

STADT BAD LIEBENZELL

BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET EGERTEN“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN UND PLANVERMERKE

24.08.2005



STADTBAUAMT
DER STADT BAD LIEBENZELL

REUCHLINWEG 3, 75378 BAD LIEBENZELL
TELEFON 07052 408 301, FAX 07052 408 300

ORplan

ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR ORTS- UND REGIONALPLANUNG
STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

LOCHER · SCHWANTES · SCHWINGE · ZOEPPRITZ
DIPL.-ING. · FREIE ARCHITEKTEN BDA · FREIE STADTPLANER SRL

ROTENBERGSTRASSE 20 · 70190 STUTTGART (OSTHEIM)
TEL 0711/9 25 75-0 FAX 9 25 75-30 E-MAIL post@orplan.de

TEXTTEIL IN ERGÄNZUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN IM PLAN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- siehe Planeinschrieb -

• Gebietsarten, zulässige Nutzungen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

GE 1 Gewerbegebiete, § 8 BauNVO

„Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (Abs. 1).“ Das Wohnen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist unzulässig.

GE 2 Gewerbegebiete, § 8 BauNVO

„Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (Abs. 1).“ Das Wohnen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist ausnahmsweise zulässig (Einschränkungen s. „Schutzwürdige Nutzungen“).

GEE Eingeschränkte Gewerbegebiete, § 8 BauNVO

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet sind die zulässigen Nutzungen insofern eingeschränkt, als die Gewerbebetriebe das Wohnen im angrenzenden Wohngebiet nicht wesentlich stören dürfen. Bezüglich der von den Nutzungen ausgehenden Schallabstrahlungen dürfen die Immissionsrichtwerte von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts bis zum Auftritt auf die benachbarten Wohngebäude nicht überschritten werden.

Um dies sicherzustellen, werden flächenbezogene Schalleistungspegel als Obergrenze definiert.

Betriebe und Anlagen sind nur zulässig, sofern die von ihnen abgestrahlten Schallemissionen die in der nachfolgenden Tabelle sowie in der Planzeichnung (*gemäß Abbildung 1*) dargestellten, festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Der IFSP gibt die zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche an.

Zone	Tag (6.00 - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 – 6.00 Uhr)
A	57 dB(A)/ qm	25 dB(A)/ qm
B	60 dB(A)/ qm	49 dB(A)/ qm
C	60 dB(A)/ qm	50 dB(A)/ qm
D	62 dB(A)/ qm	50 dB(A)/ qm
E	63 dB(A)/ qm	50 dB(A)/ qm

Diese Anforderung ist auch erfüllt, wenn die Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage bzw. des Betriebs die sich aus den dem Betriebsgrundstück zugeordneten IFSP am Immissionsort ergebenden zulässigen Geräuschimmissionen $I_{\text{zulässig}}$ an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten, d.h. $L_r \leq I_{\text{zulässig}}$.

$I_{\text{zulässig}}$: Ausgehend von den IFSP für die Gewerbegebiete berechnen sich die zulässigen Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten entsprechend dem im Anhang A.2.4.3 der '**Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)**' vom 26. August 1998.

L_r : Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der '**Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)**' vom 26. August 1998.

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Es ist zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten IFSP ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden.

• **Schutzwürdige Nutzungen**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Gewerbegebiet GE, Bereich 1 ist das Wohnen i. S. d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Im Gewerbegebiet GE, Bereich 2 sind betriebsbezogene Wohnungen i. S. d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sich der Grundstückseigentümer dazu verpflichtet, das Schutzziel gegen den nächtlichen Gewerbelärm von dem Einhalten der Immissionsrichtwerte vor dem geöffneten Fenster auf das Einhalten der zulässigen Innenpegel bei geschlossenem Fenster zu verlagern und passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Festsetzung Nr. 8, Unterpunkt Gewerbelärm, durchzuführen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind betriebsbezogene Wohnungen i. S. d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Für GE- und GEE-Gebiete gilt:

- gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO Nr. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
- gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- siehe Planeinschrieb -

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse bzw. max. zulässige Firsthöhe gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- siehe Planeinschrieb -

- a abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass bei offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) die Länge von 50 m überschritten werden darf und dass einseitiger Grenzbau zulässig ist.

