



Stadt Plochingen

Landkreis Esslingen

Bebauungsplan

„Filsgebiet-West, Nördlich der Fils“

B. Textteil Planungsrecht

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Entwurf

Stand: 11.02.2025

Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 22.01.2025 maßgebend. In Ergänzung zum Lageplan M 1:750 wird Folgendes festgesetzt:

Anlage

Schalltechnische Untersuchung Möhler + Partner (Entwurf November 2024)

Geruchstechnische Untersuchung Möhler+Partner (April 2024)

1 Art der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone als folgende Nutzungen festgesetzt:

1.1 Urbanes Gebiet (MU) (§ 6a BauNVO)

In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit "MU" gekennzeichneten Teilen des Planungsgebietes wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind, insofern nicht weiter differenziert wird:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Im MU1 und MU2 sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, solange die Gesamtverkaufsfläche von 800 m² in Luftlinie von 150 m zwischen den jeweiligen Gebäudezugängen nicht überschritten wird.
- Es ist kein zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig, der die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereich der Plochinger Innenstadt beeinträchtigt.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandel, sofern dieser nicht ausnahmsweise zulässig ist
- In MU6 sind keine Wohngebäude zulässig.
- In MU1 und MU2 ist in der Erdgeschosszone keine Wohnnutzung zulässig.
- Die in der Regel ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im Gebiet nicht zulässig.

Für die innerhalb MU4 zur Zeit der Planaufstellung (Aufstellungsbeschluss) bestehende, zulässigerweise errichtete Nutzung „Industrie“ (Grundstücke mit dem Flurstück Nr. 2048), die keine zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6a Abs.2 und 3 BauNVO darstellt, können Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dadurch die Ausübung der einzelnen zulässigen Nutzungen (vorhanden bzw. geplant) in der Umgebung nicht eingeschränkt oder behindert werden (§1 Abs.10 BauNVO).

1.2 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit "GE" gekennzeichneten Teilen des Planungsgebietes wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze mit einer Größe von max. 25 % der Grundstücksfläche und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- In GE1, GE2, GE3 und GE4 sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, solange die Gesamtverkaufsfläche von 800 m² in Luftlinie von 150 m zwischen den jeweiligen Gebäudezugängen nicht überschritten wird. Es ist kein zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig, der die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereich der Plochinger Innenstadt beeinträchtigt.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten (nur in GE1)

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen

1.3 Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO)

In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit "GI" gekennzeichneten Teilen des Planungsgebietes wird ein Industriegebiet festgesetzt.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe

Generell müssen Gebäude unter der Bahnstromleitung inklusive Schutzstreifen die Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder einhalten, die in der 26.BImSchV – vom 26.02.2016 festgelegt sind. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und die Gebäudehöhe in der Planzeichnung definiert.

2.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2.1.1 Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) ist in m ü. NN im Plan eingetragen. Die festgesetzte EFH darf maximal 30 cm unterschritten und maximal 0,50 m überschritten werden. Eine höhere Überschreitung ist nur in begründeten Fällen des Hochwasserschutzes zulässig.

2.1.2 Höhe der baulichen Anlagen

§16 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 Bau NVO

Bei Gebäuden mit flachen Dächern (Flachdach) ist die Höhe baulicher Anlagen die Gebäudehöhe (GH). Der untere Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche aus 2.1.1. Der obere Bezugspunkt ist der obere Abschluss der Attika (Außenwand) bzw. der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Werden Flachdächer als Terrassen genutzt, dürfen Umwehrungen / Absturzsicherungen die maximale Wandhöhe um maximal 1,20 m überschreiten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf mit Anlagen zur Solarenergienutzung um bis zu 0,80 m überschritten werden. Antennen dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Die Höhenbeschränkung kann durch Anlagen und Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung um 1,00 m überschritten werden.

