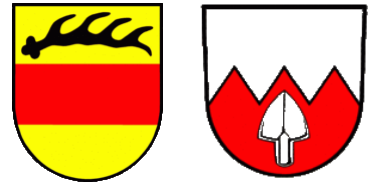


**STADT SULZ A. N. /  
GEMEINDE VÖHRINGEN**



**BEBAUUNGSPLAN  
„INPARK A 81 ABSCHNITT B“ - 1. ÄNDERUNG  
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

---

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

---

**ENTWURF – STAND: 12.11.2018**

---



**INHALTVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>4</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.3	Bauweise.....	7
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
3.5	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen .....	7
3.6	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung .....	7
3.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	7
3.8	Verkehrsflächen und Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen .....	7
3.9	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	8
3.10	Versorgungsflächen .....	8
3.11	Flächen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser .....	8
3.12	Öffentliche und private Grünflächen .....	8
3.13	Flächen für Aufschüttungen und Höhenlage dieser Flächen.....	9
3.14	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..	9
3.15	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche .....	11
3.16	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – z.T. bereits umgesetzt .....	11
3.17	Pfb: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	12
3.18	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers .....	12
3.19	Flächen oder Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich.....	12
<b>4.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>14</b>
4.1	Werbeanlagen .....	14
4.2	Werbeanlagen an den Gebäuden .....	14
4.3	Einfriedungen .....	14
4.4	Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke .....	14
4.5	Beseitigung von Niederschlagswasser.....	14
4.6	Ordnungswidrigkeiten.....	15
<b>5.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>15</b>
5.1	Archäologische Funde.....	15
5.2	Geotechnik und Baugrunduntersuchung .....	15
5.3	Altlasten.....	15
5.4	Grundwasserschutz, Entwässerung und Betriebswasseranlagen.....	16
5.5	Pflanzungen .....	16
5.6	Dach- und Fassadenbegrünung .....	16
5.7	Empfehlungen zum Artenschutz.....	16
5.8	Sonderlandeplatz für Ultraleichtflugzeuge .....	16
5.9	Einsichtnahme.....	16
5.10	Planfertigung .....	17

<b>Anlagen</b> .....	<b>18</b>
Anlage 1: Pflanzenlisten .....	18
Anlage 2: Lage der planexternen Ausgleichsmaßnahmen – Kein Bestandteil der 1. Änderung.....	19

Vorbemerkung:

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes „InPark A 81 Abschnitt B“ sind textliche Änderungen zu Nebenanlagen (Punkt 3.5), zum Leitungsrecht 2 (Punkt 3.7), zu Verkehrsflächen (Punkt 3.8 / 3.9), zu Flächen für Versorgungsanlagen (Punkt 3.10.2) und zu Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (Punkt 3.15). Zudem wurden nachrichtlich einige Festsetzungen auf die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wurde die planungsrechtliche Darstellung der mittig im Gebiet verlaufenden Stichstraße geändert.

Änderungen im Dokument sind farblich in rot markiert, wegfallende Festsetzungen sind durchgestrichen.

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom **3. November 2017** (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom **21. November 2017** (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom **4. Mai 2017** (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom **21. November 2017** (GBl. 612,613)

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom **19. Juni 2018** (GBl. S. 221)

## 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans schwarz gestrichelt umrandet.

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

#### 3.1.1 **Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

**Zulässig sind** die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 4 BauNVO genannten

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne von § 8 Abs.3 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke sind nur in geschlossenen Gebäuden zulässig. In Verbindung mit diesen Anlagen sind auch untergeordnete gastronomische Einrichtungen bis zu einer Nutzfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> zulässig.
- Tankstellen sind nur als untergeordnete Nutzung und für die betrieblichen Zwecke der Hauptnutzung zulässig.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung, die aus den in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingenten nach DIN 45691 – Geräuschkontingenterierung – resultierenden Teilpegel weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche <b>im Gutachten</b>	Emissionskontingent in dB(A)/m <sup>2</sup> (zulässiger L <sub>WA</sub> )	
	tags	nachts
BA 2 - 1	70	55
BA 2 - 2, 2 - 3, 2 - 4	68	53

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Der Nachweis ist nach TA-Lärm zu führen.

Der Festsetzung wird ebenfalls genügt, wenn potentiell störende Betriebe, insbesondere mit Nacharbeit, nachweisen, dass sie die Relevanzgrenze der DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – erfüllen und sie die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

Der Nachweis ist nach TA-Lärm zu führen.

Zum Schutz der Büro- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Gewerbe- und Straßenverkehr sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) vorzusehen und nachzuweisen.

Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend den Lärmpegel-bereichen IV und V nach Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen.

Nach der Tabelle 8 der DIN 4109 sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf.  $R'_{w,res}$ ) nachzuweisen:

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils	
	LPB IV	LPB V
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	40 dB	45 dB
Büroräume und ähnliches	35 dB	40 dB
An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.		

