



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der Riedheimer Straße, 2. Änderung", Stadt Langenau

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO - BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZfV) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
 1.1.1. **MU** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 I der Gewerbeordnung, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
 - Tankstellen
 - Einzelhandelsbetriebe

1.1.2. Ab einer Größenordnung von 8 Wohneinheiten sind 25 % der entstehenden Wohnungen als öffentlich-geordneter Wohnraum mit Sozialbindung zu schaffen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,8** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **z.B. OK max = 19,80 m** Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **o** offene Bauweise
 1.3.2. **a** abweichende Bauweise

1.3.2.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1. **Baugrenze**

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.5.1. **öffentliche Straßenverkehrsfläche**
 1.5.2. **öffentlicher Gehweg**

1.6. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.6.1. **St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

1.7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1. **Begrenzung der Bodenversiegelung:**
 Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserundurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

1.8. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.8.1. **Fläche für Versorgungsanlagen**
 1.8.1.1. **Umspannstation**

1.9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

1.9.1. Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbauer oder ein Obstbaum gemäß der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.

1.9.2. Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.10. ARTENLISTEN

- | | |
|--|---|
| <p>Artenliste 1 - Großbäume
 Mindestpflanzgröße: Hochstamm, SIU 18-20 cm, 3xv.
 Acer platanoides - Spitzahorn (Sorte Columnare oder Olmsted)
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Alnus x spathulifolia - Purpurahorn
 Fraxinus ornus - Blumenesche
 Ginkgo biloba - Fächerblattbaum
 Gleditsia triacanthos - Gleditsie
 Liquidambar styraciflua - Amberbaum
 Populus tremula - Zitterpappel
 Quercus petraea - Traubeneiche
 Quercus robur - Stieleiche
 Quercus zerris - Zerreiche
 Robinia pseudoacacia - Robinie
 Sorbus torminalis - Eisbeere
 Tilia cordata - Winterlinde
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde</p> | <p>Artenliste 2 - Mittelgroße Bäume
 Mindestpflanzgröße: Hochstamm, SIU 16-18 cm.
 Acer campestre - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Malus sylvestris - Holzapfel
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Prunus padus - Traubenkirsche
 Pyrus pyrastris - Wildbirne
 Sorbus aria - Mehlbeere
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Obstbäume, regionaltypisch
 Cydonia oblonga - Quitte</p> |
|--|---|

1.11. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.11.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
 - V1: Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind im Zeitraum von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Vor Abriss der Gebäude und Rodung der Gehölze sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Bauzeitfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung bezüglich potentieller Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln erfolgen. Die ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.
 - V2: Bei weiteren Bautätigkeiten (z.B. Riedheimer Straße 12) sind die betroffenen Gebäude und/oder Bäume auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu untersuchen. Der Untersuchungsumfang ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.12. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1.12.1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 1.12.2. **Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen**
 1.12.3. **Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise**

1.13. NUTZUNGSSCHABLONE

MU	-	Art der baul. Nutzung	-	Füllschema der Nutzungsschablone
0,8	-	Grundflächenzahl (GRZ)	-	
o	-	Bauweise	Dachform	
		Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)		

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. Es sind Flachdächer (FD) entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung zulässig.

2.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

2.2.1. Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten.
 2.2.2. Im Rahmen des Bauantrags bzw. der Freistellung ist ein mit der Stadt Langenau abgestimmter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

2.3. EINFRIEDUNGEN

2.3.1. Einfriedungen sind kleintiergänglich und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
 2.3.2. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur hinter einer Pflanzung / Eingrünung zulässig.

2.4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

2.4.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.

3. HINWEISE

3.1. **bestehende Bebauung**
 3.2. **Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern**
 3.3. **Maßangaben in Metern**

3.4. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten.
 Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind in der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.
 Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

3.5. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Abklärung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

3.6. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
 Es ist auf einen fachgerechten Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Die Lagerung des Oberbodens soll in Mieten von max. 2 Metern erfolgen. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

3.7. ALTLASTEN

Aufgrund der vorherigen Nutzung als Schrott- und Metallhandel, sind Flächen im Plangebiet als Altstandort dokumentiert. Bei durchgeführten Untersuchungen wurde kontaminierter Boden angetroffen. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Untergrundarbeiten entsorgungspflichtiges Material angetroffen werden könnte. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt, wie z.B. Müllrückstände, Verfallung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

3.8. WASSERSCHUTZGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in dem festgesetzten Wasserschutzgebiet 1 ZV Landeswasserversorgung Stuttgart mit der Nr. 425001 vom 16.04.2015.

3.9. BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der Riedheimer Straße, 2. Änderung" hebt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet südlich der Riedheimer Straße, 1. Änderung" vom 16.11.1997 auf.

**Stadt Langenau
 Bebauungsplan
 "Gewerbegebiet südlich der Riedheimer Straße, 2. Änderung"**

ENTWURF

Maßstab 1 : 500
 Stand: 20.03.2020

Planfertiger:
 Büro für Stadtplanung,
 Zint & Häußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat von Langenau hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet südlich der Riedheimer Straße, 2. Änderung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Langenau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 Stadt Langenau, den (Siegel)
- Bürgermeister Salemi
- Ausgefertigt
 Stadt Langenau, den (Siegel)
- Bürgermeister Salemi
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Stadt Langenau, den (Siegel)
- Bürgermeister Salemi