

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Zentrales Gewerbegebiet Ensingen Süd 1, 2. Änderung“

Die 2. Änderung ist im Textteil kursiv und unterstrichen dargestellt.

Im zeichnerischen Teil sind die Bebauungsgebiete GE 2 bis 5 zum GE 2 zusammengefasst. Die Ringstraße im GE 2 ist planerisch aufgehoben. Die Gleistrasse im betroffenen Bereich (Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Stadt Vaihingen an der Enz – schienengebunden) ist nach Norden verschoben und die Ladestraße ebenfalls aufgehoben. Ferner erfolgten hier kleinere Grenzkorrekturen zwischen dem GE 2 und öffentlichen Grünflächen. Die Zufahrten zum GE 2 sind neu organisiert.

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB.

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 27.12.2007

Stadtplanungsamt

LAGEPLAN M. 1:1000

ANLAGE: Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

Es gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. B.W. Nr. 24/08.09.1995, S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004.

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 26.09.2008 bis 21.10.2008
Auslegung bekannt gemacht am 18.09.2008

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Zweckverband „Zentrales Gewerbegebiet Ensingen-Süd“ beschlossen am 10.02.2009

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 11.02.2009

Bürgermeisteramt

gez.

Maisch

(Verbandsvorsitzender)

Öffentliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

in den Amtsblättern

Illingen

am 13.03.2009

Vaihingen / Enz

am 19.02.2009

Vaihingen an der Enz, den 13.03.2009

Bürgermeisteramt

gez.

Maisch

(Verbandsvorsitzender)

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Zentrales Gewerbegebiet Ensingen Süd1, 1. Änderung“

- * Mit der 1. Änderung werden im Textteil die planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 1.5 und 1.6 vollständig und die örtliche Bauvorschrift Ziffer 2.1 teilweise gestrichen, sowie die Hinweise um Ziffer 3.9 ergänzt.

Aufgestellt
Vaihingen an der Enz, den 01.12.2003
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

LAGEPLAN M. 1:1000

ANLAGE: Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

Es gelten - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.09.2001 (BGBl. 1, S. 2141);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993;
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. B.W. Nr. 24/08.09.1995, S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000.

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom 16.02.2004 bis 19.03.2004
Auslegung bekannt gemacht am 05.02.2004

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Zweckverband „Zentrales Gewerbegebiet Ensingen-Süd“ beschlossen am 13.05.2004

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den 14.05.2004

Bürgermeisteramt

gez.

Kälberer

(Verbandsvorsitzender)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am 27.05.2004

Öffentliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

in den Amtsblättern	Illingen	am 21.05.2004
	Vaihingen / Enz	am 27.05.2004
	Oberriexingen	am 26.05.2004

Vaihingen an der Enz, den 27.05.2004

Bürgermeisteramt

gez.

Kälberer

(Verbandsvorsitzender)

Textteil

Die 2. Änderung ist kursiv und unterstrichen dargestellt

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Siehe Planeinschrieb (Nutzungsschablone) und Zeichenerklärung

Hinweis: mit der 2. Änderung werden die GE 2 - 5 zu einem GE 2 zusammengefasst.

1.1.1 Die BMZ darf ausnahmsweise um bis zu 3,0 überschritten werden, sofern die festgesetzte GRZ und die festgesetzten Höhen eingehalten werden.

1.1.2 Einzelhandel ist nur zulässig im direkten betrieblichen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb. Hierbei muss die Einzelhandelsfläche untergeordnet sein.

1.1.3 In den GE 2, 6a und 8a ist das Wohnen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO)

1.1.4 Emissionskontingentierung (§1 (4), Satz 1 Nr.2 BauNVO)

Das Gewerbegebiet wird in Lärmbereiche eingegliedert. Im Ge 1, 6a und 6b sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 60 dB(A)/qm und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von 50 dB(A)/qm überschreiten, nicht zulässig.

1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2. BauGB

1.2.1 Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

In den mit „a“ bezeichneten Gebieten gilt die offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zugelassen.

