



Stadt Waldenburg

Bebauungsplan "Bahnhofsiedlung, 1. Änderung" im Ortsteil Bahnhofsiedlung

Textteil zum Bebauungsplan

**ENTWURF
vom 08.05.2019**

BIT | INGENIEURE

Standort Öhringen
Altstadt 36
74613 Öhringen
Tel. +49 7941 9241-0
www.bit-ingenieure.de

04WAL18021

Stadt Waldenburg

Textteil zum Bebauungsplan

„Bahnhofsiedlung, 1. Änderung“

ENTWURF in der Fassung vom 08.05.2019

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.3	Bauweise.....	6
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
2.5	Flächen für Garagen und Stellplätze.....	6
2.6	Ein- und Ausfahrgebote	6
2.7	Sichtflächen.....	6
2.8	Verkehrsflächen.....	6
2.9	Versorgungsanlagen und –leitungen.....	6
2.10	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.....	7
2.11	Öffentliche und private Grünflächen.....	7
2.12	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen.....	7
2.13	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
2.14	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	9
2.15	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	9
2.16	Pflanzlisten.....	10
2.17	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers.....	13
3	Örtliche Bauvorschriften	14
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	14
3.2	Werbeanlagen.....	14
3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke.....	15
3.4	Freileitungen.....	15
3.5	Vermeidung von überflüssigem Bodenaushub.....	15

3.6	Außenbeleuchtung	16
3.7	Ordnungswidrigkeit	16
4	Hinweise.....	16
4.1	Landwirtschaft	16
4.2	Bodenschutz.....	16
4.3	Grundwasser	16
4.4	Geologie	17
4.5	Kultur- und Bodendenkmale.....	17
4.6	Altlasten	17
4.7	Bauvorhaben.....	17
4.8	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	17
4.9	Künftige Grundstücksgrenzen.....	18
5	Verfahrensvermerke	19
5.1	Satzungsbeschluss	19
5.2	Ausfertigungsvermerk	19
5.3	Inkrafttreten	19

1 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786)
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
PlanZV 90	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plan-inhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I S. 1057)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl I S. 94), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
GemO	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. 2018 S. 221)
Aufhebungen:	Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie baupolizeiliche Vorschriften werden hiermit aufgehoben.

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 08.05.2019
- Der Textteil des Bebauungsplanes (ohne Kapitel 3) vom 08.05.2019

Anlagen des Bebauungsplanes sind:

- Begründung zum Bebauungsplan (ohne Kapitel 3) mit Umweltbericht vom 08.05.2019
- Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls nach BauGB vom 08.05.2019
- Anlage 2: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung vom November 2018
- Anlage 3: Übersicht DIN-Normen

Bestandteile der Örtlichen Bauvorschriften sind:

- Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 08.05.2019
- Der Textteil der örtlichen Bauvorschriften (Kapitel 3) vom 08.05.2019

Anlagen der Örtlichen Bauvorschriften sind:

- Die Begründung der örtlichen Bauvorschriften (Kapitel 3) vom 08.05.2019

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1-22 BauNVO

2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1-15 BauNVO

2.1.1 Industriegebiet (GI)

§ 9 BauNVO

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

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
- Chemieproduktionsstätten und Oberflächenbehandlungsanlagen gemäß Nr. 3.4, 3.5, 3.8, 3.9, 4 und 5 der Anlage 1 des UVPG einschließlich der Unterpunkte zu den genannten Nummern,
- Feuerbestattungsanlagen (Krematorien).

2.1.2 Gewerbegebiet (GE)

§ 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauNVO).

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 und § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),

- Chemieproduktionsstätten und Oberflächenbehandlungsanlagen gemäß Nr. 3.4, 3.5, 3.8, 3.9, 4 und 5 der Anlage 1 des UVPG einschließlich der Unterpunkte zu den genannten Nummern,
- Feuerbestattungsanlagen (Krematorien).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis § 21 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Baumassenzahl und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen über Erdgeschossfußbodenhöhe bestimmt.

Maßgebend sind jeweils die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Werte.

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO i.V.m. § 17 u. § 19 BauNVO

Die festgesetzte GRZ von 0,8 ist ein Maximalwert, der durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) eingeschränkt sein kann.