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonen-Planes 1429-05 für Nutzungen im Zeitbereich Tags.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der im Bebauungsplan gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet (IKG) der Stadt Sulz a. N. und der Gemeinde Vöhringen“ des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner vom August 2014 sowie die **Schalltechnische Stellungnahme vom November 2018** wird verwiesen.

(Das Gutachten und die **Stellungnahme** liegt an der Stelle zur Einsichtnahme bereit, an der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann (§10 Abs. 3 Satz 3 BauGB)).

Hinweis: Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach §3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung vom 06.12.1990 – Az.: 5-7115/342 – mit Text in GABl. 1990, 829 – 919)

#### **Nichtzulässig sind folgende Nutzungen:**

- Offene Lagerplätze
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke im Sinne von § 8 Abs.3 Nr. 2 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Beherbergungsbetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen und Autohöfe,
- Einzelhandelsbetriebe folgender zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente:
  - Nahrungs- und Genussmittel
  - Reformwaren
  - Papier, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
  - Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie
  - Schnittblumen, Pflanzen, Blumen

- Tiere, Zooartikel, Tiernahrung
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren/Handarbeiten, Stoffe und sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Hüte, Schirme
- Orthopädie
- Spielwaren und Bastelartikel
- Sportartikel (incl. Bekleidung)
- Nähmaschinen und Zubehör
- Hausrat, Glas/Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u.s.w.
- Musikinstrumente, Tonträger
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Farben, Lacke, Tapeten
- Elektrowaren (braunes Sortiment), Unterhaltungselektronik, Computer
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Beleuchtungskörper
- Fahrräder und – zubehör
- Eisenwaren und Werkzeuge

(Die Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist folgendem Gutachten der Stadt Sulz entnommen: Fortschreibung Einzelhandelszentrenkonzept 2009 der Stadt Sulz von der LBBW Immobilien, Kommunalentwicklung GmbH, Olgastraße 86 in 70180 Stuttgart)

**Ausnahmsweise können je Baugrundstück folgende Nutzungen zugelassen werden:**

Eine Verkaufsstelle, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden ist, in der dort hergestellte Produkte sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem handwerklichen Betrieb stehenden sonstigen Produkte veräußert werden, sofern deren Verkaufsfläche maximal 20% der Produktionsfläche und maximal 200 m<sup>2</sup> beträgt.

### 3.2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (GH) in Meter über NN festgesetzt.

#### 3.2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**

Im Geltungsbereich wird eine maximale überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

#### 3.2.2 **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag der maximalen Gebäudehöhe (GH) in Meter über NN festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (GH) wird an der obersten Begrenzung der Dachflächen gemessen. Bei Flachdächern ist die Höhe der Attika mitzurechnen.

Im Bereich der Einfugschneise des Sonderlandesplatzes für Ultraleichtflugzeuge Sulz am Neckar dürfen technisch und funktional bedingt höhere Gebäudeteile (wie Aufzugshäuser, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Abzüge, Belüftungseinrichtungen u.ä.), die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, diese Höhenangaben bis zu einer Höhe von maximal 1.50 Meter überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10% der Dachfläche einnehmen.

Außerhalb der Einfugschneise dürfen technisch oder funktional bedingt höhere Gebäudeteile (wie Aufzugshäuser, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Abzüge, Belüftungseinrichtungen u.ä.), die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, diese Höhenangaben bis zu einer Höhe von 3.00 Meter überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10% der Dachfläche einnehmen.

### 3.3 **Bauweise**

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

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

### 3.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

### 3.5 **Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sowie verfahrensfreie Anlagen nach § 50 Abs. 1 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stützmauern nach Nr. 7 c des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Zu- und Umfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**

Bis zu 10 % der notwendigen Stellplätze mit deren Zufahrten können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn auf dem Baugrundstück ein hochstämmiger Baum entsprechend der Pflanzliste 1 und 2 zusätzlich zu den von diesem Bebauungsplan geforderten Anpflanzungen gepflanzt wird. Nichtüberdachte und nichtüberdeckte Stellplätze sind auch auf den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze entlang der Erschließungsstraße zulässig.

### 3.6 **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche entlang der Gemeindeverbindungsstraße Gebäude, Nebenanlagen und Werbeanlagen unzulässig.

### 3.7 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### Leitungsrecht 1

Im Bebauungsplan ist für die Beseitigung des Niederschlagswassers im Bereich westlich der gewerblichen Baugrundstücke ein Leitungsrecht „LR 1“ erforderlich. Dieses Leitungsrecht wird zu Gunsten des Zweckverbandes und zu Gunsten der jeweiligen Grundstückeigentümer festgesetzt, die an dieses Leitungsrecht angrenzen.

#### Leitungsrecht 2

Im Bebauungsplan wird für die 20-kV-Leitung der Netze BW ein Leitungsrecht „LR 2“ mit einem Schutzstreifen von 0.5 Meter links und rechts der Trasse zu Gunsten des Leitungsträgers festgesetzt.

