

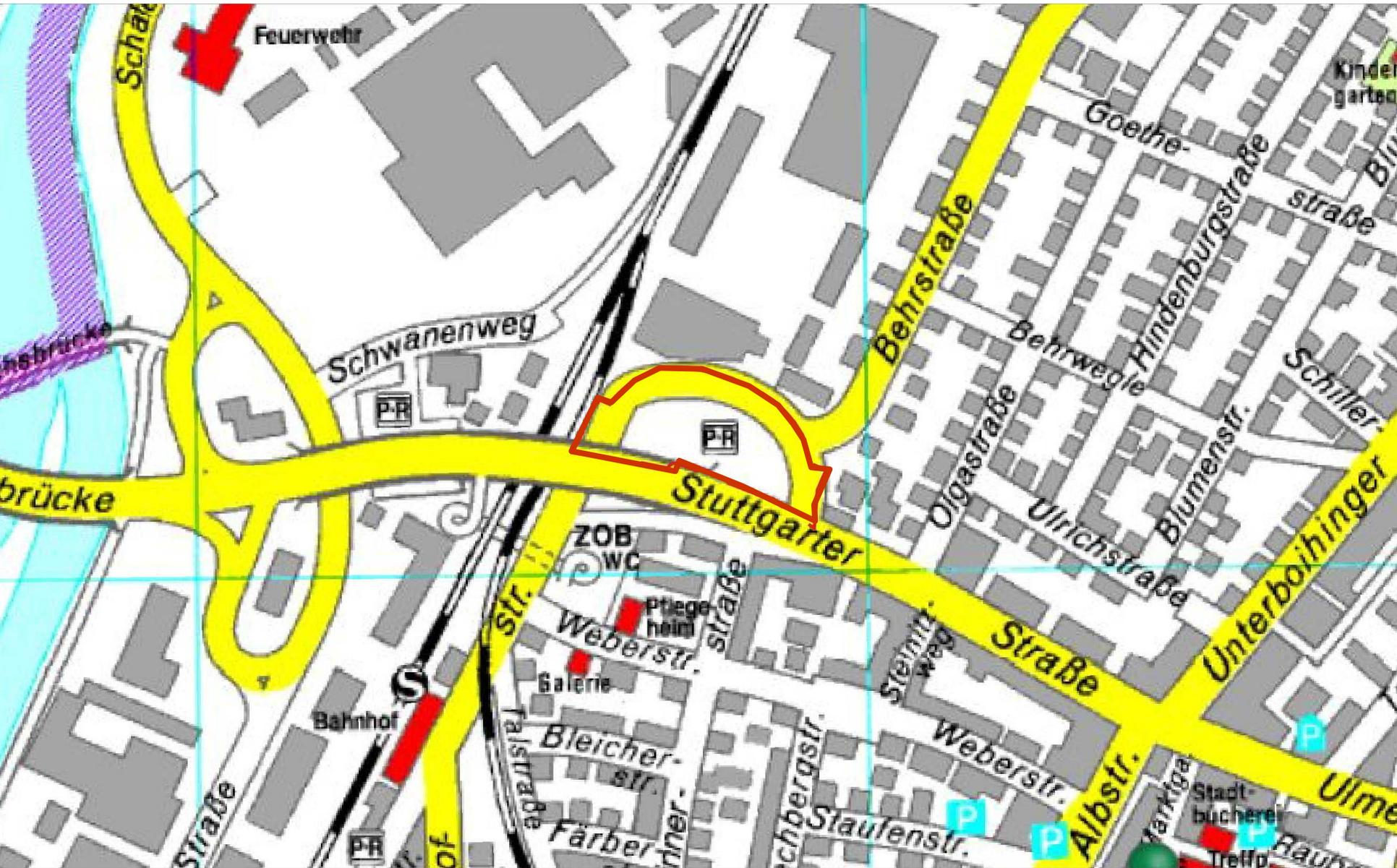


Wendlingen „Volksbank-Areal“

27.04.2021 | Entwurf



Lage im Siedlungsgebiet



Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Köngen – Wendlingen am Neckar