4. **FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE,**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Es gelten die allgemeinen Bestimmungen nach BauNVO soweit diese Anlagen nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Nach § 22 (1) StrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 Meter nicht errichtet werden. Laut Aussagen des Landratsamtes Calw, Abt. Straßenbau, ist es jedoch vorstellbar, in einem Abstand größer 10 Meter zur Landesstraße Nebenanlagen im Rahmen einer Ausnahme zuzulassen.

5. **WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN,**
§ 5 Abs. 2 Nr. 7, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

„Retentionsmuldensystem“ - WRF 1

Das unverschmutzte Dachwasser von neu errichteten Gebäuden sowie das Oberflächenwasser privater Geh- und Parkflächen ist in ein verzögerndes Retentionsmuldensystem zu leiten zur größtmöglichen Versickerung/Verdunstung. Die Gräben sind miteinander verbunden und werden zum Teil in Kaskaden-Anordnung ausgeführt. In der untersten Mulde am Bebauungsende erfolgt der gedrosselte Abfluss bzw. Notüberlauf in einen Regenwasserkanal oder Entwässerungsgraben mit Anschluss an den angrenzenden Vorfluter. Für die Einleitung des unverschmutzten Regenwassers in den Haugstetter Bach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Ziele: Eine Erhöhung der Wasserabflüsse aus dem Gebiet soll dadurch vermieden/minimiert werden.

Ausgleichswirkung für folgende Schutzgüter:

Wasser (Vermeidung der Erhöhung von Oberflächenabflüssen durch Neuversiegelung);

„Zisternen zur Grünflächenbewässerung“ - WRF 2

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind Zisternen mit einem Überlaufanschluss an das Mischsystem der Abwasserversorgung herzustellen. Die Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese Maßnahme ist mit der Wasserrechtlichen Festsetzung WRF 1 zu kombinieren, so das in Summe möglichst viel des gesamten Niederschlagswassers der neu errichteten Gebäude rückgehalten bzw. versickert wird. Das gespeicherte Wasser soll wenn möglich zur Bewässerung der Sportflächen sowie der privaten Grünflächen verwendet werden.

Ziele: Regenwasserrückhalt. Verwendung des Zisternenwassers für die Grünflächenbewässerung

Ausgleichswirkung für folgende Schutzgüter:

Wasser (Regenwasserrückhalt im Gebiet, Verzögerung bzw. Verminderung der Abflüsse);

„Wasserdurchlässige Beläge“ - WRF 3

Zur Reduzierung des in das Kanalnetz abgeführten Niederschlagswassers sind die Beläge der privaten Flächen für PKW-Stellplätze als wasserdurchlässige Beläge in Form von wasserdurchlässigem Pflaster, wassergebundener Decke, Schotterrasen oder ähnlichen Baustoffen auszubilden.

Ziele: Eine Erhöhung der Wasserabflüsse aus dem Gebiet soll dadurch minimiert werden.

Ausgleichswirkung für folgende Schutzgüter:

Wasser (Minimierung der Erhöhung von Oberflächenabflüssen durch Neuversiegelung);

6. **PFLANZBINDUNGEN**
§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. Nr. 25a BauGB

Pflanzbindung „Einzelbäume“ - PFB 1

Die im Plan dargestellten Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 sind während der Bauzeit vorzusehen. Durch Baumaßnahmen beschädigte Bäume sind durch standortgerechte Obstbäume der Qualität Stammumfang StU 20-25 cm zu ersetzen.

Ziele: Erhalt wertgebender Biotope

Ausgleichswirkung für folgende Schutzgüter:
Arten & Biotope (Erhalt bestehender, alter Obstbäume);

7. PFLANZGEBOTE

§9 (1) Nr. 25 a BauGB i.V.m. Nr. 25 b BauGB

„Extensive Dachbegrünung“ von (Garagen-)Dächern mit Sedum- und Grasarten - PFG 1

Bauliche Anlagen mit Flachdach - mindestens von freistehenden Garagen - sind auf mind. 75 % der Dachfläche (ausgenommen technische Dachaufbauten) mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke soll mindestens 6-9 cm betragen.