Eine Bebauung oder andere Nutzung im Bereich des Leitungsrechtes ist nur nach Prüfung und Zustimmung des Begünstigten, der Netze BW, zulässig.

### 3.8 **Verkehrsflächen und Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte, **interne** Einteilung der **Verkehrsflächen sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** ist unverbindlich.

Entlang der Gemeindeverbindungsstraße sowie den Wirtschaftswegen, die an das Gewerbegebiet angrenzen, sind Zu- und Ausfahrverbote festgesetzt.

**3.9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplätze“ und „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Die in der Planzeichnung dargestellte, interne Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist unverbindlich.

~~Als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" sind festgesetzt:~~

~~"F+R" Fuß- und Radweg~~

~~"W" Wirtschaftsweg, befestigt und als Grasweg~~

~~"P" Parkplätze~~

**3.10 Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

**3.10.1 Anlagen und Einrichtungen der Geothermie**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Wärme oder Kälte aus Erdwärme (Geothermie) bis zu einer Tiefe von maximal 100 Meter möglich. Bei Vorhaben dieser Art sind weitergehende und konkrete geologische Untersuchungen in Abstimmung mit dem Landratsamt Rottweil erforderlich.

Die notwendigen Anzeige- und Genehmigungsverfahren nach dem Wasserrecht sind zwingend durchzuführen.

**3.10.2 Versorgungsflächen für Elektrizität**

Für die Versorgung des Gewerbegebietes mit Elektrizität ist nach Angaben des Versorgungsunternehmens eine entsprechende Fläche im Bebauungsplan ausgewiesen.

**3.11 Flächen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das gesamte Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über entsprechende Abwasserkanäle im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die öffentliche Regenwasserkanalisation soll bezüglich ihrer hydraulischen Bemessung dem Oberflächenwasser vorbehalten sein, das nicht unmittelbar auf den Grundstücken zurückgehalten werden kann. Vornehmlich handelt es sich hierbei um Straßenverkehrsflächen. Das auf Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird einer öffentlichen RW-Behandlungsanlage zugeführt und dort zurückgehalten und behandelt.

**3.12 Öffentliche und private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

**3.12.1 Öffentliche Grünflächen**

Zweckbestimmung: - Flächen für Natur- und Artenschutz  
- Entwässerung und Wasserrückhaltung

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen erfolgt gemäß Planeinschrieb entsprechend den Bestimmungen in Ziff. 3.14 oder 3.15.

**3.12.2 Private Grünflächen**

Zweckbestimmung: - Flächen für Natur- und Artenschutz  
- Entwässerung und Wasserrückhaltung

Die Gestaltung der privaten Grünflächen erfolgt gemäß Planeinschrieb entsprechend den Bestimmungen in Ziff. 3.14 oder 3.15. bauliche Anlagen, eine Nutzung als Lagerfläche oder Bepflanzungen, die nicht den Bestimmungen in Ziff. 13 oder 15 entsprechen, sind nicht gestattet.

Begehungen sowie Maßnahmen im Rahmen des Artenschutz-Monitorings gem. Ziff. 3.14.11 sind zu dulden.



### **3.13 Flächen für Aufschüttungen und Höhenlage dieser Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB)

Die im Plan in roter Farbe festgesetzte Fläche für Aufschüttung darf nur mit Bodenmaterial aufgefüllt werden, das den jeweiligen Forderungen der VVW-Boden bzw. der Lage und dem genehmigten Auffüllkonzept entspricht.

Die maximale Höhe dieser Aufschüttung ist im Plan als max. Höhe über NN festgesetzt.

Im Zuge der weiteren Planung sind ergänzende Bodenuntersuchungen und Erkundungen durchzuführen. Auf dieser Grundlage sind die erforderlichen Maßnahmen zu planen und mit dem Landratsamt abzustimmen.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Maßnahmen, die den Boden betreffen, sind zu beachten.

### **3.14 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### **3.14.1 Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf dem Baugrundstück**

Stellplätze, Rettungswege und befahrbare Notwege auf den Baugrundstücken sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau und in einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen) auszuführen.

Be- und Entladeflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

Je 5 Stellplätze ist ein Baum aus der Pflanzliste 1 (Anlage 1) mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm in einem Pflanzbeet mit einer Mindestgröße von 10 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, dass immer in einer Gruppe von 5 Stellplätzen mindestens ein Baum gepflanzt wird. Die Bäume sind spätestens bis zur Schlussabnahme des Bauvorhabens zu pflanzen.

#### **3.14.2 Ausführung von öffentlichen Parkplätzen**

Die öffentlichen Parkplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Unterbau und einer wasserdurchlässigen Oberfläche auszuführen.

#### **3.14.3 Erdaushub/ Bodenschutz**

Auf DIN 18915 wird verwiesen.