Standardtextfeld

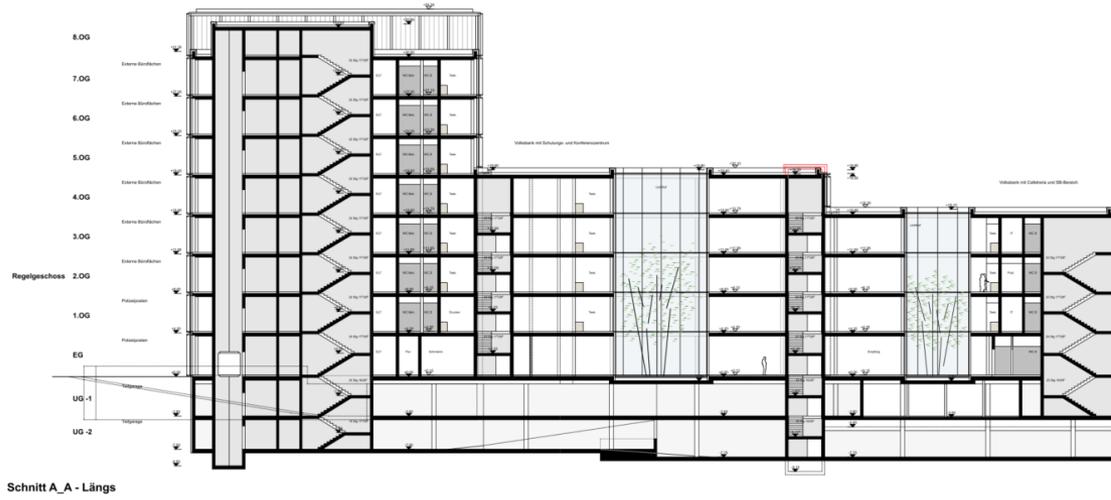
Überschrift
Textinhalt

M

M

M

Planung „Volksbank-Areal“



Schnitt

Ansicht Norden



Stuttgarter-Strasse

Cafe Eingangsbereich

Eingang

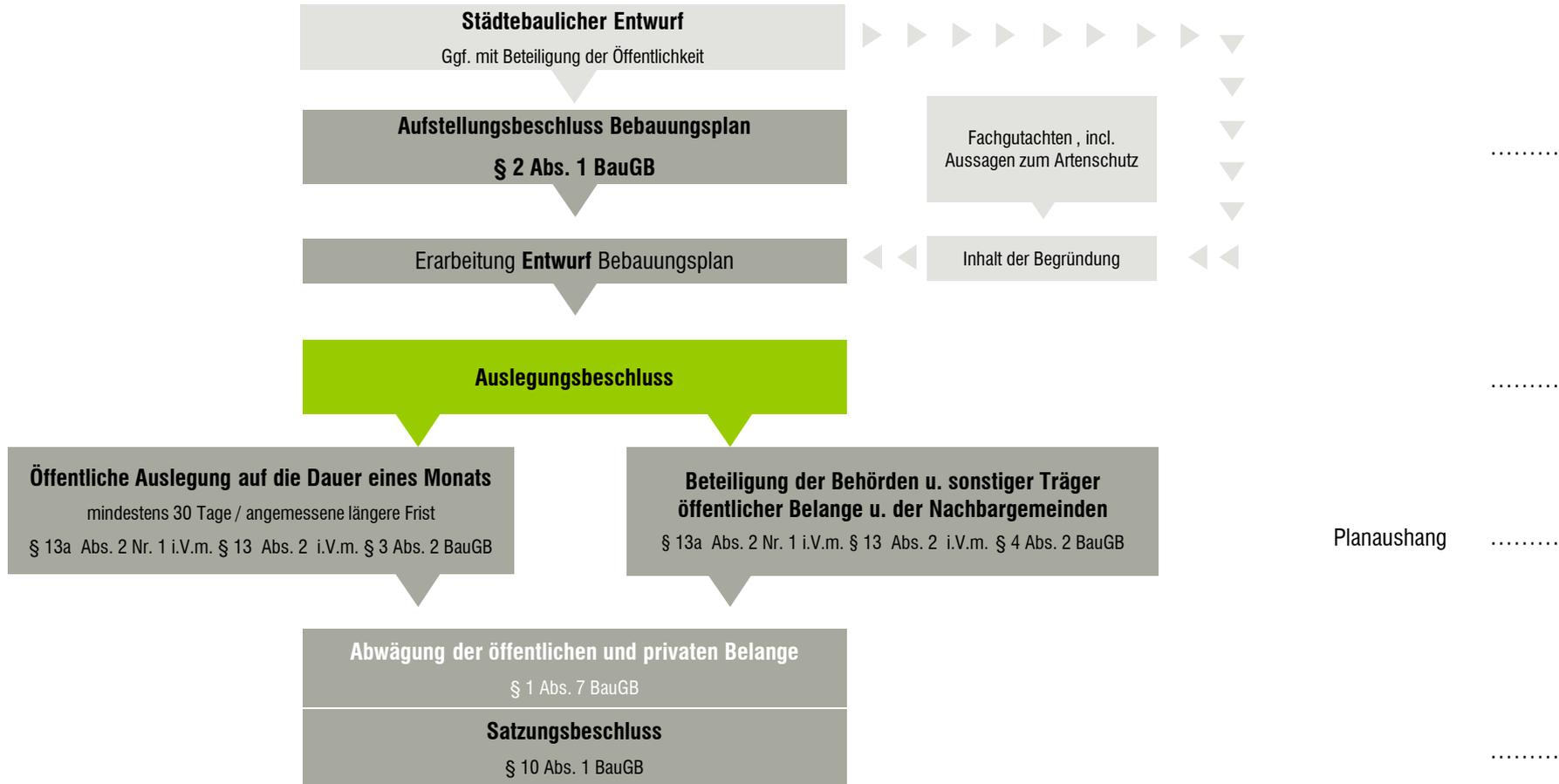
Seminar- / Konferenzbereich

Polizeistation

Bahnhaltestelle / Brücke

Formales Verfahren

Bebauungsplan der
Innenentwicklung nach
§13 a BauGB im
beschleunigten Verfahren



Planaushang

.....

.....

.....

Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung

zur geplanten

Bebauung Behr-Parkplatz

im Gebiet der

Stadt Wendlingen
Landkreis Esslingen

Auftraggeber:

Stadt Wendlingen am Neckar
Am Marktplatz 2
73240 Wendlingen am Neckar

April 2019



Dieter Veile
Dipl.-Biol. Dieter Veile
Amsehweg 10
74182 Obersulm

Schalltechnische Untersuchung
Stadt Wendlingen a. Neckar
Bebauungsplan „Volksbank-Areal“
Wendlingen

Bericht Nr. 070-6632-02

im Auftrag der

Volksbank Mittlerer Neckar eG
73728 Esslingen

Augsburg, im März 2021

MÖHLER+PARTNER
INGENIEURE AG

Standardtextfeld

Bebauungsplan „Volksbankareal“ – Zeichnerischer Teil 01.04.2021



Zeichenerklärung Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
Eingeschränktes Gewerbegebiet
Teilflächen 1-3 entsprechend der Offenzeichnung der Einzeilungsplanung (siehe Teilbild)

Maß der baulichen Nutzung
Baugruben in Mäßen 2, NH
Höhe baulicher Anlagen maximale Gebäuhöhe
Grundflächenanteil
Geschwindigkeit

Baurevier, Überbaubare Grundstücksfläche
Stellung der baulichen Anlagen
Offene Bauweisen ohne Längsbebauung
Überbaubare Grundstücksflächen
Vorbehaltlich
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Regelungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen

Offene Bauweisen ohne Längsbebauung
Überbaubare Grundstücksflächen
Vorbehaltlich
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Regelungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen

Offene Bauweisen ohne Längsbebauung
Überbaubare Grundstücksflächen
Vorbehaltlich
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Regelungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen

Offene Bauweisen ohne Längsbebauung
Überbaubare Grundstücksflächen
Vorbehaltlich
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Regelungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen

Offene Bauweisen ohne Längsbebauung
Überbaubare Grundstücksflächen
Vorbehaltlich
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Regelungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen

Offene Bauweisen ohne Längsbebauung
Überbaubare Grundstücksflächen
Vorbehaltlich
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Regelungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen

Offene Bauweisen ohne Längsbebauung
Überbaubare Grundstücksflächen
Vorbehaltlich
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Regelungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen

Offene Bauweisen ohne Längsbebauung
Überbaubare Grundstücksflächen
Vorbehaltlich
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Regelungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen

Offene Bauweisen ohne Längsbebauung
Überbaubare Grundstücksflächen
Vorbehaltlich
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Regelungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen

Offene Bauweisen ohne Längsbebauung
Überbaubare Grundstücksflächen
Vorbehaltlich
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Regelungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen

Offene Bauweisen ohne Längsbebauung
Überbaubare Grundstücksflächen
Vorbehaltlich
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Regelungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen

Örtliche Bauvorschriften

Außere Gestaltungs
FD Flächmaß
FD'0' Dachneigung
Sonstige Planzeichen
Dünne des öffentlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften

Nachrichtliche Übernahme

Abbauverhältnisse Landstraße 1.000 (7 m) Höhe, Baugrenzungen etc., die Errichtung neuer Anlagen außerhalb der Einzeilungsplanung im Baugrenztragungsverfahren

Hinweise

Bemerkung in 10-Werten, unvollständig
Bemerkungstexten



Übersichtskarte ohne Maßstab

WENDLINGEN AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN
der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
„Volksbank-Areal“
mit der Satzung für die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Planbereich 05/05
Entwurf vom 01.04.2021

Gefertigt: Wendingen am Neckar, Axel Girod, Stadtbauamt

Planverfasser: baldauf ARCHITECTEN

| Verfahrensvermerk | | |
|---|-----|-----|
| Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB | am | |
| Örtliche Bekanntmachung § 2 (1) BauGB | am | |
| Auslegungsbeschluss § 13a (2) i. V. m. § 13 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB | am | |
| Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a (2) i. V. m. § 13 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB | am | |
| Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a (2) i. V. m. § 13 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB | vom | bis |
| Bemerkung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange § 13a (2) i. V. m. § 13 (2) i. V. m. § 4 (1) BauGB | vom | bis |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 (1) BauGB i. V. m. § 4 GemO-W | am | |
| Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 (1) i. V. m. § 10 (1) BauGB i. V. m. § 4 GemO-W | am | |
| Ausfertigervermerk: Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans - zeichnerischer und schriftlicher Teil - mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. | | |
| Ausgefertigt: Wendingen am Neckar, den | | |
| Sterfen Weigel Bürgermeister | | |
| Inkrafttreten des Bebauungsplans durch örtliche Bekanntmachung § 10 (2) BauGB | am | |
| Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch örtliche Bekanntmachung § 10 (2) BauGB | am | |

