

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN**" GEWERBEGEBIET E N S B A C H "**  
**4. Änderung und westliche Erweiterung**

## Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)	v. 08.12.1986
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	v. 23.01.1990
Landesbauordnung (LBO)	v. 04.07.1983, i.d.F.v. 22.02.1988
Planzeichenverordnung (PlanzV)	v. 18.12.1990

Sämtliche bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden aufgehoben.

Die "Außenwandbegrünung" nach Ziffer 1.8.3 und die "Extensive Dachbegrünung" nach Ziffer 1.8.4 ist nur bei Neubauten herzustellen, die nach Inkrafttreten errichtet werden.

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 (1) BauGB + BauNVO)**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) nach Planeinschrieb.**

- 1.1.1 MDe Dorfgebiet i.S. § 5 BauNVO - eingeschränkt -**  
Das eingeschränkte Dorfgebiet dient der Errichtung einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle und einer dazugehörigen Wohnung bzw. einem dazugehörigen Wohngebäude.  
Großviehhaltung mit Ausnahme von Pferden und Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig.
- 1.1.2 GE Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO**  
Ausnahmen nach Abs. 3 (1) sind zulässig.
- 1.1.3** Abweichend von den nach § 8 BauNVO allgemein zugelassenen Betriebsarten sind im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nur zulässig bis zu einer Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup>.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**  
nach Planeinschrieb i. S. § 16-20 BauNVO.  
Ausnahmsweise sind im Bereich des Gewerbegebiets Büro- und Sozialgebäude weitere Vollgeschosse zulässig, wenn die Außenwandbegrenzung nach Ziff. 2.2 nicht überschritten wird.

**1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB nach Planeinschrieb.****1.3.1 offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO**

**1.3.2 abweichende Bauweise i.S. § 22 (4) BauNVO**  
offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO jedoch Gebäude bis 75 m Länge zulässig.

- 1.4 **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB)**  
First- und Gebäudehaupttrichtung parallel zu den eingezeichneten Pfeilrichtungen.
  
- 1.5 **Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)**
  - 1.5.1 **Garagen und überdachte Stellplätze** dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
  
  - 1.5.2 **Offene Stellplätze** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im indirekten Anschluß - mit mind. 1,0 m Abstand - an die Erschließungsstraße zulässig, sofern andere Festsetzungen dies nicht ausschließen.  
Auf bebauten Grundstücken können sie auch im Anschluß an die Verkehrsfläche angelegt werden, wenn festgesetztes Straßenbegleitgrün dies nicht ausschließt.
  
- 1.6 **Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB) nach Planeinschrieb.**
  - 1.6.1 Die **Verkehrsflächen** sind in Fahrbahnen, Parkplätze, Gehwege und landwirtschaftliche Wege gegliedert; eine geringfügige Abweichung der dargestellten Gliederung bei der Ausführung ist zulässig.  
An landwirtschaftlichen Wegen besteht von den Gewerbeflächen generelles Zu- und Abfahrtsverbot.
  
  - 1.6.2 Die im Bebauungsplan dargestellten **Sichtfelder** müssen von jeder sichtbehindernden Benutzung, Bepflanzung und Einfriedung über 70 cm Höhe - bezogen auf die Fahrbahnen - freigehalten werden.
  
- 1.7 **Abgrenzung von Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)**  
Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1 : 2 ausgeglichen.  
Die Böschungen werden nicht Bestandteil der Verkehrsanlage, sie liegen auf der privaten Grundstücksfläche und sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.  
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von 30 cm und einer Tiefe von 50 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten.) Die Grundstückseigentümer haben diese Eingriffe zu dulden.
  
- 1.8 **Pflanzgebot (§ 9 (1) 20 + 25 BauGB)**  
zur Durchgrünung und zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets.
  - 1.8.1 Die mit **Pflanzgebot** belegten Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern im Rahmen der nachbarrechtlichen Vorschriften intensiv zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, abgängige Gehölze müssen durch neue ersetzt werden. Bei der Gehölzauswahl ist auf standortgerechte Arten entsprechend der natürlichen potentiellen Vegetation zu achten.

Die nachfolgend aufgeführten Bäume und Sträucher erfüllen diese Forderung :

Einzelbäume

- Laubbäume	Spitzahorn	(Acer platanoides)
	Esche	(Fraxinus excelsior)
	Vogelkirsche	(Prunus arium)
	Stieleiche	(Quercus robur)
	Winterlinde	(Tilia cordata)
- Obstbäume	Birnen	Oberösterreichische Weinbirne Wildbirne (Pyrus communis)
	Äpfel	Bittenfelder, Haux
	Walnuß	(Juglas regia)

Heister	Hainbuche	(Carpinus betulus)
	Feldahorn	(Acer campestre)

Sträucher	Kornelkirsche	(Cornus mas)
	Hartriegel	(Cornus sanguinea)
	Hasel	(Corylus avellana)
	Liguster	(Ligustrum vulgare)
	Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
	Hundsrose	(Rosa canina)
	Holunder	(Sambucus nigra)
	Schneeball	(Viburnum lantana)

Andere artverwandte Bäume und Sträucher können ebenfalls gepflanzt werden.