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit Bodenmaterial zulässig, das dem Auffüllkonzept entspricht.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

#### **3.14.4 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten**

Gemäß § 2 (1) Pkt. 8 NatSchG sind nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Für die Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden Natriumdampf-Niederdrucklampen NA 35 W oder vergleichbare Produkte, z. B. LED-Leuchten sowie nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (2000) wird verwiesen.

#### **3.14.5 Grundwasserschutz**

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material zur Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und -fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei etc.) verwendet werden. Zulässig sind nur beschichtete Materialien wie z.B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium.

Anlieferungszonen, Umschlagflächen, Laderampen und Hofflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig herzustellen und an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

(Gebäude-)Drainagen sind nicht zulässig und dürfen weder an den Schmutz- noch den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Bei einer geplanten Unterkellerung sind die Untergeschosse entsprechend wasserdicht zu herzustellen („Weiße Wanne“).

#### 3.14.6 **Vogelschutz**

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für die großflächigen Fensterfronten geeignete, für Vögel sichtbare Scheiben zu verwenden oder vergleichbare Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.

#### 3.14.7 **Fledermausschutz**

An bestehenden Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sind fachgerecht sechs Fledermauskästen (Flach- oder Rundkästen) aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten.

#### 3.14.8 **Artenschutz: Schonende Baufeldräumung / Einhaltung von Zeiten**

Rodungen sowie der Abriss der Gebäude im Rahmen der Erschließung dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten stattfinden. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Baufeldräumung ab Ende der Brutzeit möglich.

Die schonende Baufeldräumung ist entsprechend dem artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzept in Anlage 3 zum Umweltbericht durchzuführen: die Vergrämung von Zauneidechse, Kreuzkröte und Gelbbauchunke in angrenzende CEF-Flächen gem. Ziff. 3.14.9 und Ziff. 3.18.2 A 12 ist von Fachexperten durchzuführen und zu begleiten.

#### 3.14.9 **Artenschutz: CEF-Maßnahmen im Plangebiet (M) – bereits durchgeführt**

Die artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen sind vorzeitig herzustellen, die Funktionserfüllung als Lebensstätte muss zum Zeitpunkt der Vergrämung der streng geschützten Arten im erforderlichen Umfang gegeben sein.

Nach Planeintrag sind die Flächen entsprechend dem Umweltbericht und dem artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzept herzustellen:

##### **M 1 Erhalt und Optimierung der Westböschung**

Nach Planeintrag sind die westlichen Böschungen und Flächen als Lebensraum für Zauneidechsen zu erhalten und durch Rodungen sowie durch Einbringen von mind. 5 Steinriegel und 5 Totholzhaufen zu optimieren.

##### **M 2 Lebensräume für Zauneidechse, Kreuzkröte und Gelbbauchunke**

Nach Planeintrag sind die Flächen als neue Lebensstätten für Zauneidechsen, Kreuzkröten und Gelbbauchunken mit mind. 10 Steinriegel und 10 Totholzhaufen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind drei neue Tümpel für die Kreuzkröte herzustellen und Fahrspuren für die Gelbbauchunke anzulegen.

Der Übergangsbereich zum Feuchtgebüsch im Rückhaltebecken ist entsprechend dem Standort angepasst zu gestalten.

##### **M 3 Gestaltung der geplanten Böschungen**

Nach Planeintrag sind die neu herzustellenden Böschungen als Lebensstätten für Zauneidechsen und Kreuzkröte mit mind. 10 Steinriegel und 10 Totholzhaufen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

##### **M 4 Steilböschungen**

Die Flächen sind entsprechend M 3 zu gestalten. Innerhalb der Böschungen sind Steilböschungen mit mind. 1,5 m Höhe und mind. 45° Böschungsneigung im Umfang von mind. 570 m<sup>2</sup> herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind vorzeitig herzustellen, die Funktionserfüllung als Lebensstätte muss zum Zeitpunkt der Erschließung gegeben sein.

#### 3.14.10 **Ökologische Baubegleitung – bereits durchgeführt bzw. in Bearbeitung**

Zur Sicherung der ökologischen Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

#### 3.14.11 **Artenschutz: Monitoring und Risikomanagement**

Ein Monitoring zur Qualitätssicherung, Erfolgskontrolle und Maßnahmenmanagement der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für Zauneidechse, Kreuzkröte und Gelbbauchunke ist entsprechend dem artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzept in Anlage 3 zum Umweltbericht durch einen erfahrenen Fachexperten durchzuführen. Dies erstreckt sich auf die planinternen und planexternen CEF-Maßnahmen gem. Ziff. 3.18.2. Bei Bedarf sind Maßnahmen des Risikomanagements durchzuführen.

**3.15 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Büro- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwV TB) nach der DIN 4109-1: 2016-07 sowie die DIN 4109-2: 2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwV TB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

**3.16 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – z.T. bereits umgesetzt**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und des schriftlichen Teils dieses Bebauungsplanes (Pfg 1 und Pfg 2) sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) abgewichen werden.