Bebauungsplan „Volksbankareal“ – Zeichnerischer Teil 01.04.2021



Zeichenerklärung Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauZG, §§ 1-3 BauNVO)
GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet
(§ 4 BauNVO)
 Teilflächen 1-3 entsprechend der Differenzierung der Eintragskontingenzierung (siehe Textteil)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 4 Abs. 1 Nr. 2 BauZG, §§ 1-3 BauNVO)
- BZH** = 264,6 m
(§ 10 Abs. 1 BauNVO)
GH_{max} Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe
(§ 10 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
0.8 Grundflächenzahl
(§ 10 BauNVO)
2.4 Geschossflächenzahl
(§ 10 BauNVO)
- Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 10 Abs. 1 Nr. 2 BauZG, §§ 2-12 BauNVO)
- a** offene Bauweise, ohne Längenbeschränkung
 überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 10 Abs. 1 Nr. 2 BauZG, § 12 BauNVO)
 Bauweise: „Schleppschleife“ für die Errichtung von Gängen, geschützten sowie (als) Übergangsbereichen mit (flucht- bzw. Kellereingängen) überab- für (gerade) Parzellenhöhen festgesetzten Bauzüge (siehe Textteil) § 10 Abs. 1 Nr. 2 BauZG
- Verkehrsflächen**
(§ 10 Abs. 1 Nr. 3 BauZG)
 öffentliche Verkehrsfläche
 Zufahrtsverbot / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 a und b BauZG)
- Pflanzbindung Einzelbäume öffentlich
- Sonstige Pflanzzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 1 Abs. 1 BauZG)
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Nachrichtliche Übernahme**
(§ 5 Abs. 6 BauZG)
 Anbauverbotszone Landstraße L1200 (7 m)
 Hinweis: Baugenehmigungen bzw. die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen der Einzelanfrage an Baugenehmigungsverfahren
- Hinweise**
- Bemaßung in ca.-Werten, unverbindlich
 Bestandshöhlinien

Bebauungsplan „Volksbankareal“ – Zeichnerischer Teil 01.04.2021



| | |
|----------------|------------------------------|
| GEE | GH max. siehe Pläneinschrieb |
| 0.8 | 2.4 |
| a | FD 0°-5° |
| BZH 264,6 müNN | |

Zeichenerklärung Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 111 BauNVO)

GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet
(§ 9 BauNVO)
Teilflächen 1-3 entsprechend der Differenzierung der Emissionskontingentierung (siehe Textteil)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10-21a BauNVO)

- BZH = 264,6 m** Bezugshöhe in Metern ü. NN
(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
- GH_{max}** Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe
(§ 19 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 0.8** Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)
- 2.4** Geschossflächenzahl
(§ 21 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a** offene Bauweise, ohne Längenbeschränkung
- überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baugrenze "Sockelgeschoss" für die Errichtung von Garagenkassen sowie Teil-Garagenkassen mit Neben- bzw. Kellerräumen unterhalb der gemäß Pläneinschrieb festgesetzten Bezugshöhe (siehe Textteil) (§ 11 Nr. 1 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- Zufahrtsverbot / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a und b BauGB)

- Pflanzbindung Einzelbäume öffentlich

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- Flachdach
- Dachneigung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlicher Bauvorschriften

Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Anbauverbotszone Landstraße L1200 (7 m)
Hinweis: Baugenehmigungen bzw. die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen der Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren

Hinweise

- Bemaßung in ca.-Werten, unverbindlich
- Bestandshöhenlinien

Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

(§ 8 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

GEE

Eingeschränktes Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Teilflächen 1-3 entsprechend der Differenzierung
der Emissionskontingentierung (siehe Textteil)

Eingeschränkte Gewerbegebiet GEE

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören und nicht unter den unzulässigen Nutzungen gelistet sind,
- Öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Nicht zulässig im Sinne sind:

- Einzelhandelsbetriebe aller Art,
- Werbeanlagen, außerhalb der Stätte der Leistung (Fremdwerbung),
- Lagerhäuser, Lagerplätze,
- Tankstellen,
- 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 Zwecke,
- Vergnügungsstätten.



Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

(§ 8 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

GEE

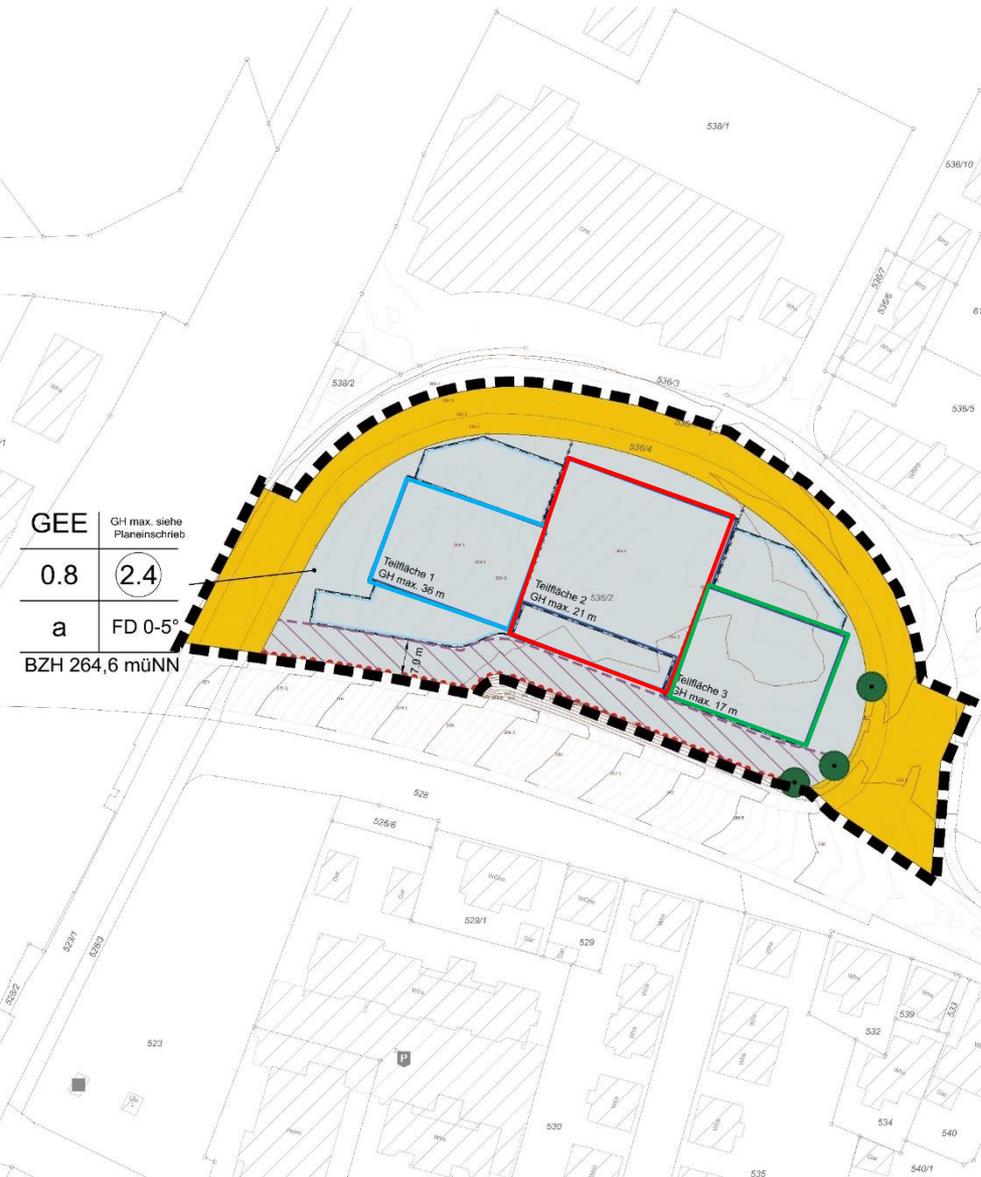
Eingeschränktes Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Teilflächen 1-3 entsprechend der Differenzierung
der Emissionskontingentierung (siehe Textteil)

Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 tags (06:00 bis 22:00 Uhr) **nicht überschreiten**

| Teilfläche | LEK tags | LEK nachts |
|----------------------------------|----------|------------|
| TF 1 (rd. 1.886 m ²) | 59 | 44 |
| TF 2 (rd. 1.643 m ²) | 56 | 41 |
| TF 3 (rd. 1.419 m ²) | 56 | 41 |

