Stadt Wernau

# Bebauungsplan

# Gewerbegebiet „Neckartal III 1.Änd“

Planbereich 20.01

# T e x t l i c h e  F e s t s e t z u n g e n
# und
# Ö r t l i c h e  B a u v o r s c h r i f t e n

Stand 27.10.2022

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
**in Ergänzung der Planzeichnung (§ 9 BauGB und BauNVO)**

**1** **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

**GE** - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1 Von den nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausgenommen:
- Gewerbebetriebe wie Speditionen sowie Lagerhäuser und Lagerplätze.
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke als Freianlagen (§ 1 (5) und (9) BauNVO)

1.2 Von den nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO ausgenommen:
- Vergnügungsstätten.

1.3 Ausnahmsweise zugelassen werden können in begründeten Fällen Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis max. _____m² sowie mit einer Beschränkung auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente: _____

1.4 Je Baugrundstück ist max. 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber zugelassen.

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

2.3 Grundflächenzahl GRZ: siehe Planeinschrieb.

2.4 Baumassenzahl BMZ: siehe Planeinschrieb.

2.5 Höhe baulicher Anlagen:
Gemäß Planeinschrieb gilt für Gebäude und Gebäudeteile eine maximale Gebäudehöhe (GHmax) gemessen 0,50 m über der mittig vor dem Grundstück liegenden Mittelachse der Straße A bis Oberkante Attika.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe kann für technisch bedingte Anlagen wie Aufzugs-Überfahrten, Klimageräte, Antennen und Solaranlagen überschritten werden.

**3** **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Abweichende Bauweise (22 (4) BauNVO): Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise; die Breite der Hauptbaukörper – gemessen tangential zur jeweiligen Baulinie – ist wie folgt begrenzt:
in Baufeld A und B = max. 48 m
in Baufeld C = max. 24 m

**4** **Höhenlage** (§ 9 (3) BauGB
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) für Gebäude wird auf die vor dem jeweiligen Grundstück liegende gemittelte Höhe der Mittelchse der Straße A festgesetzt und kann um maximal 0,50 m überschritten werden.

**5** **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
An gekrümmten Baulinien ist die entsprechende Seite der Hauptbaukörper - jeweils mittig des Baugrundstücks betrachtet - tangential auszurichten und anzubauen.

**6** **Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)
Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**7** **Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, of-fene Stellplätze auch außerhalb zulässig.

**8** **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)
Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

**9** **Anschluss von Grundstücken an die öffentliche Verkehrsfläche** (§ 9 (1) 11 BauGB)
Gemäß Planeinschrieb sind an Teilen der öffentlichen Verkehrsfläche (Esslinger Straße) Grundstückszu- und -ausfahrten nicht zugelassen.

**10** **Versorgungsflächen** (§ 9 (1) 12 BauGB)
Fläche für Anlagen der Wasserversorgung.

**11** **Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)
Die öffentliche Grünfläche ist gem. Planzeichnung mit Zweckbestimmungen wie ‚Parkanlage‘ bzw. ‚Retention‘ festgesetzt. Der öffentliche Grünstreifen längs zum Neckarradweg ist Teil des 5m-Gewässerrandstreifens.

**12** **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20) BauGB

12.1 Durchführung von Gehölzrodungen ausschließlich zwischen 1. Oktober und 28. Februar.

12.2 CEF-Maßnahmen,

die als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auszuführen sind:

12.2.1 CEF 1: Herstellen von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse

12.2.2 CEF 2: Aufhängen von Nistkästen für den Star

12.3 Umfang und Notwendigkeit jeder einzelnen der o.g. CEF-Maßnahmen sind v o r einer Baumaßnahme durch Erhebung im Einzelfall nachzuweisen und es sind die Ersatzmaßnahmen in Abhängigkeit vom Vorkommens der entsprechenden Arten räumlich und quantitativ festzulegen; die Wirksamkeit der Maßnahmen ist anschließend v o r dem baulichen Eingriff nachzuweisen.

12.4 Fußwege, Parkierungsflächen und Stellplätze
müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen) ausgeführt werden.

12.5 Außenbeleuchtung:
Für die Außenbeleuchtung sind insekten- und fledermausfreundliche Lampen (z.B. warmweiße LED-Leuchten) und Lampenschirme zu verwenden. Die Außenbeleuchtungen sind mit geschlossenen Leuchten so zu herzustellen, dass der Lichtstrahl überwiegend von oben nach unten geführt und nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt wird. Dies gilt auch für die Beleuchtung von Werbeanlagen.

12.6 Maßnahmen gegen Vogelschlag und Kleintierfallen:
Verglasungen von Gebäuden müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Bauliche Anlagen sind durch engstrebige Licht- Lüftungs- und Entwässerungsschächte oder Ausstiegshilfen so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen.