3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Es werden folgende Bauweisen gemäß den Einträgen in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung festgesetzt:

- MU2 und MU9: offene Bauweise (o)– nur Einzelhäuser (E) zulässig
- MU5, MU6, MU7, MU8, GE1: offene Bauweise
- Abweichende Bauweise (a):
 - GE2, GE3, MU1, MU4, GI: offene Bauweise abweichend ist eine Grenzbebauung auf einer Seite zulässig
 - GE4: offene Bauweise abweichend ist eine Grenzbebauung auf zwei Seiten zulässig

In MU6 ist die Bebauung parallel zur südlichen Baulinie und in GE2 entlang der nördlichen Grenze zur Bahn durchgehend und ohne Zwischenräume herzustellen. Bauliche Lücken zwischen Gebäuden, die einen Schalldurchtritt innerhalb der Baufelder ermöglichen würden, sind mit Abschirmungen mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m² zu schließen. Die Baulinie und Baugrenzen sind einzuhalten.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 BauGB, § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt.

Baugrenzen dürfen durch Balkone oder untergeordnete Bauteile (<20 % der Fassadenfläche) mit einer maximalen Tiefe von 2,50 m überschritten werden.

5 Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB und § 12 BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

In MU8 sind zusätzlich Stellplätze in den im Plan dargestellten Flächen zulässig.

Der Stellplatznachweis für die Baufelder MU1, MU2, GE3 und GE4 muss im Baufeld GE2 nachgewiesen werden.

In GE2 müssen für den Stellplatznachweis von MU1, MU2, GE3 und GE4 mindestens 100 Stellplätze hergestellt werden.

GE2 ist im Plan als Gemeinschaftsanlage für Stellplätze nach § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB festgelegt.

Fahrradstellplätze können überdacht werden.

6 Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein Abstand von mindestens 2 m zur Grenze der Verkehrsanlagen muss eingehalten werden. Auf straßenseitigen Flächen vor den Gebäuden sind Nebenanlagen nur bis zu einem Volumen von 15 m³ zulässig.

7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

110 kV Bahnstromleitung

Gemäß Planzeichnung ist ein Radius von 10 m von der Fundamentkante der Strommasten von Bebauung freizuhalten. Es dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich vorgenommen werden.

Abstand zur Landesstraße L1192

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung muss ein Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße L 1192 gemäß § 22 Abs. 5 StrG von Bebauung freigehalten werden.

Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen im Abstand von 5 m ab der vermessenen Böschungsoberkante ist im Planteil nachrichtlich dargestellt. Im Gewässerrandstreifen sind die allgemeingültigen Regelungen gem. § 29 WG BW zu beachten. Bauliche Anlagen oder sonstige Anlagen und Geländeauffüllungen sind nicht erlaubt, außer sie dienen zur Bewirtschaftung des Gewässers oder es liegt eine Ausnahmegenehmigung vor.

8 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

8.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung differenziert festgesetzt.

Die Verkehrsanlagen sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Verkehrsgrün festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind gem. Planeinschrieb festgesetzt:

- Parkierungsfläche
- Geh- und Radweg: Zulässig sind in der Regel nur Radfahrer und Fußgänger. Der Bereich wird mit Pollern gesichert, die im Bedarfsfall entfernt werden können, sodass auch KFZ-Verkehr möglich wird.
- Fußgängerbereich: Zulässig sind nur Fußgänger
- Platz: KFZ-Verkehr ist nicht zulässig außer Liefer- und Bedarfsverkehr sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Radweg mit temporärer Nutzung als Anliegerstraße im Zeitraum der Baumaßnahme kommunale Filsbrücke

8.2 Private Verkehrsfläche

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung ist eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnweg“ festgesetzt zur Erschließung der Wohnbebauung „Gänswasen“ im Westen.

9 Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 Abs. 6 BauGB

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung sind Flächen für die Versorgung des Plangebietes zur Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Im GE2 ist eine Fläche für eine Versorgungsanlage vorzusehen, die sowohl innerhalb auch als außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.

10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen und Platzflächen Retentionsflächen für das anfallende Niederschlagswasser von Straßen, Gehwegen sowie Hof- und Dachflächen festgesetzt.

(im Umweltbericht M4)

- Die Retentionsräume sollen als nicht eingezäunte erlebbare Flächen hergestellt werden
- Die Retentionsflächen sind offen zu halten und naturnah zu gestalten.