2.2.2 Baumassenzahl (BMZ)

§ 21 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO

Die festgesetzte BMZ von 9,0 ist ein Maximalwert.

2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 3 u. § 18 BauNVO i.V.m. § 10 LBO

Siehe Einschriebe im Plan.

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Bezugshöhe und nach der maximalen Gebäudehöhe (H_{\max}). Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf das Maß von der ermittelten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Als Bezugshöhe gilt die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (siehe Kapitel 2.2.4).

2.2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe

§ 9 Abs. 3 BauGB

Siehe Einschriebe im Plan.

Die im Plan festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe ist ein Maximalwert, der unterschritten werden kann. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bleibt jedoch auf die im Plan angegebene Bezugshöhe bezogen.

2.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO

Siehe Planeintrag.

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung der Gebäude zulässig.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan dargestellten Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO bestimmt. Die Bebauung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5 Flächen für Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 u. 21a BauNVO

Stellplätze und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, nicht allerdings in den mit flächenhaften Pflanzgeboten (pfg) gekennzeichneten Bereichen.

Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades sind Pkw-Stellplätze im gesamten Plangebiet mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengitter, Fugenpflaster, o.ä. auszuführen (s.a. Kapitel 3.3.1).

2.6 Ein- und Ausfahrgebote

§ 9 Abs. 1 u. 6, § BauGB

Die Bereiche, in denen Grundstückzufahrten (Ein- und Ausfahrt) unzulässig sind, sind in der Planzeichnung durch Planeintrag festgesetzt. In den übrigen Bereichen sind Ein- und Ausfahrten zulässig.

2.7 Sichtflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzungen und Einfriedigungen über 0,80 m von der Oberkante Fahrbahn gemessen freizuhalten.

2.8 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend. Die Erschließung erfolgt über das bestehende Verkehrsnetz.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich und der entsprechenden Fachplanung vorbehalten.

2.9 Versorgungsanlagen und –leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen im geplanten Baugebiet sind unterirdisch zu verlegen.

2.10 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB

Der Abfluss bei Niederschlagsereignissen aus den Grundstücken ist auf das Maß des natürlichen Abflusses zu begrenzen. Die Ermittlung des natürlichen Abflusses ist mit einem Abflussbeiwert von 0,1 und einem 1-jährlichen Regenereignis der Dauerstufe 15min ($r_{15(1)} = 84,2 \text{ l/s} \times \text{ha}$) durchzuführen. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist bis zu einem 5-jährlichen Regenereignis nach den gültigen Vorschriften und Richtlinien nachzuweisen und auf den Grundstücken herzustellen.

Zum Schutz der Vorfluter darf in die öffentliche Regenwasserkanalisation nur nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser im Sinne der DWA-A 153 eingeleitet werden. Die Belastbarkeit des Vorfluters beträgt 15 Gewässerpunkte (Typ G6). Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist vor einer Einleitung entsprechend den gültigen Vorschriften und Richtlinien zu behandeln.

Alle Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz sind mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Leitungsrechte sind bei der Leitungsführung zu beachten.

2.11 Öffentliche und private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die im Plan dargestellten privaten Grünflächen sind in ihrer Zweckbestimmung nach Planeintrag entsprechend anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Flächen dienen der Unterbringung/Herstellung einer Kompensation für die entstehenden Eingriffe sowie der Gestaltungsmaßnahmen (Pflanzgebote). Innerhalb ihrer Flächen dürfen wasserdurchlässige Fuß- und Fahrwege nur zum Begehen und zur Pflege dieser Flächen angelegt werden.

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind als krautreiche Grünlandflächen durch Ansaat (z.B. mit „02 Fettwiese/Frischwiese“ von Rieger-Hofmann GmbH) anzulegen und extensiv durch Mahd (bis zu 3-mal jährlich; erste Mahd nicht vor Ende Juni) zu pflegen.

2.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB

In dem gekennzeichneten Bereich im Norden des Plangebietes ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 5,0 Meter und maximal 10,0 Meter über der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten. Die Neigung zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf nicht steiler als mit einer Neigung von 1 : 1,5 abgebösch werden. Der Lärmschutzwall ist entsprechend der Festsetzungen zu begrünen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig, wenn sie für die Einhaltung der festgesetzten Höhen und Höhenlagen der Gebäude erforderlich sind. Auf eine landschaftsverträgliche Gestaltung ist dabei zu achten.