## 13 Flächen für Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den im Planteil mit Planzeichen „Lr“ gekennzeichneten Flächen bestehen Leitungsrechte mit entsprechenden Schutzstreifen zugunsten der Allgemeinheit, der Stadt Wernau bzw. des jeweiligen Leitungsträgers. Für Unterhaltungsarbeiten sind die Flächen auf Anforderung freizumachen.

## 14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

14.1 Immissionsschutzmaßnahmen

14.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

14.3 Klima / Lufthygiene

## 15 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

15.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

15.1.1 Dachbegrünung
Flachdächer von Gebäuden und Garagen sind extensiv zu begrünen; die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen; sie muss darüber hinaus eine Wasseraufnahmekapazität gemäß Herstellernachweis von mind. 35 l/m² erbringen.
Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten
Die Kombination von Photovoltaiknutzung und Dachbegrünung ist zulässig.

15.1.2 Gliederung von offenen Stellplatzflächen
Stellplatzreihen unmittelbar entlang der öffentlichen Straßenräume sind jeweils nach 5 Stellplätzen durch Pflanzflächen mit einer Mindestgröße von 10,00 m² zu unterbrechen. Die Pflanzfläche ist mit einem Laubbaum-Hochstamm (s. Pflanzenliste 1), Pflanzgröße Stammumfang 18-20 cm zu bepflanzen und die Bodenfläche mit einer Gras-/Kräuter-Unterpflanzung zu versehen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

15.1.3 Randeingrünung
Als Übergang zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind auf privaten Flächen Pflanzgebote festgesetzt, die mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Zugangsflächen dauerhaft als Grünflächen angelegt werden müssen. Bei der Anpflanzung sind standortgerechte Laubgehölze entsprechend der Pflanzenlisten zu verwenden.

15.1.4 Flächenhaftes Pflanzgebot
Die gemäß Planeintrag mit flächenhaftem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ziel ist die Entwicklung einer naturnahen, freiwachsenden Hecke. Ergänzend sind an den durch Planeintrag festgesetzten Standorten hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm bei Pflanzung zu setzen mit einem Spielraum von ± 2,0 m. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Ein Formschnitt der Hecke ist nicht zugelassen.

15.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)
Die Gehölzflächen (Pfb) sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Sie sind bei Abgang in räumlicher Nähe zum Altstandort zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen. Während der Bauphase sind alle Bäume vor Beschädigungen zu schützen.

15.3 Ausschluss von Pflanzenarten:
Nadelgehölze sind mit Ausnahme von Eiben (Taxus baccata) als Neuanpflanzungen generell nicht zugelassen.

15.4 Pflanzenlisten:

15.4.1 Pflanzenliste 1 - Laubgehölze:

| | |
|---|---|
| Feld-Ahorn (Acer campestre) | Wildform oder Sorten |
| Hainbuche (Carpinus betulus) | Wildform oder Sorten |
| Mehlbeere (Sorbus aria) | |
| Vogelbeere (Sorbus aucuparia) | Wildform oder Sorten |
| Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) | Wildform oder Sorten |
| Roßkastanie (Aesculus hippocastanum) | Wildform oder Sorten |

| | |
|---|---|
| Rotblütige Roßkastanie (Aesculus hippocastanum x carnea) | |
| Sommer-Linde (Tilia platyphyllos) | Wildform oder Sorten |
| Spitz-Ahorn (Acer platinoides) | Wildform oder Sorten |
| Stiel-Eiche (Quercus robur) | Wildform oder Sorten |
| Winter-Linde (Tilia cordata) | Wildform oder Sorten |

15.4.2 Pflanzenliste 2 - Sträucher:

| | |
|---|---|
| Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum) | Wildform oder Sorten |
| Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) | |
| Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) | Wildform oder Sorten |
| Gewöhnliche Felsenbirne (Amelanchier ovalis) | |
| Eibe (Taxus baccata) | Wildform oder Sorten |
| Flieder (Syringa vulgaris) | Wildform oder Sorten |
| Liguster (Ligustrum vulgare) | Wildform oder Sorten |
| Hasel (Coryllus avellana) | |
| Kornelkirsche (Cornus mas) | |
| Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) | |
| Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) | |
| Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) | |

# B SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
**(§ 74 LBO)**

## 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform / Dachneigung
Es werden gemäß Planeinschrieb (Dachform und Dachneigung) für Hauptgebäude zugelassen:

| | | |
|---|---|---|
| Dachform | Flachdach (FD) | |
| Dachneigung (DN) | FD | 0° - 5° |

1.2 Oberste Dachflächen-Abdeckung
extensive Dachbegrünung.
Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleiabdeckungen oder (beschieferte) Bitumenabdeckungen sind nicht zulässig.

1.3 Fassaden
Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind unzulässig.

## 2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2 Oberhalb der Traufkante des Hauptgebäudes sind Werbeanlagen unzulässig.