Für jeden befestigten Quadratmeter Fläche ist ein Retentionsvolumen von mindestens 30 Litern herzustellen. Offen Systeme, welche Versickerung und/oder Verdunstung ermöglichen, sind geschlossenen Systemen wie Retentionszisternen vorzuziehen.

Kann das erforderliche Retentionsvolumen auf dem Grundstück nicht nachgewiesen werden, kann bevorzugt oberflächlich in angrenzende öffentliche Retentionsmulden eingeleitet werden.

Wenn Retentionszisternen zum Einsatz kommen, ist die Drossel auf 10 l/S ha einzustellen. Brauchwassernutzung wird ausdrücklich empfohlen. Hierbei sind Auflagen des Gesundheitsamtes zu beachten.

11 Grünflächen

§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Flächen für die Natur bzw. Biotopflächen
- Retentionsflächen auf öffentlichen Grünflächen
- Verkehrsgrün entlang der Verkehrsanlagen, das auch zur Retention des Oberflächenwassers von Straßen- und Gehwegsflächen dient
- „Ufer“ Uferböschung (im Bereich der Brücke)

Die öffentlichen Grünflächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern. Bei Pflanzungen oder Einsaat auf öffentlichen Grünflächen sind gebietsheimische Pflanzen / Saatgut zu verwenden (Pflanzliste 1 und 2).

12 . Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

12.1 CEF1: Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten höhlenbrütender Vogelarten

Hierfür sind **sechs künstliche Ersatzquartiere** für den **Haussperling** und **drei Ersatzquartiere für den Star** an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang zum Vorhabensbereich anzubringen. Aufgrund der spezifischen Anforderungen an den Brutplatz wird ferner die Ausbringung von **drei Nisthilfen für den Hausrotschwanz** empfohlen. Die genannten Nisthilfen wurden **bereits** im Rahmen der Rückbauarbeiten im

Frühjahr 2022 ausgebracht. Wenn in den Neubau des Gebäudes mindestens ebenso viele Nistmöglichkeiten integriert werden, können die ausgebrachten Nistkästen außerhalb der Brutzeit wieder eingeholt werden, sobald das Gebäude fertiggestellt ist und die vollständige Funktionsfähigkeit der Quartiere gegeben ist. (Deuschle 2022)

12.2 CEF2: Schutz des Turmfalken

Ein Strommast im östlichen Teil von Flst.-Nr. 2048 wird vom Turmfalken zur Brut genutzt. Falls möglich, ist der **Strommast** daher zu **erhalten**. Andernfalls werden auch für diese Art CEF-Maßnahmen erforderlich. Zur Kompensation des Brutplatzes ist als funktionssichernde Maßnahme die Anbringung alternativer Brutplätze im Umfeld des Vorhabens erforderlich. Hierfür sind **drei künstliche Ersatzquartiere** für den Turmfalken an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang zum Vorhabensbereich anzubringen. Wenn in den Neubau des Gebäudes mindestens ebenso viele Nistmöglichkeiten integriert werden, können die ausgebrachten Nistkästen außerhalb der Brutzeit wieder eingeholt werden, sobald das Gebäude fertiggestellt ist und die vollständige Funktionsfähigkeit der Quartiere gegeben ist. (Deuschle, 2022)

12.3 CEF3: Schutz von Fledermäusen

Als funktionssichernde Maßnahme wird die Ausbringung von **sechs Fledermausquartieren** erforderlich. Diese Quartiere wurden im Rahmen der Rückbauarbeiten im **Frühjahr 2022** bereits an geeigneter Stelle im räumlichen Zusammenhang zum Vorhaben **ausgebracht**. Sollten vorhabensbedingt Bäume, welche geeignete Quartierstrukturen für Fledermäuse vorhalten, gänzlich entfallen, so werden weitere funktionssichernde Maßnahmen zur Kompensation der überplanten möglichen Fledermausquartiere erforderlich. (Deuschle 2022)

12.4 CEF4: Schutz von Mauereidechsen

Im Februar 2023 wurden Ersatzquartiere für die Mauereidechse auf dem städtischen Flurstück Nr. 2060 angelegt. Die Umsiedlung der Eidechsen auf diese Fläche wurde bis im Juli 2024 umgesetzt sein. (Deuschle 2022)

12.5 Monitoring

Die Monitoringberichte der umzusetzenden Maßnahmen (vergleiche Seite 50 der saP) sind der unteren Naturschutzbehörde nach jedem Monitoringjahr (1., 2., 3. und 5. Jahr für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien) unaufgefordert vorzulegen.