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m gegenüber dem bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig. Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch

Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren darzustellen.

2.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Bei den Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich teilweise auch um Artenschutzmaßnahmen, die ergriffen werden müssen um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Die Details sind im Umweltbericht (siehe Punkt 5 der Begründung) sowie im Artenschutzgutachten (siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan) dargestellt.

2.13.1 Minimierungsmaßnahmen

Zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

M1 Schutz des Oberbodens:

Abschieben des Oberbodens zu Beginn aller Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen (DIN 18915). Ortsnaher Einbau des anfallenden Bodens: gezieltes Erdmassenmanagement für die anfallenden Aushubmassen, ökologisch sinnvoller Einbau der Oberboden- und Rohbodenmassen in der Nähe des Aushubgebietes.

M2 Schonender Umgang mit dem Boden:

Vermeidung von Bodenverdichtungen und Schadstoffeinträgen in den Boden während der Bauphase.

M3 Oberbodenauftrag:

Für einen Oberbodenauftrag kommen insbesondere ackerbaulich genutzte Flächen mit geringerer Leistungsfähigkeit im Vergleich zum gewonnenen Bodenmaterial in Betracht oder die Nutzung des Oberbodens zum Abdecken des zu errichtenden Lärmschutzwalls.

Durch die Aufbringung von überschüssigem Oberbodenmaterial auf ackerbaulich genutzte Flächen können Böden mit einer geringen Leistungsfähigkeit verbessert werden. Hierfür sollte eine ca. 20 cm Mächtigkeit der Auftragsschicht erfolgen. Die Böden müssen verbesserbar sein d.h. Böden mit einer höheren oder vergleichbaren natürlichen Bodenfruchtbarkeit kommen nicht Betracht.

M4 Wasserdurchlässige Beläge:

Minimierung der Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß. Nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sowie deren Zufahrten sind mit dauerhaft wasserdurchlässiger Befestigung herzustellen.

2.13.2 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden Vermeidungsmaßnahmen zwingend erforderlich. Dazu werden planintern folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

V1 Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung von als Brutplatz geeigneten Strukturen (Vegetation) und biologische Baubegleitung:

Für Rodungen im Plangebiet ist die Maßgabe nach § 39 BNatSchG Abs. 5 (kein Eingriff in Gehölze vom 01.03.-30.09.) einzuhalten. Tierverluste werden dadurch vermieden. Zudem ist eine biologische Baubegleitung für die Baufeldfreimachung erforderlich.

V2 Insektenfreundliche Beleuchtung:

Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche warmweiße LED-Lampen und insektenfreundliche Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.

V3 Freihaltung des Gewerbe- und Industriegebiets von Zauneidechsen

Entlang der bestehenden Strauchhecke am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets ist die rechtzeitige Einrichtung einer reptilienabweisenden Zäunung oder eine am Boden aufliegende Folienabspernung als Einwanderungsbarriere zum Plangebiet erforderlich. Vor dessen Errichtung ist zu überprüfen und zu beachten, dass sich im Baufeld noch keine Sukzessionsvegetation entwickelt hat.

V4 Verminderung der Habitatqualität

Im Vorfeld der eigentlichen Bautätigkeiten ist durch Beseitigung wertvoller Strukturen (Steine) sowie Rückschnitt der Vegetation auf ein kurzrasiges Niveau die Einwanderung von Reptilien in die Grünlandbereiche (Feldweg, Wiese, Streuobstwiese) zu verhindern. Die Erhaltung des kurzschürigen Niveaus nach Erstrückschnitt ist zwingend durch intensive Mahd oder alternativ Abdeckung der kurzgeschnittenen Abschnitte durch reptilienabweisende Folie erforderlich.

2.14 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Aufgrund die durch die Planung hervorgerufene Zunahme Lärmeinwirkungen auf das Wohngebiet nördlich zum Plangebiet wird die Herstellung eines Lärmschutzwalls im Norden vorgesehen.

