



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Industrie- und Gewerbepark Eichwald - Westerweiterung



Teil 2 Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

FASSUNG VOM 12. JUNI 2020

PLANUNG:



MARTINSTR. 42 - 44 73728 ESSLINGEN
TEL.: 0711/396951-0 FAX:0711/396951-51
WWW.IB-BLASER.DE INFO@IB-BLASER.DE

AUFTRAGGEBER:

E&W Eichwald
Energie & Wasser Eichwald GmbH
Rötestraße 8
74321 Bietigheim-Bissingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Industrie- und Gewerbepark Eichwald - Westerweiterung

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613),
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100),
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434),
7. Naturschutzgesetz (NatSchG) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, 2008 S. 4).

Inhalt

Teil 1 PLANZEICHNUNG

Teil 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

II. HINWEISE

Teil 3 BEGRÜNDUNG

Teil 4 UMWELTBERICHT

MIT EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG UND ARTENSCHUTZ

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan, bestehend aus Zeichnerischem Teil, Textteil, Begründung und Örtlichen Bauvorschriften sowie dem zugehörigen Umweltbericht tritt am Tage seiner öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Teil 2 Textliche Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus Teil 1: Zeichnerischer Teil, Lageplan im Maßstab 1:1.000 vom 12.06.2020 des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Eichwald - Westerweiterung“.

Inhalt des Bebauungsplans

Die Bebauungsplanzeichnung unter Teil 1 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß Plandarstellung.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

GI GI 1 und GI 2 –Industriegebiet (§ 9 (2) BauNVO i.v.m. § 1 (4) BauNVO)

Abweichend von § 9 (2) BauNVO sind folgende genehmigungspflichtige Anlagen gemäß Anhang zur 4. BImSchV unzulässig:

- Anlagen nach Punkt 2 (Steine und Erden, Glas, Keramik, Baustoffe),
- Anlagen nach Punkt 4.4 bis 4.10 (Destillation oder Raffination, Herstellung von Schmierstoffen, Herstellung von Ruß, Herstellung von Kohlenstoff oder Elektrographit, Destillieren von flüchtigen organischen Verbindungen, Erschmelzen von Natur- oder Kunstharzen, Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungsstoffen nach näherer Maßgabe der BImSchV),
- Anlagen nach Punkt 7.1 bis 7.3, 7.7 bis 7.20, und 7.23 (Nahrungs-, Genuss- und Futtermittel, landwirtschaftliche Erzeugnisse),
- Anlagen nach Punkt 8 (Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen),
- Anlagen nach Punkt 9.11 und 9.36 (offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- und Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, Lagerung von Gülle) nach näherer Maßgabe der BImSchV,
- Sowie Anlagen nach den Punkten 10.1 (Herstellung, Bearbeitung oder Vernichtung von explosionsgefährlichen Stoffen),
- Anlagen nach Punkt 10.4 und 10.5 (Schmelze oder Destillation von Naturasphalten sowie Pechsiedereien und
- Anlagen nach Punkt 10.17 (Renn- oder Teststrecken, Motorsportanlagen), jeweils nach näherer Maßgabe der BImSchV.

Die Ausnahme gem. § 9 (3) BauNVO (Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

Einzelhandel ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO mit 0,8 gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ der Grundstücksfläche für Anlagen gemäß § 19 (4) Nr. 1 BauNVO ist um 0,08 der Grundstücksfläche bis max. 0,88 ist zulässig.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen (GBH max. - maximale Gebäudehöhe, gemessen am obersten Punkt der Dachhaut) ist als Maximalwert in Meter gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil festgelegte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) in Meter über NN.

Für begründete technische Aufbauten kann die im Plan festgesetzte max. Gebäudehöhe mit Gebäudeteilen und technischen Anlagen um bis zu 5,0 m überschritten werden. Die Gesamtsumme der Überschreitungen (bei technischen Anlagen: Projektion der Umhüllung) darf 25 % der senkrecht projizierten Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

3.1. Bauweise

- a Im Bebauungsplan wird gemäß zeichnerischem Teil die abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen



Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Überschreitungen von Baugrenzen sind durch fassadengliedernde Vorsprünge von max. 1,0 m Tiefe und max. 10,0 m Breite sind zugelassen; die Gesamtbreite der Überschreitung darf jedoch nicht mehr als 1/3 der jeweiligen ausgeführten Gebäudefassade betragen (§ 23 (2+3) BauNVO).