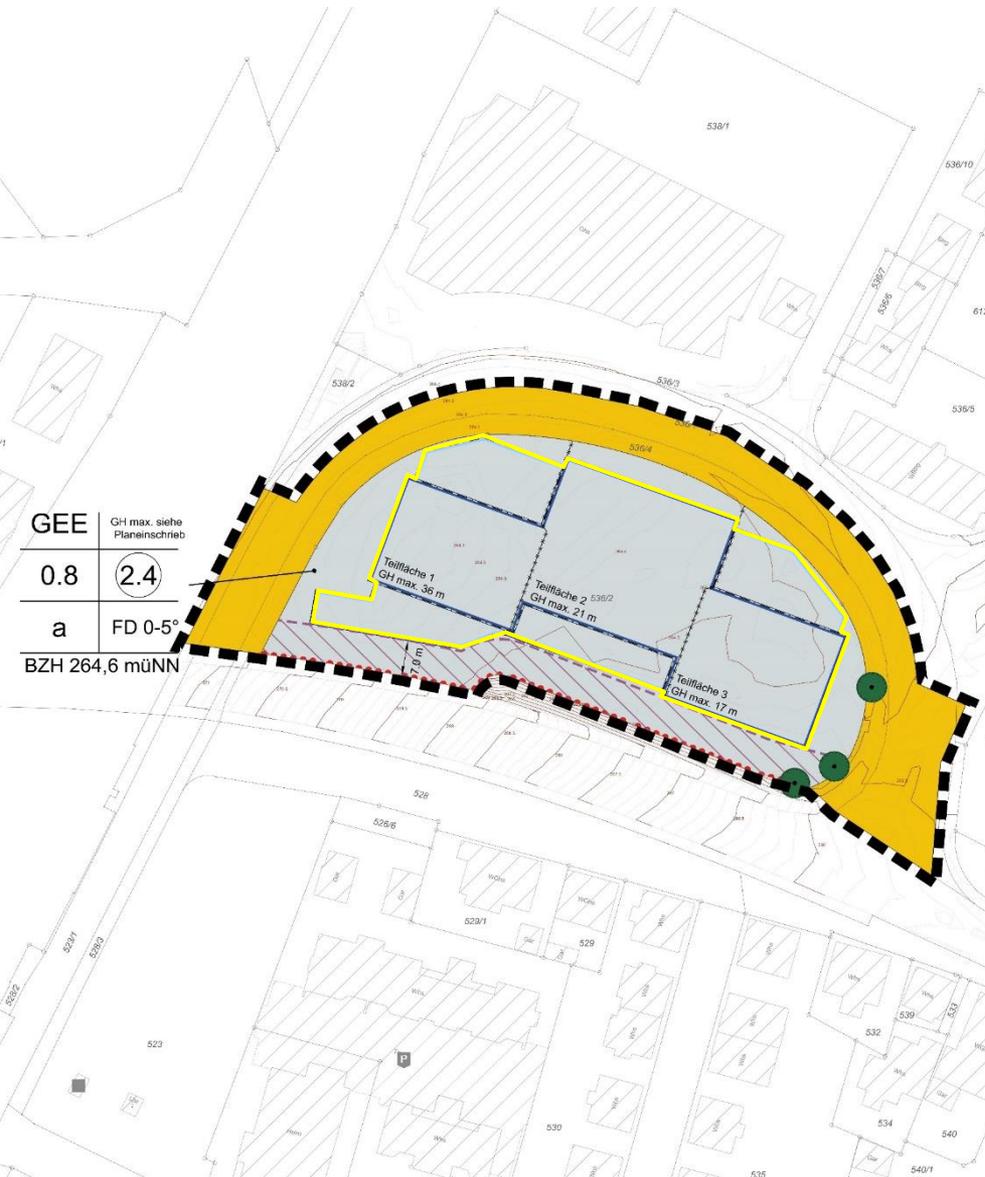


GEE GH max. siehe
Planeinschrieb
0.8 (2.4)
a FD 0-5°
BZH 264,6 müNN

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 Immissionschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl (GRZ)

- Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl darf bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden durch:

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

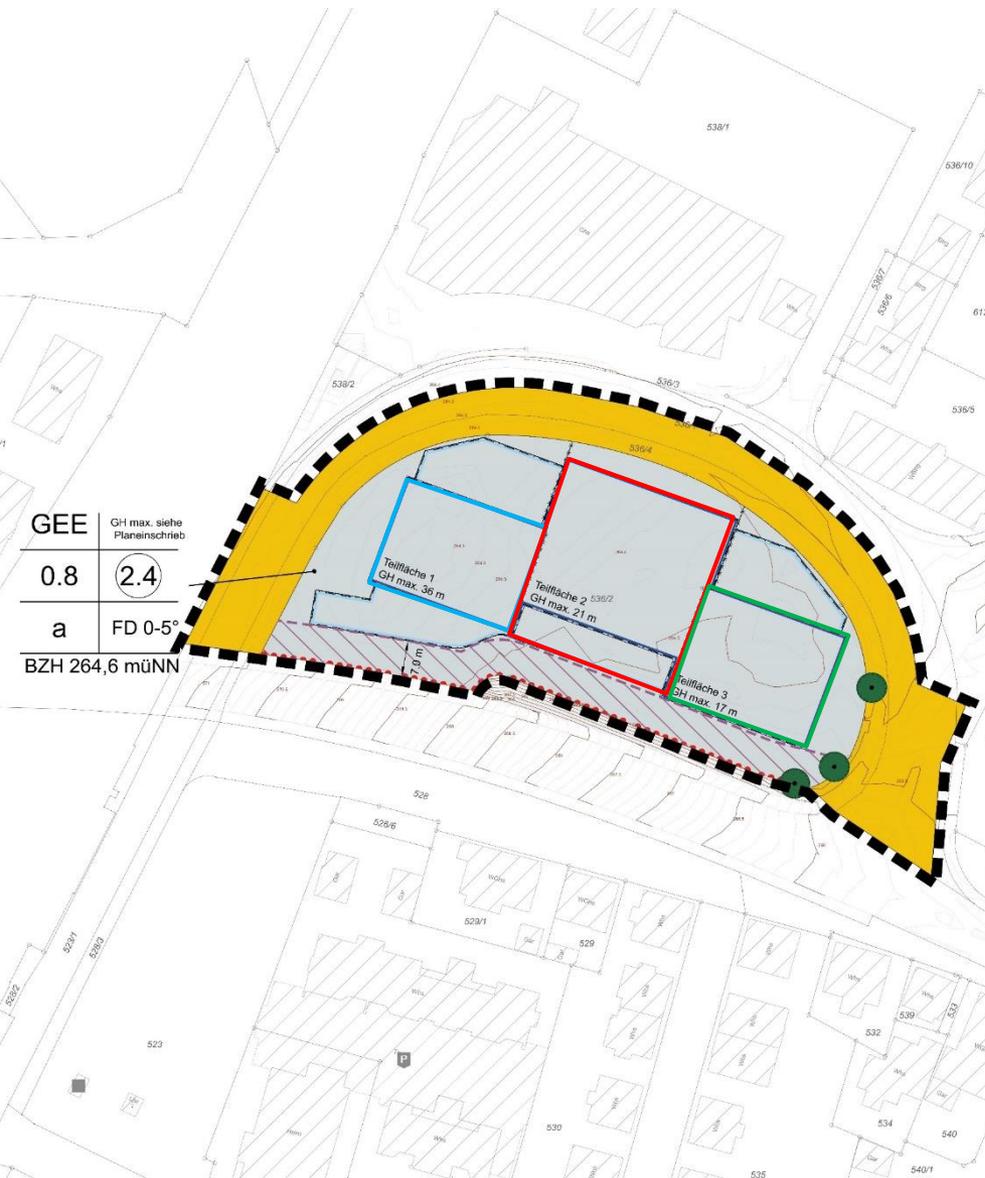
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a** offene Bauweise, ohne Längenbeschränkung
- überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baugrenze "Sockelgeschoss" für die Errichtung von Garagengeschossen sowie Teil-Garagengeschossen mit Neben- bzw. Kellerräumen unterhalb der gemäß Planeinschrieb festgesetzten Bezugshöhe (siehe Textteil) (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