1.2.2 Überschreitungen von Baugrenzen § 23 (2+3) BauNVO

Überschreitungen von Baugrenzen durch fassadengliedernde Vorsprünge von max. 1,00 m Tiefe und max. 4,00 m Breite sind zugelassen; die Gesamtbreite der Überschreitung darf jedoch nicht mehr als 1/5 der ausgeführten Gebäudefassade betragen.

1.2.3 Nebenanlagen die der Kleintierhaltung dienen, sind nicht zugelassen § 14 (1) BauNVO

1.3 Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB § 23 (5) BauNVO

sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Stellplätze können als Ausnahme in den an die innergebietlichen Erschließungsstraßen angrenzenden, nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, jedoch nur, soweit es sich um notwendige Stellplätze im Sinne von §39(1) LBO handelt. Sie dürfen die Durchführung des Pflanzgebotes nicht behindern und nicht mehr als 10% der jeweils straßenzugewandten, mit Pflanzgebot belegten Fläche in Anspruch nehmen; zur öffentl. Verkehrsfläche ist auch dann ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten der gem. Ziff. 1.8 zu begrünen ist. Alle Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

- 1.4 Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen § 9 (2) u. § 9 (1) 20 BauGB**
Als Ausnahme kann für technische Einrichtungen und Aufbauten eine Höhenüberschreitung von bis zu 3 m auf max. 25% der jeweiligen Dachfläche zugelassen werden (Projektion der Umhüllungen). Die Höhenbeschränkung gilt nicht für immissionsschutzrechtlich notwendige Schornsteine.
- 1.5 Dachbegrünung §§ 9 (1) 25 u. 20 BauGB u. § 9 (3) BauGB***
Entfallen mit 1. Änderung.
- 1.6 Begrünung von Außenwänden und anderen Bauteilen §§ 9 (1) 20 u. 25 BauGB u. § 9 (3) BauGB**
Entfallen mit 1. Änderung.
- 1.7 Öffentliche Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft §§ 9 (1) 15, 16, 20 u. 25 BauGB**
Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den Teilgebieten FNL 1 und FNL 2 werden gemäß §8a (1 u. 4)BNatSchG den Baugrundstücken GE 1 – GE 13 zugeordnet.
- 1.7.1 FNL 1**
Auf den Flächen bestehende wechselfeuchte Gräben, Feldhecken, Strauchgruppen und Halbtrockenrasen sind zu erhalten. Bisher anders genutzte Flächen sind so zu entwickeln, dass sich diese Biotope einstellen.
- 1.7.2 FNL 2 / Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses**
Auf den Flächen ist ein naturnah gestaltetes offenes Graben- bzw. Rückhaltesystem zur Aufnahme und Ableitung des Oberflächenwassers aus den Bauflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sind im Übrigen als 1-mahdige Wiese mit Gehölzgruppen der Ziff. 1.8.2 anzulegen und zu unterhalten.
- 1.8 Pflanzgebot / Pflanzbindung § 9 (1) 25 a+b BauGB**
In den Pflanzgeboten sind Nebenanlagen gem. §14(1)BauNVO nicht zugelassen, ausgenommen Einfriedigungen, Stützmauern, Anlagen der Außenwerbung (entsprechend Ziff. 2.3). Sie dürfen die Durchführung des festgesetzten Pflanzgebotes nicht hindern und max. 10% der jeweiligen, der Straße zugewandten, mit Pflanzgebot belegten Fläche in Anspruch nehmen. Die Nebenanlagen gem. §14(2) BauNVO sind jedoch als Ausnahme zugelassen.
Außerdem ist für Grundstücke bis 50 m Breite nur 1 Anschluss an die öffentliche Straße zugelassen. Für je ein angefangenes Vielfaches von 50 m Grundstücksbreite ist je ein weiterer Anschluss zulässig. *Die Gesamtbreite einer Grundstückszufahrt darf ~~6,00 m~~ 8,00 m nicht überschreiten.*
- 1.8.1 Pflanzgebot Einzelbäume**
Auf den dargestellten Standorten sind großkronige Bäume geeigneter Arten gem. Ziff.1.8.2 mit mindestens 14 cm Stammumfang zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.8.2 Pflanzgebot Gehölzflächen