3.3. Stellung der baulichen Anlagen



Die Gebäudelängs- oder Gebäudequerachsen sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

4. Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)

Flächen für PKW-Stellplätze, Zufahrten und private Erschließungswege sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese sind - soweit nicht anderweitig geregelt - mit offenporigen Belagsarten herzustellen (z.B. Rasengitter, Rasenpflaster, wasserdurchlässige Betonsteine).

Auf diesen Flächen ist der Einsatz von chemisch wirksamen Auftaumitteln (Salz) unzulässig. Die Flächen sind so anzulegen, dass belastetes Wasser von anders befestigten Flächen nicht über diese offen befestigten Flächen abfließt.

Gewerbliche Verkehrsflächen, Tankstellenbereiche, Lade- und Umschlagsplätze sowie Containerstellflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Nebenanlagen, die der Kleintierhaltung dienen, sind nicht zugelassen.

5. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die flächenbezogenen, immissionswirksamen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 von 75 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts einhalten. Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Bei Immissionsorten im Außenbereich darf das genannte Emissionskontingent in der Nacht um 3 dB(A) erhöht werden (Gleichungen 6 und 7 der DIN 45691).

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

Gemäß zeichnerischem Teil wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Gemäß zeichnerischem Teil wird eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – ruhender Verkehr festgesetzt.

Gemäß zeichnerischem Teil wird ein Weg für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr festgesetzt, der gleichzeitig dem Radverkehr sowie Fußgängern zur Verfügung steht.

Die Aufteilung des Straßenraumes ist Richtlinie für die Ausführung.

7. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Von den Grundstückseigentümern ist auf ihren Grundstücken zu dulden:

- Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Der Hinterbeton der Rabatten und Randsteine, Fundamente sowie Verkehrs- und Hinweisschilder
- Die Masten für die Straßenbeleuchtung sowie die hierfür erforderlichen Fundamente.

8. Flächen mit Bodenbelastungen

Die im zeichnerischen Teil durch Signatur kenntlich gemachten Flächen sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind folgende Anforderungen zu beachten:

- Anfallendes Aushubmaterial darf nur mit Zustimmung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde verwertet oder entsorgt werden.
- Die für Grünflächen vorgesehenen Flächen sind mit unbelastetem Boden mindestens 60 cm dick zu überdecken oder der Boden in gleicher Stärke auszutauschen.
- Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich werden.

Auf die Hinweise, Punkt 3 „Altlasten“ wird verwiesen.

9. Freizuhaltende Flächen (§9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die Aufteilung des Straßenraumes ist Richtlinie für die Ausführung.

10. Grünordnung – Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a und § 178 BauGB)

Zur Gestaltung und Durchgrünung des Baugebietes, sind auf den Grundstücksflächen Pflanzungen durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl erfolgt nach den Empfehlungen der LfU ¹⁾. Entsprechend sind für die Eingrünungsmaßnahmen standorttypische Arten zu verwenden (siehe Pflanzlisten) Ziergehölze sind auf den unmittelbaren Gebäudebereich zu beschränken.

10.1. Private Grünflächen

Private Grünflächen sind zu pflegen und in Stand zu halten. Nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (3 Jahre), ist eine fachgerechte Erhaltungs- und Gehölzpflege (Rückschnitt der Sträucher) sicherzustellen.

10.2. Pflanzgebote

PFG 1: Anpflanzung von großkronigen Einzelbäumen

Auf den öffentlichen Grünflächen entlang des Parkierungstreifens sind zur Raumbildung drei großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 (s. Kapitel 10.3) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte sind zulässig, sofern sich daraus keine wesentliche Änderung des beabsichtigten Gesamterscheinungsbildes ergibt. Die Anzahl der in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume ist verbindlich.

¹⁾ Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2002), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Das richtige Grün am richtigen Ort, Von Thomas Breunig et al.

PFG 2: Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Baugrundstücke

Auf je angefangener 2.000 m² Grundstücksfläche sind ein Laubbaum und vier Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind alle Straucharten sowie mindestens 35 Einzelbäume gemäß Pflanzliste 1 der gebietsheimischen Baumarten zu wählen (s. Kapitel 10.3). Bei den weiteren Baumpflanzungen sind standortangepasste Arten zu wählen, z.B. Robinie. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung aus mindestens 60 % Wildblumen. Fachgerechte Pflege durch zweimalige Mahd im Jahre (Ende Juni und September) mit Abfuhr des Mahdguts.

Der Gesamtumfang der Grünflächen beträgt mindestens 900 m².

PFG 3: Dachbegrünung

70% der Dachfläche ist zu begrünen. Im Einzelnen sind Flachdächer und flach geneigte Pultdächer extensiv mit einer mindesten 12 cm dicken Substratschicht zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.