**3.16.1 Pfg 1: Einzelbaumpflanzungen auf Baugrundstücken**

Pro Baugrundstück ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gemäß Pflanzliste 1 (Anlage 1) ein einheimischer Obst- oder Laubbaum, Stammumfang mind. 20 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzungen nach Punkt 13.1 werden angerechnet.

**Pfg 2: Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)**

Nach Planeintrag sind aus der Pflanzliste 1 und 2 (Anlage 1) standortgerechte Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 20-25 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzbeete für Baumstandorte sind vollflächig zu begrünen. Die Baumstandorte sind frei wählbar.

Bei Baumstandorten ist ein Mindestabstand in Höhe von 2,5 m zu den bestehenden und geplanten Versorgungsleitungen, welche sich i.d.R. im Gehwegbereich oder im Bereich des Straßenrandes befinden, einzuhalten. Andernfalls sind im Zuge der Anpflanzungen Maßnahmen z.B. in Form von Schutzwänden vorzunehmen (siehe auch DIN 18920 bzw. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen.“).

**3.16.2 Pfg 3: Ersatz Feldheckenbiotop Nr. 767**

Nach Planeintrag ist eine Feldhecke aus heimischen Arten zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke kann aus Sukzession entwickelt werden.

**3.16.3 Pfg 4: Anlage Feldhecke**

Nach Planeintrag ist eine Feldhecke aus heimischen Arten zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist als Benjes-Hecke mit Initialpflanzung herzustellen. Es ist gebietseigenes Pflanzmaterial des Herkunftsgebiets 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ und Arten gemäß Pflanzliste 3 in Anlage 1 zu den Festsetzungen zu verwenden.

**3.16.4 Pfg 5: Ersatz Biotop Nr. 764 Feuchtgebüsch**

Nach Planeintrag ist ein Gebüsch feuchter Standorte aus heimischen Weidenarten und Faulbaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist gebietseigenes Pflanzmaterial des Herkunftsgebiets 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden. Im Bereich des Feuchtgebüschs ist ein kleiner Tümpel zu integrieren, z. B. am Ende der Grabeneinmündung von Pfg 6.

**3.16.5 Pfg 6: Naturnaher Entwässerungsgraben**

Nach Planeintrag ist ein naturnaher Entwässerungsgraben mit Hochstaudenflur herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

**3.17 Pfb: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

**3.17.1 Pfb 1: Erhalt § 30-Biotop Nr. 763**

Das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop Nr. 763 „Großseggen-Ried“ ist dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen innerhalb der CEF-Flächen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bauzäune) vor Beeinträchtigungen zu schützen.

**3.17.2 Pfb 2: Erhalt § 30-Biotop Nr. 764**

Das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop Nr. 763 „Biotopkomplex Stockwiesen“ ist als Gebüsch feuchter Standorte mit seinen Bestandteilen (Quelle und Tümpel in geringem Umfang) dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bauzäune) vor Beeinträchtigungen zu schützen.

**3.17.3 Pfb 3: Erhalt § 30-Biotop Nr.767**

Das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop Nr. 767 „Feldhecken an Straßenböschungen“ ist in sechs Teilflächen dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bauzäune) vor Beeinträchtigungen zu schützen.

**3.17.4 Pfb 4: Erhalt § 30-Biotop Steilböschungen**

Das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Steilböschung“ ist dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bauzäune) vor Beeinträchtigungen zu schützen.

**3.17.5 Pfb 5: Erhalt Gebüsche mittlerer Standorte**

Die Gebüsche sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind durch Pflegemaßnahmen für gebüschbrütende Vogelarten zu optimieren.

**3.18 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (z.B. Hinterbeton von Randsteinen), notwendige Abgrabungen und/oder Aufschüttungen entlang der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer horizontalen Tiefe von maximal 3 Metern auf den privaten Grundstücken zu dulden.

**3.19 Flächen oder Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich**

(§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs.1a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder Maßnahmen leiten sich aus dem Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und artenschutzrechtlicher Prüfung (vgl. Anlage 1 zur Begründung) und dem artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzept (vgl. Anlage 3 zum Umweltbericht) ab.

Die Flächen befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets und sind gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil verbindlich festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen insbesondere zum Ausgleich für Verlust und Beseitigung von Vegetation.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Getrennte und naturverträgliche Niederschlagsableitung
- Verwendung von gebietseigenem, zertifiziertem Pflanzenmaterial und Saatgut für die planinternen und -externen Ausgleichsmaßnahmen und Verwendung standorttypischer Laubgehölze.
- Verwendung wasserdurchlässiger, nach Möglichkeit begrünbarer Beläge.
- Umweltverträgliche Beleuchtung
- Pflanzbindungen

