

Zulässig sind geneigte Dächer bis 26° sowie Flachdächer. Alle Dächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Substratstärke mindestens 10 cm. Die Substratgrundlage ist ausreichend wasserspeichernd zu wählen.

1.2 Gebäudehöhe

Die eingetragenen Gebäudehöhen sind als Höchstgrenze festgesetzt und werden von der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe aus gemessen (siehe auch I Nr. 2.2).

1.3 Fassadengestaltung

Die Farbgebung der Gebäude ist in hellen, im Spektrum der Erdfarben gebrochenen Tönen auszuführen.

Zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation ist die Fassade pro angefangene 50 m² Wandfläche mit je zwei kletternden und rankenden Pflanzen (siehe beigefügter Grünordnungsplan: Pflanzliste) zu bepflanzen und ggf. mit geeigneten Kletterhilfen auszustatten.

2. Einfriedungen ('74 (1) 3 LBO)

Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin sind ausschließlich offene Einfriedungen in Form von Maschen- und Knüpfdrahtzäunen bis 2,0 m Höhe zulässig. Sie müssen dauerhaft durch Rank- und Kletterpflanzen begrünt sein.

3. Versorgungsleitungen ('74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind vorbehaltlich übergeordneter Regelungen nicht zulässig. Auf die entsprechenden Bestimmungen '50 Abs. 1 und 2 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) wird hingewiesen.

4. Werbeanlagen ('74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind als Dachaufbauten nicht zulässig.

1. Meldepflicht von Baufirmen (§ 20 DSchG)

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt bzw. die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Zisternen

Bei der Verwendung von Brauchwasser aus Zisternen für die WC-Spülung und als Waschmaschinenanschluss ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung getrenntes Leitungssystem zu installieren und muss beim Gesundheitsamt gemäß § 13 TrinkwV 2001 angezeigt werden..

3. Sicherung gegen Rückstau

Anschlussstellen der Grundstücksentwässerung sind gemäß der Abwasser-satzung der Stadt Weil der Stadt (AbwS § 20 – Sicherung gegen Rückstau) vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten gegen Rückstau zu sichern.

4. Bodenschutz

4.1 Bodenaushub

Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

4.2 Oberboden

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grün- und Gartenbereichen ca. 30cm mächtig wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

4.3 Bodenverdichtung durch Baubetrieb

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingedretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen

4.4 Lagerung von Baustoffen, Bauabfällen und Betriebsstoffen

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

- 4.5 Bodenbelastungen
Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.
- 4.6 Entsorgung von unbrauchbaren und/oder belasteten Böden
Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

5. Wasserwirtschaft

Das von den begrünten Dachflächen abfließende Restwasser muss über den geplanten Mischwasserkanal abgeführt werden
Die bestehenden Misch- und Oberflächenwasserkanäle in der Borsigstraße werden zusammengeschlossen und gemeinsam einem Regenüberlaufbecken (RÜB) auf Flurstück 617 zugeführt.

6. Grundwasser

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt – rechtzeitig anzuzeigen und bedarf gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

7. Höhenangaben

Die eingetragenen Höhen über NN beziehen sich auf das ANeue System@.

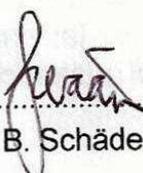
8. Sicherheitshinweis für Baufirmen

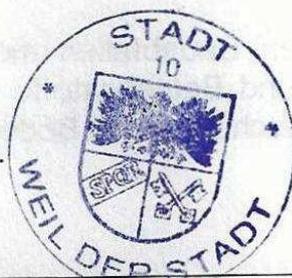
Im Bereich der 20-kV-Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 5,0m zu den Leiterseilen eingehalten wird.

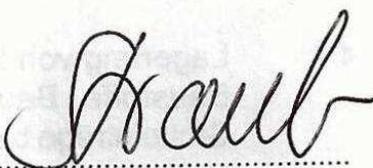
Aufgestellt:
Weil der Stadt,
Ingenieurbüro Dipl.-Ing. B. Schädel

Anerkannt:

Stadt Weil der Stadt, 19. Juli 2006


Dipl.-Ing. B. Schädel




Bürgermeister Straub