- Für die Bereiche, die lediglich unterbaut werden dürfen, ist eine gesonderte Baugrenze unter 264,6 müNN festgesetzt.

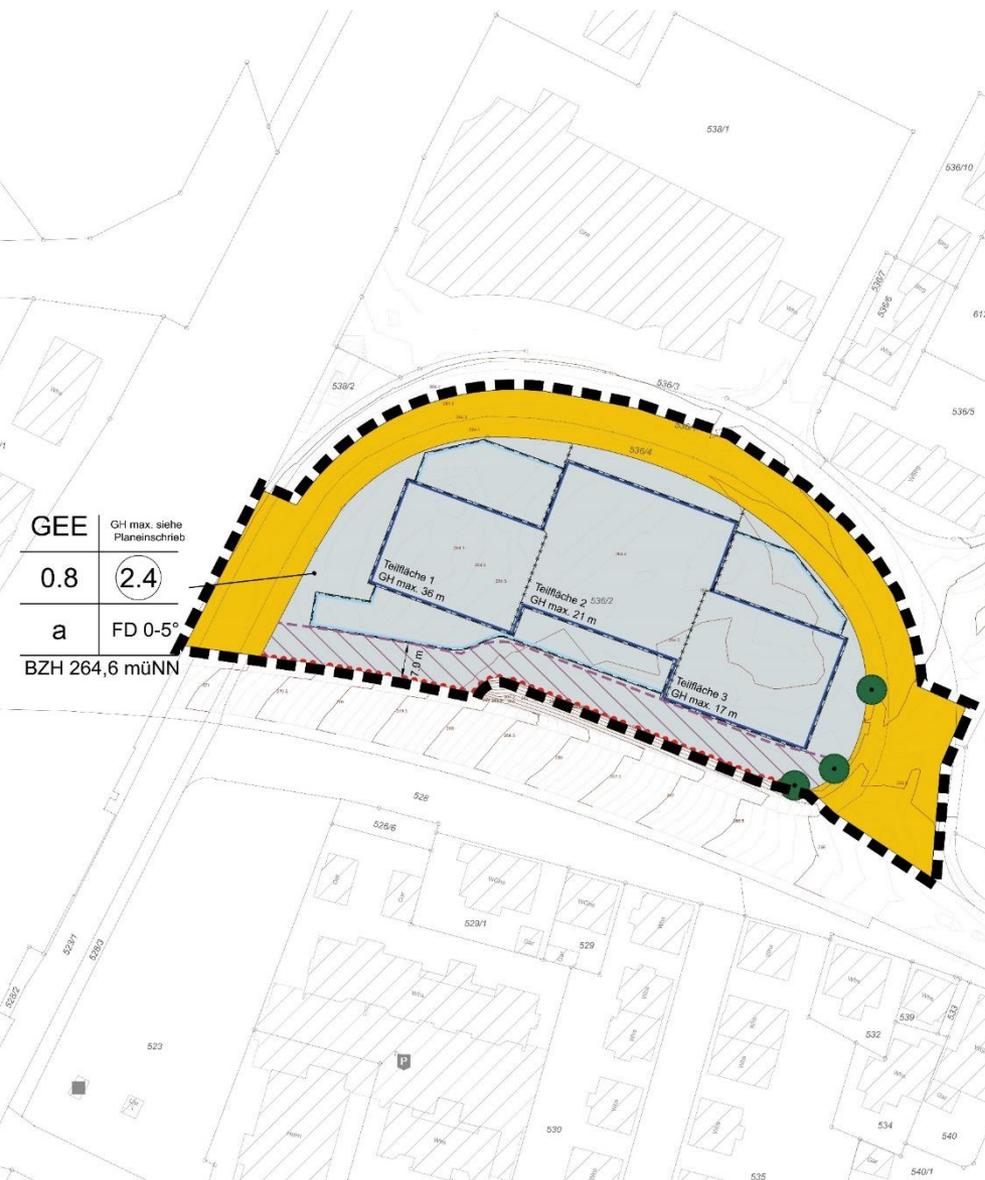
Maß der baulichen Nutzung



Höhe der baulichen Anlagen

- Entsprechend Planeinschrieb nach der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) in Verbindung mit festgesetzten Bezugshöhe in Meter ü. NN.
 - TF 1 = 36,0 m
 - TF 2 = 21,0 m
 - TF 3 = 17,0 m
- GH max. darf in Teilbereichen 2 u. 3 auf 20 % der Gebäudegrundfläche um 1,00 m überschritten werden durch
 - technisch bedingte Aufbauten.
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen festgesetzte GH max. um 1,00 m überschreiten, sofern sie mindestens 2,00 m von der Gebäudekante zurückversetzt sind.