2.3 Werbeanlagen dürfen nicht blendend und nicht mit wechselnden Farben ausgeführt werden.

2.4 Bei Verwendung von Einzelbuchstaben darf die Gesamtlänge der Werbeanlage max. 1/3 der jeweiligen Fassadenseite in Anspruch nehmen, jedoch nur auf der Fassadenseite entlang der Straße oder der des Haupteingangs.

2.5 Leuchtwannen / Leuchttransparente sind bis zu einer Länge von max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite - grundsätzlich nur bis zu einer Länge von 7,0 m (bei längeren Gebäudeseiten) und einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.
Bei Gebäuden, die höher als 6,0 m sind, kann die Höhe dieses Maß übersteigen bis zu dann 20 % der Fassadenhöhe, in keinem Fall jedoch das maximale Maß von 2,0 m.

2.6 Stelen / Pylone sind bis zu einer Höhe von max. 4,5 m und einer Breite von max. 1,5 m zulässig.

2.7 Pro Gewerbegrundstück sind höchstens 3 Fahnen zulässig.

2.8 Plakatierungsflächen dürfen nicht als selbständige bauliche Anlagen ausgeführt werden. Es sind insgesamt max. 3 Werbeanlagen pro Fassadenseite zulässig.

**3** **Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedungen** (§ 74 (1) 3 LBO)

3.1 Gestaltung von Freiflächen
Mit Pflanzgebot belegte Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen bzw. Stellplätze genutzt werden.

3.2 Gestaltung von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen
Einfriedungen sind als blickoffene Drahtgeflechte und Gitterkonstruktionen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über fertigem Gelände zulässig.
Geschlossene, wandartige Einfriedungen sind mit Ausnahme von vegetativen Einfriedungen nicht zulässig.

3.3 Stützmauern und Unterfangungen (§ 74 (1) 1 und 3 LBO i. V. m. § 50 LBO)
Stützmauern sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 1,20 m zulässig und haben von öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

**4** **Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhenunterschied gegenüber der vor dem Grundstück liegenden Straßenachse sind unzulässig.

**5** **Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

# C HINWEISE

**1** **Planungsgrundlagen**

1.1 Für das Plangebiet liegt bei der Stadt Wernau die „Schallimmissionsprognose“ vom _____ vor.

1.2 Für das Plangebiet liegt bei der Stadt Wernau die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ vom 09.03.2020 vor.

1.3 Für das Plangebiet liegen bei der Stadt Wernau die „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP) vom 29.08.2022 sowie die saP Für Eidechsen vom 21.02.22 vor.

1.4 Für das Plangebiet liegen bei der Stadt Wernau ____

**2** **Grundwasserschutz / Gewässerschutz**

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen und zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers wären dann erforderlich.

**3** **Denkmalschutz**

Wer im Zuge von Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde gemäß § 20 DSchG anzuzeigen.

**4** Bodendenkmale

**5** Bodenschutz

**6** Untergrund / Auffüllungen

**7** Altlasten / Kampfmittel

**8** Nutzung Solarenergie

**9** **Immissionsschutz**

**10** **Sonstige Hinweise**

10.1 Baugesuch

Den Antragsunterlagen ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben über Belagsmaterialien und Bepflanzungsarten beizufügen.

10.2 Energiegewinnungsanlagen

müssen - sofern solche vorgesehen sind - mit einer detaillierten Beschreibung in den Baugenehmigungsunterlagen dargestellt werden.

10.3 Baumstandorte

für die Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Vorhandene Fernmeldeanlagen dürfen weder gefährdet noch dürfen notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungen behindert werden. Sollten durch vorgesehene Neupflanzung von Bäumen die bestehenden Fernmeldeanlagen verlegt werden müssen, wird darauf aufmerksam gemacht, dass die anfallenden Verlegungskosten aufgrund der Bestimmungen des Telegraphenwegegesetzes zu Lasten des Antragstellers gehen.

10.4 Dachbegrünungen
Es wird eine Ansaat von auf die Standortverhältnisse angepassten Mischung zu empfohlen (Trocken- und Wärmeresistenz, Regenerationsfähigkeit, Unempfindlichkeit gegen Vernässung und Wind, pflegeextensive Entwicklung). Hierzu bietet sich eine Begrünung mit Sedumarten (z.B. „19 Dachbegrünung / Sedum-Sprossen“ der Firma Rieger-Hofmann oder „8020 Sedum-Sprossen“ der Firma Zinco) an.

# D RECHTSGRUNDLAGEN

Aufgestellt nach Maßgabe
**des Baugesetzbuchs** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

**der Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**der Planzeichenverordnung 1990** (PlanZV)in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

**der Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

# E AUFHEBUNG

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Wernau, den 27.10.22

gefertigt: **AGOS** Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung
Stuttgart