



Stadt Waldenburg

Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Bahnhofsiedlung" im Ortsteil Bahnhofsiedlung

Textteil zum Bebauungsplan

Satzung
vom 15.12.2020

BIT | INGENIEURE

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

04WAL18021

Stadt Waldenburg

Textteil zum Bebauungsplan

„Gewerbe- und Industriegebiet Bahnhofsiedlung“

Satzung in der Fassung vom 15.12.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise.....	8
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	8
2.5	Flächen für Garagen und Stellplätze.....	8
2.6	Ein- und Ausfahrgebote	8
2.7	Sichtflächen.....	9
2.8	Verkehrsflächen	9
2.9	Versorgungsanlagen und –leitungen	9
2.10	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.....	9
2.11	Private Grünflächen	9
2.12	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen.....	10
2.13	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 10	
2.14	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen.....	12
2.15	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	13
2.16	Pflanzlisten.....	15
2.17	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers.....	18
3	Örtliche Bauvorschriften	19
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	19
3.2	Werbeanlagen.....	19
3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke.....	20
3.4	Freileitungen.....	20

3.5	Vermeidung von überflüssigem Bodenaushub.....	21
3.6	Außenbeleuchtung	21
3.7	Ordnungswidrigkeit	21
4	Hinweise.....	22
4.1	Landwirtschaft	22
4.2	Bodenschutz.....	22
4.3	Grundwasser	22
4.4	Geologie	23
4.5	Kultur- und Bodendenkmale.....	23
4.6	Altlasten	24
4.7	Bauvorhaben.....	24
4.8	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	24
5	Verfahrensvermerke	25
5.1	Satzungsbeschluss	25
5.2	Ausfertigungsvermerk	25
5.3	Inkrafttreten	26

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)
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)
4. BImSchV	Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440)
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 15.12.2020
- Der Textteil des Bebauungsplanes (ohne Kapitel 3) vom 15.12.2020

Anlagen des Bebauungsplanes sind:

- Begründung zum Bebauungsplan (ohne Kapitel 3) mit Umweltbericht vom 15.12.2020
- Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls nach BauGB vom 08.05.2019
- Anlage 2: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung vom November 2020
- Anlage 3: Geräuschkontingentierung vom 28.02.2020
- Anlage 4: Geräuschimmissionsprognose Verkehrslärm vom 26.11.2019

Bestandteile der Örtlichen Bauvorschriften sind

- Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 15.12.2020
- Der Textteil der örtlichen Bauvorschriften (Kapitel 3) vom 15.12.2020

Anlagen der Örtlichen Bauvorschriften sind:

- Die Begründung der örtlichen Bauvorschriften (Kapitel 3) vom 15.12.2020

Relevante Normen und Richtlinien des Bebauungsplanes:

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin erhältlich und beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die Normen sind zur Einsicht bei der Stadt Waldenburg hinterlegt. Sie können bei Bedarf während der allgemeinen Sprechzeiten im Rathaus der Stadt Waldenburg, Hauptstraße 13, 74638 Waldenburg, eingesehen werden.

- DIN 4020:2010-12
Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2, Ausgabe: 2010
- DIN 4102-7:2018-11
Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen - Teil 7: Bedachungen - Anforderungen und Prüfungen, Ausgabe 2018
- DIN 18533-1:2017-07
Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe: 2017
- DIN 18915:2018-06
Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, Ausgabe: 2018
- DIN 45691:2006-12
Geräuschkontingentierung, Ausgabe: 2006
- DIN EN 1997-2/NA:2010-12
Nationaler Anhang - National festgelegte Parameter - Eurocode 7: Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds, Ausgabe: 2010

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),
- die in der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes genannten Anlagen,
- Feuerbestattungsanlagen (Krematorien),
- Einzelhandelsbetriebe.