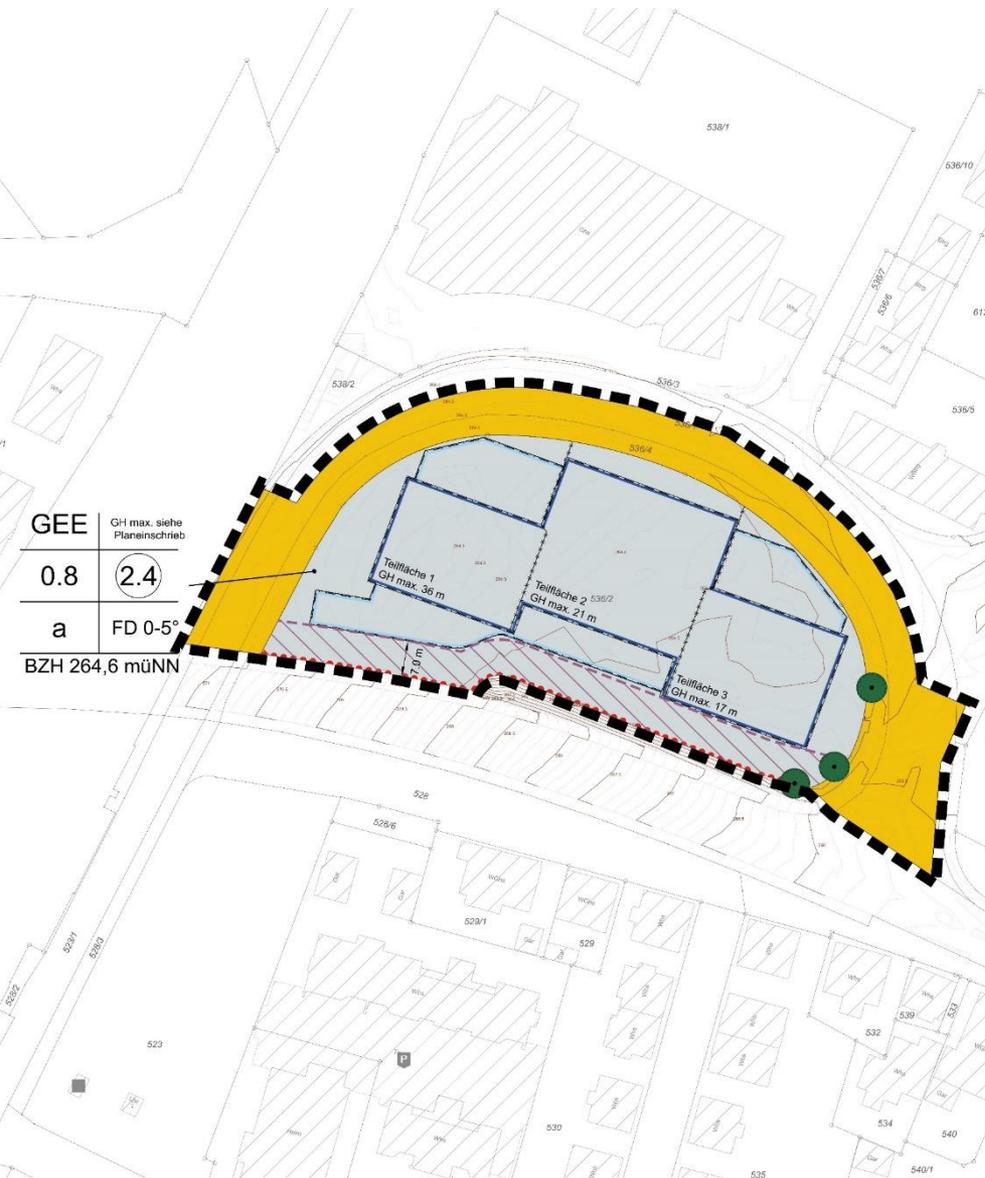
Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur / Begrünung



- Dachbegrünung zu 70%, ausgenommen hiervon sind mit Photovoltaik besetzte Technikgeschosse.
- Insektenschonende Außenbeleuchtung
- Gehölzrodungen nur außerhalb der Vegetationsperiode
- Maßnahmen zum Schutz von Vogelschlag: Verglasung als Hindernis erkennbar.
- Baumerhalt
- Begrünung der unbebauten Flächen unter Verwendung gebietsheimischer Hölzer

Örtliche Bauvorschriften: Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Regelungen zur Dachgestaltung und der Zulässigkeit von Werbeanlagen



baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf

Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart

Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22

info@baldaufarchitekten.de · www.baldaufarchitekten.de