Flächen gem. Planeintrag sind mit Gehölzen verschiedener Höhenstufen zw. >1,0 m und <12,0 m (Wuchshöhe nach 10 J.) anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je 150 m² Fläche ist unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstandes, zusätzlich zu den flächendeckenden Stauchpflanzungen, jeweils mind.1 Baum zu pflanzen. Zur Anwendung sollen überwiegend folgende Gehölzarten kommen:

Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus silvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Roterle	Alnus glutinosa
Aspe	Populus tremula
Esche	Fraxinus excelsior

Sträucher

Schlehdorn	Prunus spinosa
Hasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Weißdorn	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Weinrose	Rosa rubiginosa
Hundsrose	Rosa canina
Eibe	Taxus baccata
Holunder	Sambucus nigra
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Weide	Salix aurita, -capres – cinerea

1.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern § 9 (1) 26 BauGB

In den an die öffentl. Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Stützmauern, unterirdische Beton – Rückenstützen (Betonfuß für Rabattensteine, Pflasterzeile o. Ä.) zu dulden.

Das Gelände der Baugrundstücke ist an die öffentlichen Verkehrsflächen niveaugleich sowie im Übergang zum freien Gelände dem natürlichen Geländeverlauf entsprechend anzupassen. Vor Verfüllung ist der Oberboden zu sichern und ggf. wieder aufzubringen.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Außenwandflächen § 74 (1) 1 LBO

Grelle Farben, glänzende Metall- oder helle Kunststoffoberflächen sind großflächig nicht zugelassen. ~~Wandflächen, die zusammenhängend mehr als 100 qm ohne Fenster oder Öffnung sind, sind mit geeigneter Vegetation zu begrünen.*~~

2.2 Dächer § 74 (1) 1 LBO

2.2.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind flache oder geneigte Dächer gem. Planeintrag.

2.2.2 Dachdeckung

Grelle Farben, glänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen sind nicht zugelassen (siehe auch Ziff. 1.6).

2.3 Anlagen der Außenwerbung § 74 (1) 2 LBO

sind zulässig an den Wandflächen der Gebäude (unterhalb der ausgeführten Traufhöhe), sowie als freistehende Anlagen innerhalb der Baugrenzen bis zu einer Höhe von 7,0 m; sie können auch innerhalb der an die inneren Erschließungsstraßen angrenzenden, nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sie die Durchführung des Pflanzgebotes nicht hindern und eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten. Sie sind im gesamten Planungsgebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig. Straßenseitige Orientierungshilfen sind als Sammelhinweis zulässig.

2.4 Außenanlagen § 74 (1) 3 LBO

2.4.1 Einfriedungen

sind zugelassen als Drahtzaun ohne Sockelmauer; Höhe max. 2,00 m; Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum 1,00 m. Sie sind entlang der öffentl. Flächen und im Übergang zur freien Landschaft auf Dauer zu begrünen. Höhere Ausführungen können als Ausnahme zugelassen werden; der Abstand zum öffentl. Verkehrsraum ist dabei entsprechend dem Maß der Meterhöhe zu vergrößern.

2.4.2 Gestaltung von Grundstücksteilen

Die nicht überbauten oder durch betriebsbedingten Nebenanlagen beanspruchten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind unversiegelt zu halten und zu begrünen.

2.5 Niederspannungsleitungen § 74 (1) 5 LBO

sind zu verkabeln, sofern nicht andere, übergeordnete gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.

3 Hinweise

3.1 Bauvorlagen

Von der Baurechtsbehörde wird zu den Bauvorlagen die Darstellung der gesamten Außenanlagen, einschließlich Art der Bepflanzung und Dachbegrünung im Maßstab 1 : 200 gefordert.