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 (§ 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),
- die in der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes genannten Anlagen,
- Feuerbestattungsanlagen (Krematorien),

- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2.1.3 Geräuschkontingentierung

§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) und das eingeschränkte Industriegebiet (GIE) wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Anlagen und Betriebe gegliedert.

Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich nur Vorhaben (Betriebe/Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6 - 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten. Die schalltechnische Festsetzung gilt auch dann als erfüllt, wenn die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschritten werden.

Teilfläche	Emissionskontingent tags <i>$L_{EK, tags}$ in dB(A)/m²</i>	Emissionskontingent nachts <i>$L_{EK, nachts}$ in dB(A)/m²</i>
Teilfläche 1 (TF1): 14.928 qm	62	47
Teilfläche 2 (TF2): 4.232 qm	55	40
Teilfläche 3 (TF3): 16.653 qm	56	41
Teilfläche 4 (TF4): 20.005 qm	55	40

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Plangebiets liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm. Die Anwendung der „Summation“ und der „Relevanzgrenze“ nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 ist grundsätzlich zulässig, die erneute Inanspruchnahme muss dabei aber in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag ausgeschlossen werden.

Für den im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags <i>$L_{EK,zus tags}$ in dB(A)/m²</i>	Emissionskontingent nachts <i>$L_{EK,zus nachts}$ in dB(A)/m²</i>
A	18	18
B	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren im Plangebiet hat folgende Koordinaten:

x-Koordinate: 3547836,90

y-Koordinate: 5451590,68

Entsprechend der Winkelangabe für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen) ergeben sich für die Sektoren folgende Winkelangaben:

Richtungssektor A: 90° bis 230°

Richtungssektor B: 230° bis 90°

Der Lageplan der Immissionsorte, Kontingentierungsflächen und Sektorränder ist im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Die gesamte Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Bahnhofsiedlung“ ist in der Anlage 3 zum Bebauungsplan dokumentiert.

Bei einer nachträglichen Veränderung der Teilflächen (Lage, Größe, Zuschnitt) oder bei einer Erhöhung der Kontingente kann eine Überschreitung der Planwerte nicht ausgeschlossen werden.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.

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 festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und nach der maximalen Gebäudehöhe (H_{max}). Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf das Maß von der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (siehe Kapitel 0) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

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 festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe bezogen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe entspricht der Höhe des Fertigfußbodens.

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 bis zu einer Länge von 120 m der Gebäude zulässig. Eine Gliederung der Baukörper entsprechend Kapitel 3.1 ist vorgeschrieben.

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) und Pflanzbindungen (pfb) 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.

Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der Landesstraße L1046 und ihren Entwässerungsanlagen nicht zugeleitet werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers der Landesstraße ist zu dulden und darf nicht behindert werden.

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 Stadt Waldenburg (Kanalnetzbetreiber) abzustimmen.

2.11 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 wasser-

durchlässige Fuß- und Fahrwege nur zum Begehen und zur Pflege dieser Flächen angelegt werden. Innerhalb der anzulegenden Eidechsenzellen (Maßnahme pfg4) sind jedoch keine Wege zulässig.

Die im Plan dargestellten Grünflächen sind, soweit durch Pflanzbindungen und Pflanzgebote nichts Anderweitiges festgesetzt ist, 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

Entlang der Landesstraße und der Lindenstraße ist auf den privaten Grünflächen ein Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,0 Meter und maximal 5,0 Meter über der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten. Die Neigung zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf nicht steiler als mit einer Neigung von 1 : 1,5 abgeböschert werden. Der Lärmschutzwand hat gemäß der Planzeichnung einen Abstand 7,5 m vom Fahrbahnrand der L1046 einzuhalten. Bei eventuell geplanten Ausbaumaßnahmen oder anderen baulichen Maßnahmen an der Landesstraße muss der Lärmschutzwand gegebenenfalls zurückgebaut werden, um den Abstand von 7,5 m beibehalten zu können. Der Lärmschutzwand 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 2,00 m gegenüber dem bestehenden Gelände sind nach Anlage 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg 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 18915:2018-06). 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. Vor der Baufeldfreimachung ist eine Prüfung der Gehölze auf Baumhöhlen erforderlich. Sollten Baumhöhlen verloren gehen, so sind die Verluste durch Anbringung von Nistkästen im Bereich pfb1 auszugleichen. Die gerodeten Höhlenbäume sind in den Bereichen pfg1 und pfg2 abzulagern.