**3.19.1 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen (A/Pfg)**

**A 1** entspricht der Festsetzung Ziff. 3.14.7 Fledermausschutz (6 Fledermauskästen)

**A 2** entspricht der Festsetzung Ziff. 3.14.9 M 1 (Erhalt und Optimierung der Westböschung)

**A 3** entspricht der Festsetzung Ziff. 3.14.9 M 2 (Lebensräume für Zauneidechse, Kreuzkröte und Gelbbauchunke)

**A 4** entspricht der Festsetzung Ziff. 3.14.9 M 3 (Gestaltung der geplanten Böschungen)

- A 5 entspricht der Festsetzung Ziff. 3.14.9 M 4 (Steilböschungen)
- A 6 entspricht der Festsetzung Ziff. 3.15.1 Pfg 1 (Einzelbaumpflanzungen auf Baugrundstücken)
- A 7 entspricht der Festsetzung Ziff. 3.15.2 Pfg 2 (Einzelbaumpflanzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen)
- A 8 entspricht der Festsetzung Ziff. 3.15.3 Pfg 3 (Ersatz Feldheckenbiotop Nr. 767)
- A 9 entspricht der Festsetzung Ziff. 3.15.4 Pfg 4 (Anlage Feldhecke)
- A 10 entspricht der Festsetzung Ziff. 3.15.5 Pfg 5 (Ersatz Biotop Nr. 764 Feuchtgebüsch)
- A 11 entspricht der Festsetzung Ziff. 3.15.6 Pfg 6 (Naturnaher Entwässerungsgraben)

### 3.19.2 **Planexterne Ausgleichsmaßnahmen (A)**

vgl. Lagepläne in Anhang 2 zu den textlichen Festsetzungen

#### **A 12 Baurechtlicher Ausgleich und CEF-Maßnahme: Ackerumwandlung in Lebensraum für Zauneidechse und Kreuzkröte**

FlstNm. 6543, 6546 und Teile des FlstNr. 6554 Gemarkung Vöhringen

Die Maßnahme umfasst die Ökokonto-Maßnahme ÖKV1 aus dem Ökokonto Vöhringen im Umfang von insg. 13.270 m<sup>2</sup>: Ackerumwandlung in Lebensraum für Zauneidechse und Kreuzkröte. Zugeordneter Flächenumfang aus dem Ökokonto der Gemeinde Vöhringen: 13.270 m<sup>2</sup> (100 % der Maßnahme).

#### **A 13 Baurechtlicher Ausgleich für Schutzgut Pflanzen und Tiere: Zuordnung einer Maßnahme aus dem Ökokonto Vöhringen:**

FlstNr. 2032 Gemarkung Wittershausen

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst die Ökokonto-Maßnahme ÖKW3 „Umwandlung von Acker in Grünland Auf Stauden“ aus dem Ökokonto Vöhringen.  
Zugeordneter Umfang aus dem Ökokonto Vöhringen: 274.500 Punkte.

## **4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

### **4.1 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **4.2 Werbeanlagen an den Gebäuden**

An den Wandflächen der Gebäude dürfen maximal zwei Werbeanlagen angebracht werden. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Die Höhe darf nicht mehr als 1,0 Meter und die Länge nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseiten betragen.

Werbeanlagen auf dem Dach sind nur zulässig, wenn die gebaute Gebäudehöhe nicht mehr als einen Meter überschritten wird und die Länge weniger als die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite beträgt.

#### **4.2.1 Werbeanlagen auf dem Baugrundstück**

Je Baugrundstück ist eine freistehende Werbeanlage (Pylon) bis zur maximal tatsächlich gebauten Gebäudehöhe, einer Breite von max. 2,00m und einer Tiefe von max. 0.50m zulässig. Von der maximalen Tiefe kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn dies aus konstruktiven Gründen erforderlich ist.

Bei Werbeanlagen in Form von freistehenden Masten mit Fahnen sind bis zu drei Anlagen zulässig.

#### **4.2.2 Werbeanlagen entlang der Gemeindeverbindungsstraße**

Werbeanlagen zwischen den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang der Gemeindeverbindungsstraße und der künftigen Bebauung sind nur an den Gebäuden und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hier sind selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht, Lauflicht-Wechselanlagen, Booster (Lichtwerbung am Himmel), Fesselballone sowie Werbeanlagen mit den amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün unzulässig.

### **4.3 Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Jäger-, Maschendraht- und Knüpfdrahtzäune sowie Stacheldraht unzulässig. Maschendraht- und Knüpfdrahtzäune können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in Hecken und/oder Sträucher integriert und vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

Die Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 0,50 Meter einhalten.

Nur die gewerblichen Baugrundstücke dürfen eingezäunt werden. Grün- und Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

### **4.4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen.

### **4.5 Beseitigung von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das unbelastete Regenwasser der Dach- und Hofflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und über Regenwasserkanäle oder Regenwassermulden den öffentlichen Retentionsflächen zuzuleiten.

Ableitungsmulden sind mit einer mindestens 30 cm starken und belebten Bodenschicht auszuführen.