3.2 Grundwasser

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß §37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden – Württemberg zu verfahren. Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

3.3 Bodenschutz

Die Bestimmungen des Bodenschutzes (BodSchG), insbesondere §4, sind einzuhalten. Darüberhinaus gelten die im Beiblatt zum Schutze des Bodens des WBA Besigheim getroffenen Regelungen (siehe Anlage zur Begründung).

3.4 Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das LRA Ludwigsburg und das WBA Besigheim zu verständigen.

3.5 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

3.6 Bestimmte Anlagen zur Außenwerbung

Auf sog. „Skybeamer“ sollte im landschaftlich empfindlichen und weit einsehbaren Strombergvorland auch aufgrund der großräumig negativen Auswirkungen auf die Tierwelt und die Verkehrssicherheit sowie dem Vorliegen von aktuellen Problemfällen verzichtet werden.

3.7 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

3.8 Diesem Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan bei.

3.9 §45b(3) Wassergesetz BW (Beseitigung von Niederschlagswasser von Grundstücken) und §7 Wasserhaushaltsgesetz (wasserrechtliche Erlaubnis) ist zu beachten. * Daher wird angeraten, die Entwässerungsplanung frühzeitig mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Amt für Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.

4 Anhang: Begründung §9 (8) BauGB

* Ergänzung aufgrund des Satzungsbeschlusses des Zweckverbandes „Zentrales Gewerbegebiet Ensingen-Süd“ vom 13.05.2004.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat Vaihingen/Enz am 03.03.1993
2. Öffentl. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 12.03.1993
3. Bekanntmachung der 1. öffentl. Auslegung am 13.10.1995
Entwurf (einschl. Begründung) vom 30.10.1995
gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt bis 01.12.1995
4. Bekanntmachung der 2. öffentlichen Auslegung am 30.05.1997
Entwurf (einschl. Begründung) vom 16.06.1997
gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt bis 18.07.1997
5. Bekanntmachung der 3. öffentl.(eingeschränkten)Auslegung am 09.12.1999
Entwurf (einschl. Begründung) vom 20.12.1999
gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt bis 21.01.2000
6. Bekanntmachung der 4. öffentl.(eingeschränkten) Auslegung am 12./13./14.12.01
Entwurf (einschl. Begründung) vom 02.01.2002
gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt bis 08.02.2002
7. Satzungsbeschlüsse Bebauungsplan u. örtl. Bauvorschriften am 25.07.2002
durch Gemeinderat gemäß § 10 BauGB

Ausfertigung

Vaihingen an der Enz, den 26.07.2002

gez. Kälberer
(Verbandsvorsitzender)

9. Öffentliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in den Amtsblättern
Illingen
Vaihingen / Enz
Oberriexingen

am 02.08.2002
am 01.08.2002
am 31.07.2002

Vaihingen an der Enz, den 02.08.2002

gez. Kälberer
(Verbandsvorsitzender)

Der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung wurde nachträglich digitalisiert von der „schwarzingenieure GmbH“ im Oktober 2002 und wurde nachbearbeitet vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung im November 2002.

Zweckverband „Zentrales Gewerbegebiet Ensingen Süd“
Große Kreisstadt Vaihingen an der Enz
Landkreis Ludwigsburg

- 1. Bebauungsplan (ohne Umweltverträglichkeitsprüfung)**
- 2. Örtliche Bauvorschriften**
„Zentrales Gewerbegebiet Ensingen Süd 1“
Lageplan M. = 1 : 1000 mit Zeichenerklärung, Textteil
22 November 2001 / 13 Mai 2002

Prechter + Schreiber, Architekten BDA u. Landschaftsarchitekten, Paradiesstraße 25, 70563 Stuttgart

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 13.09.2001.
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993
3. **Landesbauordnung für Baden – Württemberg (LBO BW)**
In der Fassung vom 08.08.1995 (BGI: S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000
4. **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)