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 Verminderung der Habitatqualität

Zur Vermeidung der Eingriffe in potenzielle Brutplätze der Feldlerche und potenzielle Lebensräume der Zauneidechse ist die Ansiedlung der Feldlerche während der Brutzeit sowie die Wiederansiedlung der Zauneidechse zu verhindern. Die Bauflächen, die innerhalb der Brutzeit der Feldlerche von April bis August und innerhalb des Aktivitätszeitraumes der Zauneidechse von März bis September bebaut werden sollen, sind ab März bis zum Abschieben des Oberbodens bzw. bis zum Beginn der Bauarbeiten von jeglichem Bewuchs freizuhalten, so dass eine Ansiedlung der Feldlerche und die Besiedlung durch Zauneidechsen unterbleiben. Dies kann etwa durch regelmäßiges Grubbern erfolgen.

2.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

LR1: Leitungsrecht zugunsten der NetzeBW zur Sicherung der 20kV-Freileitung inklusive Schutzstreifen (jeweils 7,50 m links und rechts der Leitungsachse).

Nach VDE 0210 müssen folgende Abstände bei größtem Durchhang der Leiter eingehalten werden:

- Abstand von Bauvorhaben

mit einer Dachneigung bis 15°	5,00 m
mit einer Dachneigung über 15°	3,00 m
- bei Bedachung nach DIN 4102-7:2018-11
- Abstand von Baufahrzeugen, Baumaterialien und sonstigen Gegenständen (Kran) 3,00 m
- Abstand von Bäumen und Stäuchern 2,50 m
- Abstand von Fahrbahnen, Wegen 7,00 m
- Abstand zur Erdoberfläche im freien Gelände 6,00 m

Im Bereich der 20 kV-Freileitung kann kein Baukran gestellt werden.

Es muss jederzeit die Zugänglichkeit zur Leitung und zu etwaigen Masten gewährleistet sein.

Nur bei Einhaltung der zulässigen Abstände und nach Abstimmung mit der Netze BW GmbH kann eine Bebauung innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung erfolgen.

Bei Arbeiten in der Nähe von Stromleitungen ist für die Abstimmung von Sicherungsmaßnahmen das Auftragszentrum der NetzeBW mindestens drei Wochen vor Baubeginn zu kontaktieren.

Auftragszentrum Ettlingen:
Tel.: +49 7243 180-475
Fax: +49 7243 180-460
E-Mail: az.nord-hoh@netze-bw.de.

Weiterführende Informationen zur Beachtung bei Baumaßnahmen sind auf den Internetseiten der Netze BW GmbH unter der Rubrik Planen und Bauen zu finden.

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 5 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.

Auf den Flächen pfg 1 gemäß der Planzeichnung ist die Maßnahme pfg 4 (Anlegen von zwei Ei-dechsenzellen) zu integrieren.

Die bereits auf der Fläche pfg1 vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die einzuhaltenden Abstände zwischen den Anpflanzungen sind auch in Bezug auf die vorhandenen Gehölze zu beachten.

Die Maßnahmen pfg1 und pfg4 sind in der nächsten Vegetationsperiode umzusetzen, die auf die erste auf Grundlage dieses Bebauungsplans erfolgende Baumaßnahme folgt.

pfg 2 Begrünung des Lärmschutzwalls:

Die Fläche pfg2 erstreckt sich über die gesamten privaten Grünflächen und ist nicht auf die Flächen des Lärmschutzwalls begrenzt (siehe Planzeichnung).