Ziele: Regenwasserrückhalt und Regenwasserverdunstung im Gebiet wirken positiv auf den Landschaftswasserhaushalt und die klimatischen Funktionen. Die Dachbegrünung ist ein Grüngestaltungselement.

Ausgleichswirkung für folgende Schutzgüter:
Arten & Biotope (Erhöhung der Biotopwerte);
Klima (Verminderung der Wärmebildung);
Wasser (Wasserrückhaltung im Gebiet);

Landschaftsbild (Gebietsdurchgrünung); **Gehölzpflanzung „Lärm- und Sichtschutzwall“ – PFG 2**
Am Böschungsbereich und auf der Böschungskrone des Lärm- und Sichtschuttwalls zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem bestehenden Wohngebiet soll eine abwechslungsreiche Strauchpflanzung heimischer Gehölze (Arten siehe Gehölzliste im Anschluss) angelegt werden. Sie soll ohne größere Lücken gleichmäßig dicht in relativ einheitlicher Höhe ausgeführt werden.

Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Fläche: ca. 3.500 qm

Ziele: Gebietsdurchgrünung mit positiven Wirkungen auf das Ortsbild, das Siedlungsklima, die Wasserrückhaltung im Gebiet sowie die Lebensraumeignung für Tierarten des Siedlungsraumes, Lärminderung;

Ausgleichswirkung für folgende Schutzgüter:
Arten & Biotope (Erhöhung der Lebensraumeignung für Arten des Siedlungsraumes);
Klima (Verbesserung der klimatischen Ausgleichswirkung durch Gehölzpflanzungen);
Wasser (Erhöhung der Wasserrückhaltung durch Vegetation durch Gehölzpflanzungen);
Boden (Durchwurzelung, Bodenhaushalt)
Landschaftsbild (Grüngestaltung im Gebiet, Verbesserung des Ortsbilds);
Mensch (Abhalten gewerblicher Lärmimmissionen);

Gehölzpflanzung „Retentionsmulden“ – PFG 3

Am Böschungsbereich der Retentionsmulden sind feuchteliebende, heimische Sträucher (Arten siehe Gehölzliste im Anschluss) zu pflanzen, die Muldensohle ist freizuhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Fläche: ca. 5.000 qm

Ziele: Gebietsdurchgrünung mit positiven Wirkungen auf das Ortsbild, das Siedlungsklima, die Wasserrückhaltung im Gebiet sowie die Lebensraumeignung für Tierarten des Siedlungsraumes;

Ausgleichswirkung für folgende Schutzgüter:
Arten & Biotope (Erhöhung der Lebensraumeignung für Arten des Siedlungsraumes);
Klima (Verbesserung der klimatischen Ausgleichswirkung durch Gehölzpflanzungen);
Wasser (Erhöhung der Wasserrückhaltung durch Vegetation durch Gehölzpflanzungen);
Boden (Durchwurzelung, Bodenhaushalt)

Landschaftsbild (Grüngestaltung im Gebiet, Verbesserung des Ortsbilds.);

Gehölzpflanzung „Öffentliche Grünflächen“ – PFG 4

Auf öffentlichen Grünflächen im Gebiet sind abwechslungsreiche heimische Gehölze (Arten siehe Gehölzliste im Anschluss) zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Ein Wechsel von Sträuchern und mittel- bis großkronigen Bäumen soll entstehen. Das Sichtdreieck im Einfahrtbereich der Stuttgarter Straße ist freizuhalten.

Fläche: ca. 4.000 qm

Ziele: Gebietsdurchgrünung mit positiven Wirkungen auf das Ortsbild, das Siedlungsklima, die Wasserrückhaltung im Gebiet sowie die Lebensraumeignung für Tierarten des Siedlungsraumes;

Ausgleichswirkung für folgende Schutzgüter:

Arten & Biotope (Erhöhung der Lebensraumeignung für Arten des Siedlungsraumes);

Klima (Verbesserung der klimatischen Ausgleichswirkung durch Gehölzpflanzungen);

Wasser (Erhöhung der Wasserrückhaltung durch Vegetation durch Gehölzpflanzungen);

Boden (Durchwurzelung, Bodenhaushalt)

Landschaftsbild (Grüngestaltung im Gebiet, Verbesserung des Ortsbilds);