Zielzustand ist eine ökologisch wertvolle, artenreiche Gras- und Krautvegetation, die einem Mischbiotoptyp von Sandrasen (36.60²), Trockenrasen (36.70) und ausdauernder Ruderalflur trockenwarmer Standorte (35.60) entspricht.

Der Anteil krautiger Pflanzenarten muss mindestens 50% betragen. Es müssen mindestens 40 verschiedene krautige / blühende Arten verwendet werden. Es ist gebietsheimisches autochthones Saatgut zu verwenden. Zu verwenden sind die Kräuter- und Gräserarten gemäß Pflanzliste 2 (Kapitel 10.3).

10.3. Pflanzenarten und Qualitäten

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind innerhalb des ersten Jahres nach Erstellung der Gebäude durchzuführen. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Für Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind zu 100 % Arten der nachstehenden Pflanzliste der gebietsheimischen Gehölze zu verwenden.

Pflanzliste 1 – Gehölze**Großkronige Bäume:**

<i>Acer platanoides</i> ,	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i> ,	Berg-Ahorn
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i> ,	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i> ,	Stiel-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i> ,	Sommer-Linde (nicht an Stellplätzen)
<i>Tilia cordata</i> ,	Winter-Linde (nicht an Stellplätzen)

² Biotoptypenbezeichnung gem. LUBW (2018)

Klein-/mittelkronige Bäume:

<i>Acer campestre</i> ,	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i> ,	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i> ,	Hain-Buche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Hochstämme:	3 x verpflanzt m. Ballen, Stammumfang mind. 18- 20 cm
Heister	2 x verpflanzt, Höhe: 150 - 200 cm

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i> ,	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i> ,	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i> ,	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i> ,	Rainweide/Liguster
<i>Prunus spinosa</i> ,	Schlehe
<i>Rosa canina</i> ,	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i> ,	Sal-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i> ,	Trauben Holunder
<i>Viburnum lantana</i> ,	Wolliger Schneeball

Heister	2 x verpflanzt, Höhe: 150 - 200 cm
Sträucher	1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm

Pflanzliste 2 – DachbegrünungAnsaatstärke: 2 g/m²

Krautige Arten 50%		%
<i>Allium lusitanicum</i>	Berglauch	1,00
<i>Alyssum alyssoides</i>	Kelch-Steinkraut	0,50
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Hundskamille	1,00
<i>Arenaria serphyllifolia</i>	Quendelblättriges Sandkraut	0,20
<i>Armeria maritima ssp. elongata</i>	Gemeine Grasnelke	1,00
<i>Biscutella laevigata</i>	Glattes Brillenschötchen	0,50
<i>Calendula arvensis</i>	Acker-Ringelblume	4,00
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	0,50
<i>Clinopodium vulgare</i>	Gewöhnlicher Wirbeldost	0,50
<i>Dianthus armeria</i>	Raue Nelke	1,00
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Kartäusernelke	4,00
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidenelke	2,50
<i>Dianthus superbus</i>	Prachtnelke	1,00
<i>Draba verna</i>	Frühlings-Hungerblümchen	0,10
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel	0,30
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch	0,20
<i>Filipendula vulgaris</i>	Kleines Mädesüß	2,00
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere	0,20
<i>Galatella linosyris</i>	Goldhaaraster	0,50
<i>Gentiana cruciata</i>	Kreuz-Enzian	0,10
<i>Geranium robertianum</i>	Stinkender Storchschnabel	0,30
<i>Globularia bisnagarica</i>	Gewöhnliche Kugelblume	0,20
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gewöhnliches Sonnenröschen	0,50
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut	0,20
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen	0,30
<i>Legousia speculum-veneris</i>	Echter Frauenspiegel	0,90

Krautige Arten 50%		%
<i>Linum austriacum</i>	Österreichischer Lein	5,00
<i>Papaver argemone</i>	Sandmohn	1,50
<i>Petrorhagia prolifera</i>	Sprossende Felsennelke	1,00
<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Steinbrech-Felsennelke	2,00
<i>Potentilla verna</i>	Frühlings-Fingerkraut	1,00
<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Braunelle	2,00
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß	2,00
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech	0,20
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer	0,50
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer	1,00
<i>Sedum rupestre/reflexum</i>	Felsen-Fetthenne	1,60
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer	0,30
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut	3,00
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut	1,00
<i>Teucrium chamaedrys</i>	Edel-Gamander	1,00
<i>Thymus praecox</i>	Frühblühender Thymian	0,30
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian	2,60
<i>Veronica teucrium</i>	Großer Ehrenpreis	0,50
Gräser 50%		
<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras	12,00
<i>Carex flacca</i>	Blaugrüne Segge	2,00
<i>Festuca cinerea</i>	Blauschwingel	23,00
<i>Koeleria glauca</i>	Blaugrünes Schillergras	5,00
<i>Melica ciliata</i>	Wimper-Perlgras	2,00
<i>Phleum phleoides</i>	Steppen-Lieschgras	6,00