Wenn nach dem 2. Monitoring eine erfolgreiche Besiedelung der Ersatzhabitats durch Vögel gelingt, kann in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde gegebenenfalls das Monitoring im 3. Jahr entfallen.

12.6 Bauzeitenregelung zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen

Rodungen oder Rückschnitte der Gehölze sowie Rückbauten von Gebäuden oder Bauwerken im Plangebiet dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar stattfinden. Sollten Rodungen bzw. ein Rückbau außerhalb des o.g. Zeitraums erforderlich werden, so sind betroffene Gehölze bzw. Gebäude vorab auf belegte Nester und hinsichtlich revierverhaltender Vögel sowie die betroffenen Quartierstrukturen an und in Gehölzen vorab hinsichtlich der Absenz von Fledermäusen durch einen erfahrenen Artkenner zu kontrollieren und gegebenenfalls zu verschließen. Sollten bei der Kontrolle

brütende Vogelarten oder Fledermäuse festgestellt werden, ist die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.

12.7 Schutz von Kleintieren

Zur Vermeidung von Falleneffekten sind möglichst engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen zu verwenden. Metallelemente mit Durchbrüchen dürfen eine maximale Maschenweite von unter 2 cm aufweisen, Licht- und Lüftungsschächte mit engmaschigen Abdeckgittern von maximal 0,5 cm.

13 Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

13.1 GFL – Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Es wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

13.2 L – Leitungsrecht 110-kV-Bahnstromleitung

Für die 110 kV Bahnstromleitung einschließlich Schutzstreifen (30 m beidseits der Trassenachse) wird ein Leitungsrecht gemäß Planeintrag zugunsten der Deutschen Bahn festgesetzt (L).

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine bauliche Nutzung, Aufschüttungen, Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der DB Energie GmbH zulässig. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.

Eventuell im Leitungsschutzbereich zu pflanzende Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.

14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Eine Schalltechnische Untersuchung (Möhler + Partner – Dezember 2024) liegt vor und ist Bestandteil der Planungsrechtlichen Festsetzungen.

Im Plangebiet sind Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen der Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) erforderlich.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen aus der Schalluntersuchung außerhalb des Geltungsbereiches sind im Planteil nachrichtlich übernommen.

Ein Geruchsgutachten liegt vor (Möhler + Partner - Vorentwurf März 2024). Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Vorkehrungen zum Schutz von Geruchsmissionen erforderlich.

14.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Verkehrslärm

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 oder im Falle eines Um- oder Ersatzbaus bestehender Gebäude müssen die Außenbauteile schützenswerter Räume im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1: 2018-01 entsprechend des jeweiligen Außenlärmpegels aufweisen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes mitberücksichtigt werden.

Im Gewerbegebiet GE2 ist die Bebauung entlang der nördlichen Baugrenzen durchgehend und ohne Zwischenräume herzustellen. Bauliche Lücken zwischen Gebäuden, die einen Schalldurchtritt innerhalb der Baufelder ermöglichen würden, sind mit Abschirmungen mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m² zu schließen.

In den Teilbaugebieten MU1 – MU5 und MU8 – MU9 ist die Nutzungsaufnahme schutzbedürftiger Räume im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1: 2018-01 unzulässig, bis entlang der nördlichen Baugrenzen die Errichtung der zulässigen Baukörper in den Teilbaugebieten GE2, MU6 und MU7 zumindest im Rohbau stattgefunden hat. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass 0,5 m vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1: 2018-01 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) der betreffenden Teilbaugebiete (MU1 – MU5 und MU8 – MU9) zu keinen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommt.