Gehölzpflanzung „Kinderspielplatz“ – PFG 5

Im Bereich des Vereinsheims ist ein naturnaher Kinderspielplatz mit Spielgeräten anzulegen und ungiftigen, heimischen Gehölzen (Arten siehe Gehölzliste im Anschluss) zu bepflanzen. Der Tümpel ist zuzuschütten, jedoch nicht in der Zeit vom 15.2. bis 30.9., abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Fläche: ca. 500 qm

Ziele: Steigerung der Erholungseignung, Gebietsdurchgrünung mit positiven Wirkungen auf das Ortsbild, das Siedlungsklima, die Wasserrückhaltung im Gebiet;

Ausgleichswirkung für folgende Schutzgüter:

Klima (Verbesserung der klimatischen Ausgleichswirkung durch Gehölzpflanzungen);

Wasser (Erhöhung der Wasserrückhaltung durch Vegetation durch Gehölzpflanzungen);

Landschaftsbild & Erholung (Kinderspielbereich als Erholungsbereich, Grüngestaltung im Gebiet);

Gehölzpflanzung „Baumpflanzung“ – PFG 6

Als Gestaltungsmaßnahme sind großkronige Straßenbäume begleitend der Ringstraße, des Böschungsfußes am Lärm- und Sichtschutzwand, der Stellplatzfläche am Vereinsheim und der Retentionsmulden in Form von heimischen Laubbäumen (Arten siehe Gehölzliste im Anschluss) zu pflanzen. Die Straßenbäume entlang der Ringstraße sollen in einem Abstand von ca. 35 m gepflanzt werden, dies entspricht ca. einer Länge von 5 straßenbegleitenden Längsparkplätzen. Bei Grundstückszufahrten kann geringfügig von den festgesetzten Standorten und Abständen abgewichen werden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind Gehölze mit einem Stammumfang von 20/25, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden.

Stück: ca. 92 Stck.

Ziele: Räumliche Gliederung, Gebietsdurchgrünung mit positiven Wirkungen auf das Ortsbild und die Gebietseinbindung sowie das Siedlungsklima;

Ausgleichswirkung für folgende Schutzgüter:

Arten & Biotope (Erhöhung der Lebensraumeignung für Arten des Siedlungsraumes);

Klima (Verbesserung der klimatischen Ausgleichswirkung durch Gehölzpflanzungen);

Wasser (Erhöhung der Wasserrückhaltung durch Vegetation durch Gehölzpflanzungen);

Landschaftsbild (Räumliche Gliederung, Grüngestaltung im Gebiet, Verbesserung des Orts- und Landschaftsbilds);

Gehölzpflanzung „Private Grünflächen“ – PFG 7

Auf privaten Grünflächen im Gebiet sind mittel- bis großkronige, heimische Laubbäume (Arten siehe Gehölzliste im Anschluss) zu pflanzen, mindestens 2 Bäume pro 400 qm nicht überbaute Fläche. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind Gehölze mit einem Stammumfang von 20/25, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden.

In den Randbereichen an den Grundstücksgrenzen sind mindestens 2 m breite Grünstreifen mit heimischen Gehölzpflanzungen anzulegen und zu erhalten.

Bei PKW-Stellplatzflächen ist für 4 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Bei der Pflanzung sind Gehölze mit einem Stammumfang von 20/25, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden.
Fläche: ca. 1,32 ha (13.200 qm)

Ziele: Gebietsdurchgrünung mit positiven Wirkungen auf das Ortsbild, das Siedlungsklima, die Wasserrückhaltung im Gebiet sowie die Lebensraumeignung für Tierarten des Siedlungsraumes;

Ausgleichswirkung für folgende Schutzgüter:

Arten & Biotope (Erhöhung der Lebensraumeignung für Arten des Siedlungsraumes);

Klima (Verbesserung der klimatischen Ausgleichswirkung durch Gehölzpflanzungen);

Wasser (Erhöhung der Wasserrückhaltung durch Vegetation durch Gehölzpflanzungen);

Boden (Durchwurzelung, Bodenhaushalt)

Landschaftsbild (Grüngestaltung im Gebiet, Verbesserung des Ortsbilds);

8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Gewerbelärm

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Passiver Schallschutz innerhalb des Plangebiets – Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume in Wohnungen

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind im Gewerbegebiet GE, Bereich 2, die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs V nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Beim Bau von Wohnnutzungen im Gewerbegebiet GE, Bereich 2 wird in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Einbau schallgedämmter Lüfter oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art erforderlich, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, ohne den angestrebten Innenraumpegel zu überschreiten.