2.15 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Ein vollständiger naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits durch den Bebauungsplan „Bahnhofsiedlung“ zulässig sind. Die nachfolgenden Maßnahmen dienen der teilweisen Kompensation des Eingriffs und werden verbindlich festgesetzt.

Die Umsetzung der Maßnahmen muss spätestens 2 Jahre nach Baufreigabe fertiggestellt sein.

2.15.1 Pflanzgebote

Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, die Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Artenlisten für die Pflanzgebote (pfg) sind unter Kapitel 2.16 zusammengefasst.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf Privatflächen müssen innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfertigkeit abgeschlossen sein.

pfg 1 Eingrünung der Gewerbe- und Industriefläche:

Am südwestlichen und südlichen Gebietsrand der geplanten Gewerbe- und Industriefläche ist ein 5 m breiter Grünstreifen anzulegen. Der Grünstreifen ist mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen mit einem Abstand von 25 m zueinander. Die Zwischenbereiche sind locker mit einheimischen Sträuchern (pro Zwischenbereich mind. 15 Sträucher) zu bepflanzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche der Fläche pfg1 sind als krautreiche Wiesenstreifen durch Ansaat anzulegen und extensiv durch Mahd zu pflegen.

pfg 2 Begrünung des Lärmschutzwalls im Westen:

Die Fläche des Lärmschutzwalls ist zu begrünen und mit Sträuchern zu bepflanzen. Die bereits auf dieser Fläche im Norden vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, soweit dies unter Berücksichtigung der erforderlichen Geländemodellierung zur Errichtung des Walls möglich ist

Die der Landstraße L1046 und dem im Norden gelegenen Wohngebiet zugewandte Seite ist flächig mit Sträuchern zu pflanzen und als geschlossene Hecke anzulegen. Je 50 m² sind mindestens 25 Sträucher zu pflanzen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind durch Ansaat einer artenreichen, gebietsheimischen Gras-/Krautflur als krautreiche Wiesenstreifen zu entwickeln und extensiv durch Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes zu pflegen.

Die dem Gewerbe- und Industriegebiet zugewandte Seite ist ebenso mittels Ansaat zu begrünen. Alternativ kann diese Seite auch bis zu einer Dichte von 25 Sträuchern auf 50 m² bepflanzt werden. Bei einer steileren Neigung als 1 : 1,5 wird die Verwendung einer tiefwurzelnden Ansaat empfohlen (z.B. Böschung, Straßenbegleitgrün von Rieger-Hofmann GmbH).

pfg 3 Gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren oder nicht bebauten überbaubaren Grundstücksfläche – Durchgrünung Plangebiet:

Alle nicht überbaubaren, nicht überbauten und durch Zufahrten und Stellplätze nicht befestigte Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für je 2000 m² der überbauten Grundstücksfläche ist ein heimischer groß- bis mittelkroniger Laubbaumhochstamm oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

2.16 Pflanzlisten

2.16.1 Beispielartenliste der zu pflanzenden Gehölzarten

Die nachfolgenden Auflistungen beinhalten gebietsheimische Beispielarten der zu pflanzenden Gehölzarten und Vorschläge zur Fassadenbegrünung und zur Begrünung feuchter Flächen wie die Flächen zur Regenwasserrückhaltung.

Die gebietsheimischen Gehölze gemäß LfU sind grau hinterlegt und sind bevorzugt zu verwenden (Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland).