Die Fläche pfg2 ist zu begrünen und mit Sträuchern mit geringer Höhenentwicklung entsprechend der Pflanzliste unter 2.16.1 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 mit Strauchgruppen zu bepflanzen. Je 150 m² sind 40 Sträucher in Gruppen zu pflanzen. Auf dieser Fläche ist gemäß der Planzeichnung die Maßnahme pfg 4 (Anlegen von zwei Eidechsenzellen) zu integrieren. Die Gehölzpflanzungen sind in diesen Bereichen zu unterbrechen.

Die nicht mit Gehölzen beplanten 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).

Die Maßnahmen pfg2 und pfg4 sind in der nächsten Pflanzperiode nach der Errichtung des Walls umzusetzen.

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 2.000 m² der überbauten Grundstücksfläche ist ein heimischer groß- bis mittelkroniger Laubbaumhochstamm oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

pfg 4 Schaffung geeigneter Habitate für die Zauneidechse

In den Bereichen pfg1 und pfg2 sind durch Steinschüttungen und Totholzablagerungen insgesamt 4 Habitate (je zwei in pfg1 und pfg2) für die Zauneidechse zu schaffen. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen gemäß der Maßnahme pfg1 und pfg2 sind in diesen Bereichen zu unterbrechen. Die Habitate der Zauneidechse sind mittig der Baumpflanzungen anzulegen aufgrund der ansonsten hohen Verschattung der Habitate.

Die Steinschüttungen sollen jeweils 3 m x 2 m groß sein und mindestens 1 m tief in den Boden eingegraben werden (als Forstschutz für potenzielles Winterquartier). Sie müssen zu 80 % eine Körnung von 20 bis 40 cm aufweisen, um genügend erreichbare Zwischenräume auszubilden. Die Westseite der Steinschüttungen ist als Regenschutz mit Erde zu überdecken. Eine 2 m x 2 m große Fläche neben den Steinschüttungen ist mit anstehendem Bodenmaterial und Totholz (z.B. gerodete Gehölze aus dem Plangebiet) zu bedecken. Geeignet sind Kronenholz mit mindestens 10 cm Durchmesser, Stammabschnitte oder Wurzelstubben, auf die feineres Reisig aufzubringen ist, um ausreichenden Schutz vor Fressfeinden zu gewährleisten. Zudem sollen mit nährstoffarmem

Substrat (Flusssand mit unterschiedlicher Körnung von Fein- bis Grobsand) in unmittelbarer Umgebung der Steinschüttungen Sandlinsen oder Sandkränze (Mindestgröße von 1 bis 2 m² und 70 cm Tiefe) ausgebracht werden.

Die Flächen sind entsprechend den Lebensraumsprüchen der Reptilien zu pflegen. Es ist unbedingt darauf zu achten, dass im Randbereich ein extensiver Kraut- oder Altgrassaum (Breite mind. 1 m) entsteht. Idealerweise lässt man ihn verbrachen und entfernt nur aufkommendes Gebüsch nach Bedarf. Pflanzen mit niederem, kriechendem Wuchs wie Efeu oder Waldrebe dürfen den Steinhaufen und das Totholz partiell überziehen, ebenso lässt man grasige oder krautige Vegetationsinseln stehen, die sich im Lauf der Jahre bilden; sie bieten zusätzlichen Schutz und ein günstiges Mikroklima.

Die Unterbrechung des derzeit bestehenden Grünstreifens im Südwesten des Geltungsbereichs durch die Zufahrt darf erst dann erfolgen, wenn die Habitate für die Zauneidechse im Bereich pfg1 hergestellt wurden. Die Herstellung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde von einer Umweltbaubegleitung zu überwachen und die Funktionalität ist nachzuweisen. Die Flächen sind während Eingriffen im Plangebiet als Tabuflächen auszuweisen und sind ggf. gegenüber dem Baufeld abzuschotten (bspw. mittels eines reptiliendichten Zauns, wenn sich bereits eine Ruderalvegetation auf den Eingriffsflächen ausgebildet). So ist eine Einwanderung der Zauneidechse in den Bereich des zu begrünenden Lärmschutzwalls erst dann zuzulassen, wenn dieser keinen baulichen Veränderungen mehr unterliegt.