Befestigte Hofflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

#### 4.6 **Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

### 5. HINWEISE

#### 5.1 **Archäologische Funde**

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfinden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie alle weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2 – Archäologische Denkmalpflege, Berliner Str. 12, 73728 Esslingen, Postfach 200 152, Mail: Klaus.Kortuem@rps.bwl.de (Tel: 0711 904 45 245) oder abteilung8@rps.bwl.de (Tel. 0711 904 0)“ zu benachrichtigen bzw. abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzurechnen.

Die Planung berührt eventuell die Belange des Denkmalschutzes (Verlauf der „Römerstraße“ entlang der das Plangebiet im Nordosten tangierenden L 409), eine enge Abstimmung des Bebauungsplanes mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden ist durchzuführen. Um Konflikte mit dem Kulturdenkmal „Römische Straße“ zu vermeiden oder zu minimieren wird empfohlen, bei der Realisierung des Bebauungsplans auf jeden Bodeneingriff mit einer Tiefe von über 0,25 m im Bereich des Straßendamms der L409 zu verzichten.

#### 5.2 **Geotechnik und Baugrunduntersuchung**

##### **Geotechnik**

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. 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 hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

In der Baugrunduntersuchung von HPC AG, Schütte 12-16 in 72108 Rottenburg a.N. vom 28.05.2014 werden Gründungsempfehlungen, Aussagen zur Abdichtung/Schutz von Gebäuden vor Durchfeuchtung und weitere Angaben zur Bauausführung gemacht. Darauf wird verwiesen.

Außerdem werden objektbezogene Detailerkundungen zur Erstellung eines Baugrund- und Gründungsgutachten für konkrete Baumaßnahmen ausdrücklich empfohlen. Eine planmäßige Versickerung von Dachwasser wird aufgrund der gering durchlässigen Böden nicht empfohlen. Bei Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wird eine ausreichende Entwässerung der Tragschicht empfohlen.

#### 5.3 **Altlasten**

Bei Veränderung der Situation am Standort (z.B. Nutzungsänderung, Abbrucharbeiten, Auf- und Abgrabungen, Neubebauung) kann ggf. eine erneute Gefahrenbeurteilung, auch bezüglich der Entsorgung von überschüssigem Material erforderlich werden. Das Landratsamt -Umweltschutzamt- Rottweil muss zu geplanten Veränderungen am Standort rechtzeitig vorher gehört werden.

Weitere Maßnahmen dürfen dann nur noch nach Absprache mit dem LRA erfolgen.

#### **5.4 Grundwasserschutz, Entwässerung und Betriebswasseranlagen**

Bei einer Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe - auch im Zuge von Bauarbeiten - sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der VAWS zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Auf die Abwassersatzungen der Gemeinden wird hingewiesen.

Schmutzwasser ist über den Schmutzwasserkanal der Kläranlage zuzuleiten. Sofern eine Ableitung im natürlichen Gefälle nicht möglich ist, hat der Grundstückseigentümer die Zuleitung zum Schmutzwasserkanal entsprechend dem Stand der Technik (z.B. Hebeanlage) zu erfüllen.

Anschlüsse, die an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstauenebene) tiefer als die Straßenoberfläche liegen, müssen gegen Rückstau gesichert werden.

Auf das Merkblatt der Regenwassernutzungsanlagen wird hingewiesen.

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bei der Nutzung von Betriebswasseranlagen ist eine Anzeige nach § 13 der TrinkwVO erforderlich.

Werden bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### **5.5 Pflanzungen**

Alle Pflanzungsmaßnahmen sind bis zur Schlussabnahme der baulichen Anlagen oder nach der darauffolgenden Vegetationsperiode auszuführen.

#### **5.6 Dach- und Fassadenbegrünung**

Dach- und Fassadenbegrünungen werden empfohlen.

#### **5.7 Empfehlungen zum Artenschutz**

Es wird empfohlen, die Außenanlagen fledermausfreundlich zu gestalten. Es wird empfohlen, Vogel-Nistkästen und Fledermauskästen in die Gebäudefassaden zu integrieren bzw. an den Gebäuden anzubringen (z. B. entsprechend dem Leitfaden „Naturschutz an Gebäuden“ des NABU Baden-Württemberg und der Architektenkammer Baden-Württemberg).

Es wird empfohlen, das Betriebsgelände möglichst naturnah zu gestalten, auf den Leitfaden der LUBW „Moderne Unternehmen im Einklang mit der Natur – Leitfaden für ein naturnahes Betriebsgelände“ (2013) wird hingewiesen.

#### **5.8 Sonderlandeplatz für Ultraleichtflugzeuge**

Bei der Planung von technischen Einrichtungen, die die vorgesehene Bebauungshöhe überragen, ist die Zustimmung des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) erforderlich, da sich das Gebiet innerhalb des Anlagenschutzbereiches der Flug navigationsanlage DVOR Sulz befindet.

Sollten zeitweilige Luftfahrthindernisse (Masten, Baukräne) mit einer Höhe von 30 m oder mehr errichtet werden, ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich.