Pflanzgebot		Pfg - Nr.	1	2	3
Bäume	Spitzahorn	Acer platanoides	X	X	X
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	X	X	X
	Winterlinde	Tilia cordata	X	X	X
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	X	X	X
	Rotbuche	Fagus sylvatica	X	X	X
	Traubeneiche	Quercus petraea	X	X	X
	Stieleiche	Quercus robur	X	X	X
Bäume 2. Ordnung	Vogelkirsche	Prunus avium	X		X
	Elsbeere	Sorbus torminalis	X		X
	Feldahorn	Acer campestre	X		X
	Hängebirke	Betula pendula	X		X
	Hainbuche	Carpinus betulus	X		X
Obstbäume	Hochstamm (alle heimischen Sorten; siehe Punkt 2.16.2)				X
Sträucher	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	X	X	
	Haselnuss	Corylus avellana	X	X	
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	X	X	
	Liguster	Ligustrum vulgare	X	X	
	Eingr. Weißdorn	Crataegus monogyna	X	X	
	Zweigr. Weißdorn	Crataegus laevigata	X	X	
	Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica		X	
	Schlehe	Prunus spinosa	X	X	
	Hundsrose	Rosa canina	X	X	
	Trauben-Holunder	Sambucus racemosa		X	
	Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus		X	
	Schw. Holunder	Sambucus nigra	X	X	
Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana	X	X		
Kletterpflanzen	Gerüstkletterpflanzen				
	Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum			
	Jelängerjelier	Lonicera caprifolium			
	Knöterich	Polygonum auberti			
	Weinrebe	Vitis vinifera			
	Gewöhnliche Weinrebe	Clematis vitalba			
	Hopfen	Humulus lupulus			
	Berg-Waldrebe	Clematis montana			
	Blauregen	Wisteria sinensis			
	Selbstklimmer				
	Efeu	Hedera helix			
	Kletterwein	Parthenoc. Tricuspidata			
	Wilder Wein	Parthenoc. Quinquefolia			
	feuchtigkeitsliebende Stauden	Sumpfdotterblume	Caltha palustris		
Mädesüß		Filipendula ulmaria			
Blutweiderich		Lythrum salicaria			
Rispensegge		Carex pendula			
Rasenmischung (z.B. Rieger-Hofmann)	07 Ufermischung – gewässer- begleitende Hochstaudenflur				
	Böschungen, Straßenbegleitgrün			X	
	02 Fettwiese/Frischwiese Glatthaferwiese		X	X	X

Erläuterung:

Pfg1: Eingrünung der Industrie- und Gewerbefläche

Pfg2: Begrünung des Lärmschutzwalls

Pfg3: Gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren oder nicht bebauten überbaubaren Grundstücksfläche

2.16.2 Sortenempfehlungen für die Pflanzung hochstämmiger Obstbäume

Die nachfolgend aufgelisteten Sorten sind Empfehlungen für den Streuobstbau.

(Quelle: Obstbauberatung)

1. Äpfel Unterlage Sämling	Boskoop Roter Boskoop Ontario Schweizer Glockenapfel Goldparmäne Bittenfelder Engelsberger Gehrers Rambur Hauxapfel Lederapfel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm Linsenhofer Gewürzluiken	<u>Mostäpfel:</u> Bohnapfel Brettacher Doppelter Jahrpfel Nägelesapfel Sauergraeuch Schwaikheimer <u>Nachzüchtungen</u> Remo Retina Reglindis Rubinola Topaz
2. Birnen (Most) Unterlage Sämling	Champagner Bratbirne Schweizer Wasserbirne Kirchensaller Mostbirne Doppelte Philippsbirne Kongressbirne Stuttgarter Geißhirtle	Große Rommelter Grüne Jagdbirne Gelbmöstler Conference Pastorenbirne
3. Kirschen Unterlage Sämling Vogelkirsche	<u>Brenn- und Konservierkirschen:</u> Dollenseppler, Esslinger Schecken, Schüttler <u>Tafelkirschen:</u> Buriat, Kordia, Regina, Unterländer, Hedelfinger, Große „Schwarzer Knorpel“	
4. Zwetschgen	Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer Hanita, Wangenheims, Mirabelle v. Nancy, Große „Grüne Renecode	
5. Walnuss	Sämling, unveredelt veredelte Walnüsse: Weinsberg, Jupiter, Apollo, Mars	

2.16.3 Vorschlagliste für begrünte Flachdächer

Die nachfolgend aufgelisteten Sorten sind Empfehlungen für die Dachbegrünung.