Für die gesamte Maßnahme pfg4 ist ein Monitoring erforderlich, einmal jährlich ist die Funktionsfähigkeit der Zellen bzw. die Wiederbesiedlung der Flächen durch die Zauneidechse zu überprüfen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sollte sich in der dritten Vegetationsperiode nach Schaffung der Zellen herausstellen, dass keine Wiederbesiedlung stattgefunden hat, so sind die Maßnahmenflächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu vergrößern und / oder nach dem dann vorliegenden Kenntnisstand über Zauneidechsenlebensräume zu optimieren. Hier kommen bspw. Maßnahmen zur optimalen Beschattung der Flächen in Betracht.

2.15.2 Pflanzbindungen

pfb1 Erhalt der Gehölzstrukturen

Die im Bereich pfb1 vorhandenen Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zum Schutze dieser Strukturen während der Baumaßnahme ist eine Abgrenzung durch einen Bauzaun zu empfehlen, um diese Gebiete vor Baustellenverkehr/Erschließungsverkehr, Ablagerungen etc. zu schützen.

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 Sträucher mit Dornen oder Stacheln fett hervorgehoben. Diese sind vermehrt zu verwenden (Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland).

Pflanzgebot		Pfg - Nr.	1	2	3	4
Bäume	Spitzahorn	Acer platanoides	X		X	
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	X		X	
	Winterlinde	Tilia cordata	X		X	
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	X		X	
	Rotbuche	Fagus sylvatica	X		X	
	Traubeneiche	Quercus petraea	X		X	
	Stieleiche	Quercus robur	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			
	Haselnuss	Corylus avellana	X			
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	X	X		
	Liguster	Ligustrum vulgare	X	X		
	Eingr. Weißdorn	Crataegus monogyna	X	X		
	Zweig. 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				
	Schw. Holunder	Sambucus nigra	X	X		
	Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana	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. Quinquifolia				
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	X

Erläuterung:

Pfg1: Eingrünung der Industrie- und Gewerbefläche

Pfg2: Begrünung des Lärmschutzwalls

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

Pfg4: Schaffung geeigneter Habitats für die Zauneidechse

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	<u>Mostäpfel:</u>
	Roter Boskoop	Bohnapfel
	Ontario	Brettacher
	Schweizer Glockenapfel	Doppelter Jahrpfel
	Goldparmäne	Nägelesapfel
	Bittenfelder	Sauergrauech
	Engelsberger	Schwaikheimer
	Gehrsers Rambur	
	Hauxapfel	<u>Nachzüchtungen</u>
	Lederapfel	Remo
	Jakob Fischer	Retina
	Kaiser Wilhelm	Reglindis
	Linsenhofer	Rubinola
	Gewürzluiken	Topaz
	2. Birnen (Most) Unterlage Sämling	Champagner Bratbirne
Schweizer Wasserbirne		Grüne Jagdbirne
Kirchensaller Mostbirne		Gelbmöstler
Doppelte Philippsbirne		Conference
Kongressbirne		Pastorenbirne
Stuttgarter Geißhirtle		
3. Kirschen Unterlage Sämling Vogelkirsche	<u>Brenn- und Konservierkirschen:</u>	
	Dollenseppler, Esslinger Schecken, Schüttler	
	<u>Tafelkirschen:</u> Burlat, 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	Perlgras
Petrorhagia saxifraga	Steinnelke
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Prunella grandiflora	Brunnelle
Ranunculus bulbosus	Knnolliger Hahnenfuss
Saponaria ocymoides	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 RASSt 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. Eine Blendwirkung ist dabei auszuschließen.