10.4. Aufstellen von Schutzzäunen

Die nachfolgend genannten und im zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommenen Schutzgebiete sind während der Bauzeit mittels Bauzaunelementen (2,00 x 3,50m) zu schützen. Die Schutzzäune sind vor Beginn der Baumaßnahmen zu errichten und wöchentlich während der Bauphasen zu überprüfen.

- Naturdenkmal „Feldgehölz im Gewann ‚Merzental‘“ (55 m Länge)
- Geschütztes Waldbiotop „Waldrand in Merzental und Hetzweg SO Sersheim“ (170 m Länge)

10.5. Beleuchtung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind insektenschonende Leuchtmittel, z. B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten mit warmweißem Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2.000 – 3.000 Kelvin Farbtemperatur einzusetzen. Leuchtkörper sind so anzubringen, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird, sondern gerichtet nach unten ausgesandt wird.

Entlang des nördlichen Waldrands sind Bewegungsmelder für den Beleuchtungsbetrieb vorzusehen.

Insofern obige Ausführungen im Widerspruch zu Vorschriften geltender Arbeitsschutzrichtlinien stehen, ist vorrangig der Arbeitsschutz zu beachten.

11. Artenschutzmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

V 1: Begrenzung des Zeitraumes zur Baufeldfreimachung

Die Räumung des Baufelds erfolgt außerhalb empfindlicher Zeiträume von unter die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG fallenden Arten in einem Zeitraum nach dem 10. November und vor dem 20. Februar. Nach Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V 2 steht die Baufeldfreimachung ein größeres Zeitfenster (1. Oktober bis 28./29. Februar) zur Verfügung. Hierunter fällt neben der Entfernung von Gehölzbewuchs auch das Abschieben von Gras-/ Krautvegetation.

V 2: Anlage einer Sperreinrichtung für Amphibien

Vor Baubeginn und außerhalb der Aktivitätszeiten des Laubfroschs sind nach 10 November und vor dem 20. Februar die Eingriffsflächen mit einer amphibien-sicheren Sperreinrichtung mit Überkletterschutz einzufassen, um eine Durchwanderung von Amphibien zu unterbinden.

Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt der ökologischen Funktion (CEF)

A 1_{CEF}: Neuanlage eines Laichgewässers für den Laubfrosch in einer extensiv bewirtschafteten Wiese

Als Ersatz für ein Laichgewässer des Laubfroschs, das durch die geplanten Maßnahmen unzugänglich wird, soll westlich des Geltungsbereichs ein neuer Teich in einer extensiv bewirtschafteten Wiese angelegt werden.

A 2_{CEF}: Anlegen und Unterhaltung von Buntbrachen

Anlegen einer Buntbrache für ein wegfallendes Revier der Feldlerche.

A 3_{CEF}: Entwicklung der vereinzelt Weiden östlich des bestehenden Teichs auf dem Flstk. 6904 zu einer Hecke

Um eine Habitataufwertung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Goldammer östlich des bestehenden Teiches zu erzielen, soll im Bereich der derzeit vereinzelt Weiden eine standortgerechte Feldhecke entwickelt werden.

12. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und –maßnahmen (§ 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)

Die festgesetzten internen und externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung. Die Maßnahmen werden entsprechend ihrem Eingriff in Natur und Landschaft nach folgendem Verteilungsschlüssel zugeordnet:

87,4%	Baugrundstücke
12,6%	öffentliche Verkehrsflächen

Außerhalb des Planbereichs werden folgende naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sowie artenschutzrechtlich erforderliche CEF-Maßnahmen als Sammelzuordnung festgesetzt:

Maßnahme	Bezeichnung	Lage Flst.Nr. / Gemarkung	Fläche
A1 _{CEF}	Neuanlage eines Laichgewässers für den Laubfrosch	6904 / Sersheim (Merzental) *)	5.116 m ²
A2 _{CEF}	Anlage und Unterhaltung von Buntbrachen	4985 / Sachsenheim Gem. Großsachsenheim / Krähwinkel *)	1.985 m ²
A3 _{CEF}	Entwicklung der vereinzelt Weiden östlich des Teichs zu einer Hecke	6904 / Sersheim (Merzental) *)	1.712 m ²
A4	Aufforstung einer Ackerfläche mit Hainbuchen-Traubeneichen-Wald mittlerer Standorte	1185/1, 1185/2, 1186/1, 1186/2, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191 Gewann „Geiselspiel“ in Sersheim *)	5.925 m ²
A5	Untere Mühle Sachsenheim – Herstellung der Durchgängigkeit	376 / Kleinsachsenheim / Untere Mühle *)	n. a. ³
A6	Umwandlung von Ackerland in Extensivgrünland (ID 174, mit dem Aktenzeichen 225.02.009 (gemäß Ökokonto-Verzeichnis)	Gemeinde Hardheim, Gemarkung Bretzingen *)	17.133 m ²

*) Die Flächen sind im Besitz des ZVE bzw. die Sicherung erfolgt über Dienstbarkeit.

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

1.1. Fassaden

Großflächig aufgebrachte grelle Farben und glänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen sind nicht zugelassen.

Fassadenbegrünungen mit geeigneten Rankpflanzen zur Einbindung in die Landschaft bzw. zur inneren Durchgrünung des Gewerbe- und Industriegebiets sowie zur Bereicherung des Arbeitsumfelds sind zulässig.

1.2. Dachform

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) sind die Hauptdächer als Sheddach (ShD), Flachdach (FD) oder geneigtes Dach (gD) mit einer Dachneigung bis DN 15° zu errichten.

1.3. Dachdeckung

Grelle Farben, glänzende Metall- oder Kunststoffoberflächen und Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink-, und Bleiblechen sind unzulässig.

Die Dächer sind mindestens im festgesetzten Umfang extensiv zu begrünen.

1.4. Anlagen zur Einsparung von Primärenergie

Anlagen zur Einsparung von Primärenergie sind zugelassen, soweit sie sich den Dachkörpern anpassen und mit dem Pflanzgebot PFG 3 (Dachbegrünung) vereinbar sind. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung von mindestens 70 % der Dachfläche besteht davon unabhängig.

Durch die Anlagen zur Einsparung von Primärenergie bedingte Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe von bis zu 1,0 m sind zulässig.

2. Werbeanlagen (§74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind zulässig an den Wandflächen der Gebäude sowie als freistehende Anlagen innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 7,0 m.

Werbeanlagen sind innerhalb der an die Erschließungsstraße angrenzenden nicht überbaubaren Flächen zulässig und eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten. Sie sind nur an der jeweiligen Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Skybeamer sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Werbeanlagen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch Werbeanlagen nicht abgelenkt oder geblendet werden.

3. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind zugelassen als Drahtzaun ohne Sockelmauer; Höhe max. 3,0 m.

Grundsätzlich zulässig sind freiwachsende Hecken und Schmitthecken.

Bei Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Gehweg oder Sicherheitsstreifen ist ein Abstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

4. Niederspannungsfreileitungen (§74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

5. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen gilt § 56 LBO

6. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO

III. Hinweise

1. Wasserwirtschaft

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Maßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Erkundungsmaßnahmen, Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zu beantragen ist. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

Zum Schutz des Grundwassers ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Lagerung die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAwS) zu beachten.

2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe, Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben“, des Landratsamtes Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, vom November 2015).

3. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen angetroffen, so ist das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, umgehend zu verständigen. Altlastenbereiche mit Kraftstoff-Belastungen im Untergrund sind aus der ehemaligen US-amerikanischen Nutzung bekannt. Die daraus analysierten Verdachtsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

Aushubmaßnahmen im Bereich aufgefüllter und belasteter Böden sind – nach Absprachen mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt - durch einen Altlastengutachter zu begleiten.

4. Archäologische Bodenfunde

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. Berücksichtigung der Meldepflicht gemäß § 20 DSchG bei zufälligen Funden im Zuge der Bautätigkeit.

5. Entwässerung

Schmutz- und Regenwasser werden getrennt abgeleitet. Die Dach- und Hofflächen sind generell an das Regenwassersystem anzuschließen. Es besteht kein Anspruch auf Entwässerung im Freispiegelkanal.

5. Vogelschlag an Glasfassaden

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu minimieren. Nachfolgend werden beispielhaft mögliche Maßnahmen angeregt: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich bestimmte Vogelschutzgläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 Prozent, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.

Insofern obige Ausführungen im Widerspruch zu Vorschriften geltender Arbeitsschutzrichtlinien stehen, ist vorrangig der Arbeitsschutz zu beachten.