Allium flavum	Gelber Lauch
Alyssum montanum	Steinkraut
Anthericum ramosum	Graslilie
Carex humilis	Erdsegge
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Festuca rupicola	Schwingel
Festuca vivipara	Lebendgebärender Schwingel
Geranium sanguineum	Storchschnabel
Helianthemum nummularium	Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Habichtskraut
Melica ciliata	Perlgas
Petrorhagia saxifraga	Steinnelke
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Prunella grandiflora	Brunnelle
Ranunculus bulbosus	Knnolliger Hahnenfuss
Saponaria ocyroides	Seifenkraut
Saxifraga Arten und Sorten	Streinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Schneepolster
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Walzensedum
Sempervivum tectorum	Dachwurz
Teucrium chamaedrys	Gamander
Thymus serpyllum	Thymian

2.17 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Bei Abgrabungen entlang von Verkehrsanlagen ist eine Dammschulter von mindestens 0,75 m Breite hinter Fahrbahnrand bzw. Gehwegrand einzuhalten (Erdstützkörper), soweit keine statisch wirksamen Stützbauwerke erstellt werden. Darüber hinaus sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern einschließlich deren Zuleitungen und Verkehrszeichen bis 1,0 m hinter Straßenbegrenzungslinie (Bordsteine/Kantenstein) notwendig (§ 126 BauGB). Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS 2006 mit 0,5 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

Näheres regelt die Erschließungsplanung der Gemeinde. Diese Anlagen sind vom jeweiligen Eigentümer ohne Entschädigung zu dulden.

3 Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

3.1.1 Gestaltung der Baukörper

Grelle und fluoreszierende Oberflächen sind weder als Fassade noch als Dach zulässig. Die Verwendung von Spiegelglas ist nicht zulässig.

Schwermetall abgebende Außenfassaden sind unzulässig.

3.1.2 Dachgestaltung

Es sind alle Dachformen zulässig.

Dachbegrünungen, Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind allgemein zulässig und werden ausdrücklich begrüßt.

3.1.3 Material und Farbe

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig. Glasfassadenelemente sind hiervon ausgenommen, jedoch sind bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge oder transparente Lärmschutzwände unzulässig.

Baustoffimitationen und Schwermetall abgebende Außenfassaden sind unzulässig.

Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne, d.h. keine rein weißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden. Grelle, fernwirkende Farben sind unzulässig.

3.1.4 Fassaden- und Wandgestaltung

Fassaden mit einer Länge von mehr als 60 m sind durch Fensterbänder, Fenster, Tor- oder Türöffnungen, gut sichtbare Materialwechsel, deutliche Vor- und Rücksprünge oder Fassadenbegrünungen zu untergliedern.

Die Fassadenbegrünungen müssen mindestens eine Länge von 15 m aufweisen, auf eine Länge von 5 m sind mindestens 3 Kletterpflanzen zu pflanzen (siehe Pflanzlisten unter Punkt 2.16).

3.2 Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

An den Außenseiten der Gebäude sind Großflächenwerbung und Lichtwerbung in grellen Farben unzulässig.

Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften darf 2,0 m nicht überschreiten, die Fläche der einzelnen Werbeanlage darf 20 m² nicht überschreiten.

Unzulässig sind insbesondere:

- Werbung auf den Dachflächen

- Skybeamer und freistehende Werbeanlagen, die über die jeweilige Dachfläche hinausragen
- Spring- und Lauflichter

Werbeanlagen in Nähe der Landstraße L1046 dürfen nicht die Farben von Verkehrszeichen oder diesen nahekommenden aufweisen. In der Anbaubeschränkungszone nach § 22 Abs. 2, 5 Straßengesetz (StrG) zu Landesstraßen (40 m vom Fahrbahnrand) darf keine Werbung angebracht werden, auch nicht in Form von Anschlägen. Blinkende und / oder blendende / reflektierende Werbeanlagen sind unzulässig. Nach § 33 StVO ist jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton verboten, wenn dadurch außerhalb geschlossener Ortschaften am Verkehr Teilnehmende in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können. Werbeanlagen dürfen sich grundsätzlich nicht störend auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auswirken.

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.3.1 Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet gering zu halten, sind Pkw-Parkplätze sowie schwach frequentierte und unverschmutzte Hof- und Lagerflächen und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (z.B. Schotter, Schotterrassen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, o.ä.). Die Versiegelung ist dabei auf ein unabdingbar notwendiges Maß zu reduzieren.

Alle übrigen Verkehrsflächen sind flüssigkeitsdicht herzustellen. Die anfallenden Abwässer sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.3.2 Einfriedungen

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,75 m einzuhalten. Ausnahmen können zugelassen werden.