Schwermetall abgebende Dächer sind unzulässig.

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 (z.B. Klinker- und Fachwerkimitationen) und unbeschichtete, Schwermetall abgebende Außenfassaden und Dachflächen sind unzulässig.

Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne zu verwenden.

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, Fassadenbegrünungen oder Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen 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).

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind allgemein zulässig und werden ausdrücklich begrüßt. Eine Blendwirkung ist dabei auszuschließen.

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 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.

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

Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

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. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

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).

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 von erdberührten Bauteilen nach DIN 18533-1:2017-07) vorzusehen.

4.4 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Regierungspräsidium Freiburg) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der näheren Umgebung bekannt. Die nächst gelegenen Verkarstungsstrukturen befinden sich ca. 450 m nordnordwestlich des Plangebietes. 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. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

In Anbetracht der Größe des Plangebietes geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2/NA:2010-12 bzw. DIN 4020:2010-12 beschrieben werden. Generell wird die Prüfung der Nutzung des Gipssteins vor der Bebauung 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. Nachbarrechtliche Bestimmungen sind grundsätzlich zu beachten.

Die Anlage des Lärmschutzwalls ist entsprechend der geltenden Richtlinien zu planen, zu genehmigen und standsicher zu bauen. Die Entwässerung ist ebenfalls fachgerecht zu planen und darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden. Die Planung ist vor dem Bau mit dem Straßenbaulastträger (Regierungspräsidium Stuttgart) abzustimmen, da sich der Wall in der Anbaubeschränkungszone der L 1046 befindet.

Der Einzelnachweis für ein lärmrelevantes Vorhaben im kontingentierten Plangebiet erfolgt üblicherweise im bau- bzw. immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Bei einer lärmrelevanten Änderung oder Neuansiedlung eines Betriebes oder einer Anlage im Plangebiet sind

1. über die Emissionskontingente und die zugehörigen Flächen des jeweiligen Vorhabens die Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten zu ermitteln und
2. im nächsten Schritt in der Regel durch eine „detaillierte Geräuschimmissionsprognose“ nach Anhang 2.3 der TA Lärm (fallbezogene Prognose) nachzuweisen, dass die Immissionsanteile für den konkreten Planungsfall des Vorhabens eingehalten werden können. Bei Überschreitung der zulässigen Immissionsanteile kann eine Einhaltung z.B. durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden.

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.

Die Details zur Niederschlagsentwässerung sind im Rahmen des vom Bauherrn zu beantragenden Wasserrechts darzustellen. In dem wasserrechtlichen Verfahren soll auch eine mögliche Beeinträchtigung des natürlichen Oberflächenabflusses durch die Baumaßnahme zum Nachteil Dritter berücksichtigt werden.

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 |
| ▪ Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen | 18.09.2019 |
| ▪ Erneuter Auslegungsbeschluss des Planentwurfs durch den Gemeinderat
§ 3 Abs. 2 BauGB | 15.01.2020 |
| ▪ Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
§ 3 Abs. 2 BauGB | 24.01.2020 |
| ▪ Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs
§ 4a Abs. 3 BauGB | vom 27.01.2020
bis 10.02.2020 |
| ▪ Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange
§ 4a Abs. 3 BauGB / § 4a Abs. 2 BauGB | vom 27.01.2020
bis 10.02.2020 |

5.1 Satzungsbeschluss

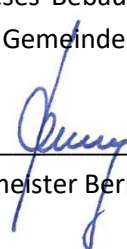
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat 15.12.2020
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat 15.12.2020
§ 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 16.12.2020

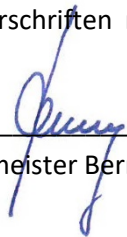


 Bürgermeister Bernd Herzog

5.3 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am **18.12.2020** ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Waldenburg, den 18.12.2020


Bürgermeister Bernd Herzog