An den in folgender Abbildung 1 in orange gekennzeichneten Fassaden, Baulinien und Baugrenzen dürfen im Falle der Errichtung von Gebäuden oder im Falle eines Um- oder Ersatzbaus bestehender Gebäude keine schutzbedürftigen Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 angeordnet werden. Dies bedeutet, dass der jeweilige Raum über mindestens eines der Fenster zur Lärmabgewandten Seite belüftet werden kann. Ist es nicht möglich, alle schutzbedürftigen Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 wie oben beschrieben zu orientieren, müssen die Außenbauteile von den verbleibenden schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 ein bewertetes Schalldämm-Maß nach Gleichung (6) der DIN 4109-1: 2018-01 entsprechend den jeweiligen maßgeblichen Lärmpegeln und der Raumnutzung aufweisen. Die lüftungstechnisch notwendigen Fenster sind an den gekennzeichneten Fassaden, Baulinien und Baugrenzen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

An den in der Abbildung 1 in pink gekennzeichneten Fassaden, Baulinien und Baugrenzen dürfen im Falle der Errichtung von Gebäuden oder im Falle eines Um- oder Ersatzbaus bestehender Gebäude, keine schutzbedürftigen Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 angeordnet werden. Die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 ist ausnahmsweise zulässig, wenn durch nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden, Wintergärten o.Ä.) gewährleistet wird, dass 0,5 m vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und



Abbildung 2: Kennzeichnung der Festsetzungen zum Verkehrslärm (violett) – Möhler+Partner, Dezember 2024

14.2 Zulässigkeit von Vorhaben / Anlagenlärm

An den in folgender Abbildung 3 grün gekennzeichneten Fassaden, Baugrenzen und Baulinien sind im Bereich der Plangebiet Teilbereich Nord und Süd im Fall der Errichtung von Gebäuden oder im Fall eines Um- oder Ersatzbaus bestehender Gebäude notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1: 2018-01 (Büro, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn durch nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden, Wintergärten o. Ä.) gewährleistet wird, dass 0,5 m vor den Fenstern dieser Räume der Immissionsrichtwert der TA Lärm durch Beurteilungspegel aus Anlagenlärm eingehalten wird.

Ausnahmen sind außerdem zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass es an den betreffenden grün gekennzeichneten Fassaden, Baugrenzen und Baulinien aufgrund der baulichen Umsetzung von Neubauten innerhalb der Teilflächen zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Beurteilungspegel aus Anlagenlärm kommt.



Abbildung 3: Kennzeichnung der Festsetzungen zum Gewerbelärm (grün)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 tags (06.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente tags/nachts in dB(A)

| Teilfläche | $L_{EK,tags}$ | $L_{EK,nachts}$ |
|---|---------------|-----------------|
| TF Nord G1 (rd. 6.158 m ²) | 70 | 55 |
| TF Nord GE1 (rd. 4.510 m ²) | 65 | 47 |
| TF Nord GE2 (rd. 2.523 m ²) | 65 | 47 |
| TF Nord GE3 (rd. 1.125 m ²) | 62 | 40 |
| TF Nord GE4 (rd. 700 m ²) | 59 | 40 |
| TF Süd GE1 (rd. 3.409 m ²) | 63 | 49 |
| TF Süd GE2 (rd. 1.070 m ²) | 60 | 41 |
| TF Süd GE3 (rd. 2.475 m ²) | 63 | 49 |

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsantrag bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen nach den Vorgaben der DIN 45691, Abschnitt 5 in Bezug auf schützenswerte Nutzungen außerhalb des Gewerbegebiets nach DIN 4109 nachzuweisen. Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten.

Diese Gutachten sind zusammen mit den Plananträgen vorzulegen. Bei Vorhaben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

Für die Teilflächen erhöhen sich die Emissionskontingente LEK in den Richtungssektoren A – E um folgende Zusatzkontingente ($L_{EK; zus, k}$):

Zusatzkontingente ($L_{EK; zus, k}$) in dB(A); Sektorengrenzen in Grad, Nord = 0°

| Richtungssektor | Anfang | Ende | Zusatzkontingent $L_{EK; zus, k}$ | |
|-----------------|--------|------|-----------------------------------|--------|
| | | | tags | nachts |
| A | 150 | 294 | 0 | 0 |
| B | 294 | 308 | 4 | 3 |
| C | 308 | 30 | 1 | 0 |
| D | 30 | 119 | 8 | 8 |
| E | 119 | 150 | 1 | 1 |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691.2006-12; Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte $jL_{EK, i}$ durch $L_{EK, i} + L_{EK, zus j}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet.