**1.8.2 Straßenbegleitgrün aus Bäumen und freiwachsenden Hecken mit Heistern**

Zur Durchgrünung des Straßenraumes sind geeignete mittel- bzw. großkronige Einzelbäume mit Unterpflanzungen aus Wildstauden, Gräsern und Rosen, sowie freiwachsenden Hecken mit Heistern entlang der Verkehrsfläche zu pflanzen. Das Lichtraumprofil der verschiedenen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Parkbucht oder Gehweg) darf dabei nicht eingeschränkt werden.

Die **Pflanzstandorte** dürfen bis zu 8 Meter verschoben werden, wenn Grundstückszufahrten oder Leitungen dies erforderlich machen.

**1.8.3 Außenwandbegrünung durch Rankgewächse und Strauchgruppen**

Aus ökologischen und gebäudeklimatischen Gründen sind Außenwandflächen größer als 200 m<sup>2</sup> durch Strauchgruppen oder Rankgewächse zu begrünen.

Die Pflanzen müssen landschaftsgerecht und heimisch sein.

Die nachfolgend aufgeführten Arten erfüllen diese Forderung:

Holunder	(Sambucus nigra)
Hasel	(Corylus avellana)
Efeu	(Hedera helix)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Kletter Hortensie	(Hydrangea)
Kriechspindel	(Euonymus vegetus)
Hopfen	(Humulus lupulus)

#### 1.8.4 Extensive Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Kleinklimas, Rückhaltung von Niederschlägen und zur besseren Einbindung in die Landschaft sind Flachdächer größer als 250 m<sup>2</sup> mit niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden zu begrünen.

Eine geschlossene Vegetationsdecke muß dauerhaft gewährleistet sein.

Die Artenszusammenstellung ist an die potentielle natürliche Vegetation gebunden.

Die nachfolgend aufgeführten Arten erfüllen diese Forderung:

Fetthenne	(Sedum)
Steinbrech	(Saxifraga)
Mauerpfeffer	(Sempervivum)
Schafschwingel	(Festuca ovina)

#### 1.8.5 Anpflanzung, Pflege und Unterhaltung

Die Anpflanzung - soweit nicht im Zuge der Erschließung durchgeführt -, die Pflege und Unterhaltung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Der **Pflanzplan** ist mit der Bauvorlage vorzulegen und soll Art, Anzahl und Standort der Gehölze darstellen.

Die Bepflanzung ist bis zu einem Jahr nach der baurechtlichen Bauwerksabnahme auszuführen und der Gemeinde anzuzeigen.

#### 1.9 Festsetzungen in der Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird von den Genehmigungsbehörden im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung nach vorzulegenden Geländeschnitten festgelegt.

In der Regel soll die Erdgeschoßfußbodenhöhe max. 0,25 Meter über der mittleren Geländehöhe des natürlichen Geländes am Gebäude, oder über der mittleren Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

**Ausnahmen (Überschreitungen)** von diesen Festsetzungen sind nur im Umfang der Gebäudehöhenreduzierung möglich.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNG

### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)

Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, daß sie gefällig und harmonisch wirken. Baukörper ab 50 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel (Form und Material) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern.

Bei der Oberflächenbehandlung der Gebäudeaußenseiten sind auffällige Struktur- und Farbgebungen zu vermeiden.

**Werbeanlagen** sind genehmigungspflichtig. Sie sind nur an den Außenwänden der Gebäude und nicht auf den Dächern zulässig.

Zum Außenbereich dürfen keine Werbeanlagen sichtbar werden.

### 2.2 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen, gemessen zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, werden wie folgt begrenzt:

Im <b>Gewerbegebiet</b>	HB 1	10,00 m,
	HB 2	7,50 m,

ausgenommen sind Büro- und Sozialgebäude, technisch bedingte Aufbauten, umlaufende Gesimse bei Flachdächern und Firsthöhen bei Sattel- und Sheddächern bis zu einer Höhe von 1,0 m über maximaler Außenwandbegrenzung.

Gebäudehöhenbegrenzung (traufseitig) im eingeschränkten Dorfgebiet: 4,50 m.

**2.3 Gestaltung der Betriebswohnungen**

Wohnungen sind in das Gebäude zu integrieren. Ausnahmsweise kann ein Wohngebäude an das Betriebsgebäude angebaut oder mit ihm durch ein Bauteil verbunden werden.

**2.4 Dachform und Dachneigung**

Dächer sind als Flachdach, Sheddach und Satteldach bis zu einer Dachneigung von 18 Grad zugelassen. Ausnahmsweise sind Sheddächer und Satteldächer von eingeschossigen Gebäuden mit einer größeren Neigung zulässig.

Im Dorfgebiet sind Satteldächer und ausnahmsweise Walmdächer von 28 - 35 Grad zulässig.