#### **5.9 Einsichtnahme**

Die der Planung zugrundeliegenden, nicht allgemein zugänglichen Vorschriften, Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen etc. und dem Bebauungsplan beigelegten Gutachten liegen an der Stelle zur Einsichtnahme bereit, an der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann (§ 10 Abs.3 BauGB).



**5.10 Planfertigung**

Bebauungsplan:  
(1. Änderung)

Re2area GmbH  
– Büro Esslingen –  
Ruiter Straße 1  
73734 Esslingen

Ökologischer Steckbrief ©  
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung  
(zur 1. Änderung)

Prof. Waltraud Pustal  
Hohe Straße 9/2  
72793 Pfullingen

Schalltechnische Stellungnahme:  
(zum Bebauungsplan InPark A81 Abschnitt B  
1. Änderung)

Ingenieurbüros ISIS  
Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner  
Tuchplatz 11  
88499 Riedlingen

Aufgestellt:  
Esslingen, 12.11.2018

Re2area GmbH  
- Büro Esslingen -  
Ruiter Straße 1  
73734 Esslingen

---

Ulrich Neumann, Geschäftsführer

**ANLAGEN****Anlage 1: Pflanzenlisten**

Tabelle 10.1: Pflanzliste 1: Standortheimische Laubbäume 2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
Obstbäume in Sorten	

Tabelle 10.2: Pflanzliste 2: Standortheimische Laubbäume 1.Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
Obstbäume in Sorten	

Tabelle 10.3: Pflanzliste 3: Standortheimische Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Sträucher</b>	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<b><i>Euonymus europaeus</i></b>	<b>Gewöhnliches Pfaffenhütchen</b>
<b><i>Ligustrum vulgare</i></b>	<b>Gewöhnlicher Liguster</b>
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<b><i>Prunus spinosa</i></b>	<b>Schlehe</b>
<i>Rhamnus catharticus</i>	Echter Kreuzdorn
<b><i>Rosa canina</i></b>	<b>Echte Hunds-Rose</b>
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<b><i>Salix purpurea</i></b>	<b>Purpur-Weide</b>
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<b><i>Viburnum lantana</i></b>	<b>Wolliger Schneeball</b>
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

**Anlage 2: Lage der planexternen Ausgleichsmaßnahmen – Kein Bestandteil der 1. Änderung**

Kartengrundlage: TK 25, Blatt 7617 Sulz a. N. (Landesverm.amt BW 2007)

(A 12 „Ackerumwandlung in Lebensraum für Zauneidechse und Kreuzkröte“)

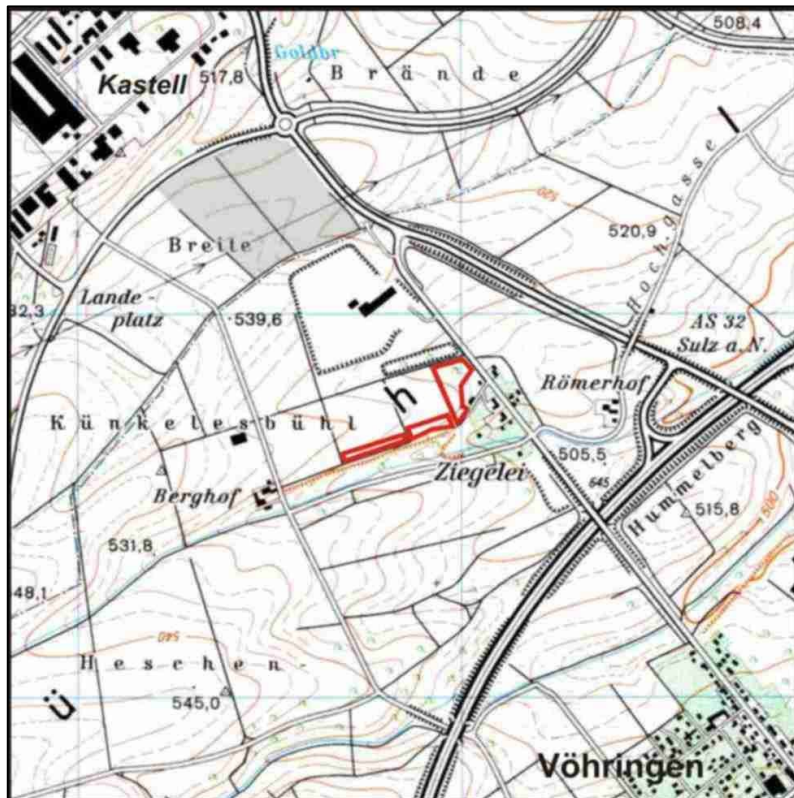


Abb. 1: Übersichtslageplan der Ökokonto-Maßnahme ÖKV1

(A 13 „Umwandlung von Acker in Grünland Auf Stauden“)



Abb. 2: Übersichtslageplan der Ökokonto-Maßnahme ÖKV3