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächenstreifen sind Einfriedungen nur auf der Seite zulässig, die an die gewerbliche Baufläche angrenzt.

Einfriedungen sollen zur Durchlässigkeit von Kleintieren eine ausreichende Bodenfreiheit von 15 cm einhalten.

Nachbarrechtliche Bestimmungen sind grundsätzlich zu beachten.

3.4 Freileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Oberirdische Freileitungen sind grundsätzlich im Planungsgebiet nicht zulässig.

3.5 Vermeidung von überflüssigem Bodenaushub

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Der Bodenaushub soll weitestgehend auf den Baugrundstücken oder zur Anlage des Lärmschutzwalles wiederverwendet werden.

Es ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Sollten andere technische Gründe dagegenstehen, ist mit der Gemeinde eine einvernehmliche Abstimmung und Regelung herbeizuführen.

3.6 Außenbeleuchtung

Beleuchtungskörper in der Nähe der Landstraße L1046 müssen so angeordnet sein, dass jegliche Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.

3.7 Ordnungswidrigkeit

§ 75 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 74 LBO zuwiderhandelt.

4 Hinweise

4.1 Landwirtschaft

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen, die auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, von den zukünftigen Bewohnern (Tätigen) des Gewerbegebietes hinzunehmen. Die durch die geplante Gewerbeansiedlung nicht unbedingt benötigte Fläche wird bis zur tatsächlichen Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung wird, auch während der Bauzeit, in vollem Umfang gewährleistet.

4.2 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ sind zu beachten.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind die Bestimmungen der DIN 19731 zu beachten.

4.3 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG v. 03.12.2013).

Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldrainagen sind nicht zulässig. Bei Gründungen im Einflussbereich von lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser wird empfohlen, die notwendigen Schutzmaßnahmen (Abdichtung nach DIN 18195) vorzusehen.

4.4 Geologie

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. 4020 - unter besonderer Berücksichtigung möglicher Verkarstungsstrukturen - durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.5 Kultur- und Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebiets liegen nach derzeitigem Stand keine Denkmäler vor. Im Zuge der geplanten Bodeneingriffe ist daher nicht mit archäologischen Funden und Befunden (Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG) zu rechnen.

Sollten dennoch bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bzw. beim Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg, Berliner Str. 12, 73728 Esslingen, Tel.: 0711/66463-0, anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramiken, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanzen ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.6 Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden, so ist das Landratsamt Hohenlohekreis unverzüglich zu informieren und die weiteren Maßnahmen mit diesem abzustimmen.

4.7 Bauvorhaben

Auf die Regelungen und Empfehlungen der Satzung nach § 74 LBO für den Bebauungsplan ist besonders hingewiesen.

4.8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Den Bauantragsunterlagen ist der Nachweis beizufügen, dass die Vorgaben zu Rückhaltevolumen und Einhaltung der festgesetzten Drosselmenge eingehalten werden.

4.9 Künftige Grundstücksgrenzen

Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist unverbindlich.

5 Verfahrensvermerke

Für den Bebauungsplan „Bahnhofsiedlung, 1. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften:

- | | |
|---|----------------------------------|
| ▪ Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
§ 2 Abs. 1 BauGB | 20.03.2018 |
| ▪ Ortsübliche Bekanntmachung
§ 2 Abs. 1 BauGB | 23.03.2018 |
| ▪ Auslegungsbeschluss des Planentwurfs durch den Gemeinderat
§ 3 Abs. 2 BauGB | 08.05.2019 |
| ▪ Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
§ 3 Abs. 2 BauGB | 17.05.2019 |
| ▪ Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
§ 3 Abs. 2 BauGB | vom 27.05.2019
bis 08.07.2019 |
| ▪ Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange
§ 4 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 2 BauGB | vom 27.05.2019
bis 08.07.2019 |

5.1 Satzungsbeschluss

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat xx.xx.2019
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat xx.xx.2019
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 4 GemO/BW

5.2 Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die textlichen und zeichnerischen Angaben dieses Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit den eingegangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Waldenburg, den _____

Bürgermeister Markus Knobel

5.3 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am **xx.xx.2019** ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Waldenburg, den _____

Bürgermeister Markus Knobel