**2.6 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Einfriedungen**

**2.6.1 Begrünung der Stellplätze und der unüberbauten Flächen**

Über die beschriebenen Pflanzgebote hinaus sollen auf den Gewerbegrundstücken im Parkplatzbereich für jeweils 8 Stellplätze mindestens ein kleinkroniger Baum gepflanzt und die Zwischenräume mit Gehölzen dicht eingegrünt werden und die Hälfte der unüberbauten Flächen der Grundstücke gärtnerisch gestaltet werden.

**2.6.2 Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m Höhenunterschied gegenüber dem natürlichen Gelände sind genehmigungspflichtig und in der Bauvorlage entsprechend darzustellen.**

**Geländeverhältnisse** benachbarter Grundstücke sind einander anzugleichen.

Der Höhenausgleich zwischen Verkehrs- und Grundstücksflächen und zwischen Nachbargrundstücken hat durch Böschungen zu erfolgen.

Ausnahmsweise sind Stütz- und Sockelmauern nur in begründeten Fällen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

**2.6.3 Befestigung der Stellplätze, Hof- und Lagerflächen**

Zur Verringerung der Oberflächenversiegelung wird empfohlen, die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie Hof- und Lagerflächen wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.), bzw. sollen die dort anfallenden Niederschläge auf dem Grundstück unschädlich versickern.

**2.6.4 Freilager**

sind nur innerhalb und bis zu einer Größe von 75 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn andere Festsetzungen wie Pflanzgebot usw. dies nicht ausschließen.

Die Höhe von Freilagern und fest installierten Nebenanlagen wird auf 4,00 m begrenzt.

#### 2.6.5 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind freiwachsende Hecken mit Heistern und Zäune nach Maßgabe der Ziff. 1.8.2 mit Abgrenzungen aus Rabattensteinen zulässig.

Zäune sind im Bereich der Pflanzgebote in die Bepflanzung zu integrieren und dürfen einen Mindestabstand von 0,50 m gegenüber öffentlichen Grundstücksflächen und 1,00 m gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht unterschreiten.

### 3. Wasserrechtliche Hinweise, Altablagerungen und Bodenschutz

#### 3.1 Grundwasserschutz

3.1.1 Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz Baden-Württemberg zu verfahren und der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

3.1.2 Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und einer Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.  
Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

#### 3.1.3 Verkehrsflächenbefestigung

Bei gering belasteten Verkehrsflächen sollen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden. Die Grünflächen sind so zu gestalten, daß dort anfallendes Regenwasser zumindest teilweise versickern kann (siehe Erlaß des Regierungspräsidium Stuttgart vom 30.03.88 AZ: 54-8951.13/5).

Die übrigen Verkehrsflächen sind flüssigkeitsdicht herzustellen. Die anfallenden Abwässer sind über dichte Rohrleitungen abzuführen.

#### 3.2 Meldepflicht bei Bodenfunden.

Werden bei Tiefbauarbeiten Bodenfunde entdeckt, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend dem Landesdenkmalamt -Archäologische Denkmalpflege zu melden.

#### 3.3 Altablagerungen

Sollten bei der Erschließung und Bebauung Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Ludwigsburg, das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim und das Gesundheitsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.

#### 3.4 Bodenschutz

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, sind einzuhalten. Darüber hinaus gelten die im Beiblatt zum Schutz des Bodens des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Besigheim getroffenen Regelungen.

**4. HINWEIS AUF DIE ERSTELLUNG VON PLANUNTERLAGEN**

Die Planunterlage M. 1:500 entstand aus einer Kartierung und wurde durch Verwertung von Lageplänen aus genehmigten Baugesuchen ergänzt.

**Aufgestellt:** Maulbronn, den 25.09.1992  
**Geändert:** Maulbronn, den 30.03.1993  
Maulbronn, den 25.05.1993

Vermessungs- und Ingenieurbüro  
~~GÜNTHER SCHEIBLE~~ Dipl.Ing.(FH)  
Hermann-Röger-Straße 26, 7133 Maulbronn

## Regelungen zum Schutz des Bodens

1. **Wiederverwertung von Erdaushub**
  - 1.1 Brauchbarer unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
  - 1.2 Einer "Vor-Ort-Verwertung" des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z. B. Minimierung/ Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
  - 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der besonders wertvolle Oberboden (humoser Boden) abzuschieben und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
  - 1.4 Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
  - 1.5 Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

## 2. Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Eventuell notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung  $< 4 \text{ N/cm}^2$ ) erfolgen.

## 3. Bodenbelastungen

- 3.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- 3.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Stoffeinträge bzw. eine Vermischung mit Bodenmaterial auszuschließen ist.
- 3.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, sind unverzüglich das Landratsamt Ludwigsburg und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Besigheim zu benachrichtigen.
- 3.4 Gegebenenfalls sind unbrauchbare/belastete Böden von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Schloßgasse 6, 7122 Besigheim