15 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

§ 9 Abs. 25a und 25b BauGB

Entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung werden Pflanzhalte und -gebote festgesetzt.

15.1 Pflanzgebot für Einzelbäume, Hecken und Strauchgruppen

§ 9 Abs. 25a BauGB

Entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung sind Hochstämme zu pflanzen.

pfg1: Straßenbäume - 1. Ordnung (Pflanzliste 1). Die dargestellten Pflanzstandorte sind verbindlich und können um max. 0,5 m verschoben werden.

pfg2: Platzbäume (Pflanzliste 1 und 2): Die Anzahl entspricht der Plandarstellung. Die Standorte sind variabel und abhängig von der Freianlagenplanung.

Im MU 2 sind die Standorte variabel und abhängig von der Freianlagenplanung (noch in Bearbeitung). Es sind mindestens 8 Bäume zu pflanzen.

pfg3: Bäume in naturnahen Grünflächen (Pflanzliste 3). Die dargestellten Pflanzstandorte können um max. 3 m verschoben werden.

pfg4: Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind ein Baum und zwei Sträucher gemäß Pflanzliste 1 – 3 zu pflanzen sowie 10 % der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche gemäß Pflanzliste 4 naturnah anzulegen.

pfg5: Die in den Retentionsmulden angelegten Grünflächen sind mit einer Bepflanzung gemäß Pflanzliste 5, die wechselnde Feuchtigkeitsbedingungen toleriert, anzupflanzen.

pfg 6: für die mit „U“ gekennzeichnete Uferböschung gilt Pflanzliste 6. Die Uferböschung ist regelmäßig auf Stock zu setzen.

Für alle Pflanzungen gilt:

- Pflanzlisten finden sich im Anhang.
- Innerhalb des Schutzstreifens der 110kV-Trasse dürfen nur kleinbleibende Bäume 2. Ordnung (vgl. Pflanzliste 2) gepflanzt werden.
- Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben bzw. Pflanzinseln beträgt 6 m², das durchwurzelbare Volumen beträgt mindestens 12 m³. Offene Baumquartiere sind gärtnerisch durch Ansaat oder Bepflanzung mit Stauden oder Sträuchern zu gestalten.

- Alle Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen.
- Die mit den Pflanzungen verbundenen Einschränkungen (z.B. Laub) sind zu dulden.
- Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

15.2 Flächenhafte Pflanzbindung

§ 9 Abs. 25a BauGB

Entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung ist eine flächenhafte Pflanzbindung festgesetzt, in dem der Vegetationsbestand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

15.3 Pflanzbindung für Einzelbäume

§ 9 Abs. 25b BauGB

Entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung sind die markierten Bestandsbäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

16 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen und Nutzungen

(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Unterschiedliche Nutzungen und Festsetzungen sind durch eine Knödellinie voneinander abgegrenzt.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen / Planstatt Senner GmbH xx.xx.xxxx

Ausfertigung

Es wird die Übereinstimmung der planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt:

Plochingen,

Frank Buß,
Bürgermeister

Wolfgang Kissling
Leitung Verbandsbauamt

Anhang

Pflanzlisten zur Ein- und Begrünung

Die nachfolgende Liste stellt eine Auswahl an Gehölzarten dar, die für die Pflanzung der Einzelgehölze sowie die Pflanzung von Sträuchern als Einzelsträucher oder als Heckenstruktur auf den privaten und öffentlichen Grünflächen zu verwenden sind. Auf das Nachbarrecht gemäß § 16 ist Rücksicht zu nehmen. Nach Möglichkeit sind zertifiziert gebietsheimische Gehölze aus Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken zu verwenden.

Pflanzliste 1: Straßen- und Platzbäume (klimaangepasste Stadtbäume) pfg1)

Hochstamm, StU 18-20 cm, min. 3x verpflanzt mit Drahtballierung:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides, Spitz-Ahorn (z.B. Sorte `Cleveland`)
Carpinus betulus, Hainbuche 'Fastigata'
Castanea sativa, Edelkastanie
Celtis australis, Zürgelbaum
Liquidambar styraciflua, Amberbaum in Sorten 'Worplesdon' oder 'Slender Silhouette'
Liriodendron tulipifera ‚Fastigiata‘, Säulenförmiger Tulpenbaum
Ostrya carpinifolia, Hopfenbuche (Mittelhoher Baum, stadtklimafest und frosthart)
Quercus cerris, Zerr-Eiche
Quercus robur, Stiel-Eiche
Quercus rubra, Rot-Eiche
Sophora japonica, Schnurbaum
Tilia cordata ‚Greenspire‘, oder ‚Rancho‘, Stadt-Linde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘, Silber-Linde
Tilia x europaea ‚Pallida‘, Kaiser-Linde
o.ä.

Pflanzliste 2: Straßen- und Platzbäume (klimaangepasste Stadtbäume) (pfg2)

Hochstamm, StU 18-20 cm, min. 3x verpflanzt mit Drahtballierung:

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre, Feld-Ahorn (auch in Sorten `Elsrijk` oder `Elegant`)
Acer platanoides, Spitz-Ahorn 'Columnare' (kleinwüchsige Sorte)
Alnus cordata, Herzblättrige Erle
Alnus glutinosa, Schwarz-Erle
Alnus incana, Grau-Erle
Amelanchier arborea 'Robin Hill', Felsenbirne
Carpinus betulus, Hainbuche (auch in Sorte 'Frans Fontaine')
Catalpa bignonioides, Trompetenbaum
Fraxinus ornus 'Rotterdam', Blumen-Esche (trockenheits- und hitzeverträglich)
Magnolia kobus, Baummagnolie, Kobushi-Magnolie
Malus-Hybride, Zierapfel in Sorten 'Evereste', 'Rudolph' oder 'Street Parade'
Prunus avium, Vogelkirsche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt', Trauben-Kirsche

Prunus x gondouini 'Schnee', Japanische Kirsche
Prunus x schmittii, Japanische Kirsche
Pyrus pyraeaster, Holzbirne
Sorbus aria, Mehlbeere
Sorbus aucuparia, Eberesche
Sorbus domestica, Speierling
Sorbus torminalis, Elsbeere
o.ä.

Pflanzliste 3: Bäume und Sträucher in naturnahen Grünflächen (pfg 3)

Bäume

Hochstamm, StU 18-20 cm, min. 3x verpflanzt mit Drahtballierung:
Acer campestre, Feld-Ahorn
Acer platanoides, Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn
Alnus glutinosa, Schwarz-Erle
Betula pendula, Hänge-Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Fagus sylvatica, Rot-Buche
Populus tremula, Zitter-Pappel
Prunus avium, Vogel-Kirsche
Quercus petraea, Trauben-Eiche
Quercus robur, Stiel-Eiche
Salix alba, Silber-Weide
Salix caprea, Sal-Weide
Salix rubens, Fahl-Weide
Salix viminalis, Korb-Weide
Tilia cordata, Winter-Linde
o.ä.

Sträucher

Solitär, 125-150 cm, min. 3x verpflanzt mit Drahtballierung:
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Gewöhnlicher Hasel
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Frangula alnus, Faulbaum
Ligustrum vulgare, Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hunds-Rose
Salix purpurea, Purpur-Weide
Salix triandra, Mandel-Weide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball
o.ä.

Pflanzliste 4: Kräuter und Gräser in naturnahen Grünflächen (pfq4)

Gebietsheimisches Saatgut aus Ursprungsgebiet 11 (Südwestdeutsches Bergland), Ansaatstärke 3 g/m², min. 50 % Kräuter/Blumen, max. 50 % Gräser, bspw. folgende Arten:

Kräuter

Achillea millefolium Gewöhnliche Schafgarbe
Agrimonia eupatoria Kleiner Odermennig
Betonica officinalis Heilziest
Campanula glomerata Knäuel-Glockenblume
Campanula patula Wiesen-Glockenblume
Campanula rotundifolia Rundbl. Glockenblume
Carum carvi Wiesen-Kümmel
Centaurea cyanus Kornblume
Centaurea jacea Wiesen-Flockenblume
Centaurea scabiosa Skabiosen-Flockenblume
Crepis biennis Wiesen-Pippau
Daucus carota Wilde Möhre
Galium album Weißes Labkraut
Galium verum Echtes Labkraut
Geranium pratense Wiesen-Storchschnabel
Hypericum perforatum Echtes Johanniskraut
Knautia arvensis Acker-Witwenblume
Lathyrus pratensis Wiesen-Platterbse
Leontodon hispidus Rauer Löwenzahn
Leucanthemum ircutianum Wiesen-Margerite
Lotus corniculatus Hornschotenklee
Lychnis flos-cuculi Kuckucks-Lichtnelke
Malva moschata Moschus-Malve
Papaver rhoeas Klatschmohn
Pimpinella major Große Bibernelle
Plantago lanceolata Spitzwegerich
Plantago media Mittlerer Wegerich
Primula veris Echte Schlüsselblume
Prunella vulgaris Gewöhnliche Braunelle
Ranunculus acris Scharfer Hahnenfuß
Ranunculus bulbosus Knolliger Hahnenfuß
Rhinanthus minor Kleiner Klappertopf
Rumex acetosa Wiesen-Sauerampfer
Salvia pratensis Wiesen-Salbei
Sanguisorba minor Kleiner Wiesenknopf
Sanguisorba officinalis Großer Wiesenknopf
Scorzoneroide autumnalis Herbst-Löwenzahn
Silene dioica Rote Lichtnelke
Silene vulgaris Gewöhnliches Leimkraut
Stellaria graminea Gras-Sternmiere
Tragopogon pratensis Wiesen-Bocksbart
Vicia cracca Vogelwicke
o.ä.

Gräser

Agrostis capillaris Rotes Straußgras
Alopecurus pratensis Wiesen-Fuchsschwanz
Anthoxanthum odoratum Gew. Ruchgras
Arrhenatherum elatius Glatthafer
Briza media Gewöhnliches Zittergras
Bromus erectus Aufrechte Treppe
Bromus hordeaceus Weiche Treppe
Cynosurus cristatus Weide-Kammgras
Festuca guestfalica (ovina) Schafschwingel
Festuca pratensis Wiesenschwingel
Festuca rubra Horstschwingel
Helictotrichon pubescens Flaumiger Wiesenhafer
Poa angustifolia Schmalblättriges Rispengras
Trisetum flavescens Goldhafer
o.ä.

Pflanzliste 5: Retentionsmulden (pfg5)

Folgende Pflanzliste eignet sich für Retentionsmulden mit wechselnden Feuchtigkeitsbedingungen (Trocken- und Feuchtperioden):

Gräser und Stauden

Phragmites australis, Schilfrohr
Carex acutiformis, Sumpf-Segge
Carex riparia, Riesensegge
Juncus inflexus, Blaugrüne Binse
Juncus effusus, Flatter-Binse
Iris pseudacorus, Sumpf-Schwertlilie
Lythrum salicaria, Gewöhnlicher Blutweiderich
Cardamine pratensis, Wiesen-Schaumkraut
Filipendula ulmaria, Mädesüß
o.ä.

Sträucher (optional für Randbereiche)

Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball
Weidenarten (Salix sp.) (z. B. Purpurweide oder Korbweide)
o.ä.

Bäume (für größere Retentionsmulden geeignet)

Salix alba, Silber-Weide
Alnus glutinosa, Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior, Esche
o.ä.

Bodendecker (für Böschungen und Randbereiche)

Ajuga reptans, Kriechender Günsel
Galium odoratum, Waldmeister
Waldsteinia ternata, Teppich-Golderdbeere
o.ä.

Pflanzliste 6: Uferböschung (pfg6)

Bäume

Alnus glutinosa, Schwarz-Erle
Salix alba, Silber-Weide
Populus nigra, Schwarz-Pappel
Fraxinus excelsior, Esche
Ulmus laevis, Flatter-Ulme
o.ä.

Sträucher

Salix purpurea, Purpur-Weide
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball
Sambucus nigra, Gemeiner Holunder
Frangula alnus, Faulbaum
o.ä.

Rankpflanzen und Begleitvegetation

Humulus lupulus, Hopfen
Lonicera periclymenum, Wald-Geißblatt
o.ä.