Verkehrslärm

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Umgrenzung der Flächen, auf denen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, mit Planzeichen 15.6. PlanzV '90.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen des im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereichs IV nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

An den Südfassaden der Gebäude in der zur L 343 nächstgelegenen Gebäudezeile wird es erforderlich, in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämmte Lüfter oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, ohne den angestrebten Innenraumpegel zu überschreiten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 74 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN, § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.2 Dachdeckung

Es sind matte, nicht spiegelnde Dacheindeckungen zulässig. Eine Dachbegrünung mit Kiesauflage ist zulässig. Die Anforderungen gelten nicht für untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Oberlichter).

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten auf begrüntem Flachdächern dürfen max. 10% der Dachfläche einnehmen. Die Höhe der Dachaufbauten darf höchstens 3 m betragen.

1.5 Werbeanlagen und Automaten

Das Anbringen von Werbeanlagen auf der Dachfläche oder über Dach ist nicht zulässig.

2. EINFRIEDIGUNGEN, § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

An der Grundstücksseite zur L 343 hin sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Geschlossene Einfriedigungen sind zur Straßenseite hin zu begrünen und soweit von der Grenze zurückzusetzen, dass die Begrünung dauerhaft lebensfähig ist.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. GRUNDWASSERSCHUTZ

Das geplante Gewerbegebiet liegt innerhalb der als Weitere Schutzzone, Zone III B, geplanten Erweiterung des gemeinsamen wasserschutzgebietes für die Trinkwasserbrunnen auf Gemarkung Simmozheim und Weil der Stadt.

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes - Abt. Umweltschutz/Wasserwirtschaft einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

2. BODENSCHUTZ

„Bodenrecycling“ - Boden 1

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Einer Vor-Ort-Verwertung ist Vorrang einzuräumen. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub getrennt bis zur weiteren Verwendung zu lagern.

Ziele: Erhaltung des Oberbodens, Bodenschutz, Bodenrecycling.

Ausgleichswirkung für folgende Schutzgüter:

Boden (Minimierung des Eingriffs in Böden von hoher landbaulicher Eignung).

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4 und § 7 wird hingewiesen.

3. SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan vom Ingenieurbüro IBK/Freinsheim vom Mai 2005 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

4. ORDNUNGSWIDRIGKEIT § 75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der den örtlichen Bauvorschriften unter B. 1. zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

5. DENKMALSCHUTZ § 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg

Es sind keine archäologischen Denkmale im Plangebiet bekannt. Sollten in Folge der Planung bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Tage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DSchG).

D. HINWEISE

1. ALTLASTENENTSORGUNG

Es wird empfohlen, für alllastverdächtige Teilbereiche oder alllastverdächtige bauliche Anlagen vor dem Grundstückskauf eine gutachterliche Stellungnahme einzuholen.

2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Dem Baugesuch ist ein Pflanzplan über bestehende und geplante Bepflanzung des Baugrundstücks beizufügen.

3. GEOLOGIE

Im Plangebiet stehen unter einer geringmächtigen Verwitterungsdecke möglicherweise sehr harte Sandsteinbänke des Oberen Buntsandsteins an, was zu Erschwernissen beim Aushub führen kann. Andererseits kommen im Oberen Buntsandstein vereinzelte Violett-Horizonte mit nur sehr geringer

Festigkeit vor. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, Wahl des Gründungshorizonts etc.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

Baugesuche für bauliche Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden, Produktionsabwasser oder Sonderabfälle entstehen und die an ein oberirdisches Gewässer angrenzen, sind mit dem Landratsamt abzustimmen bzw. zur Stellungnahme vorzulegen.

5. PFLANZVORSCHLAGSLISTE

Bäume und Sträucher im Gebiet (PFG 2, 4, 5, 6, 7)

*) die gekennzeichneten Arten sind giftig und für die Pflanzung am Spielplatz ungeeignet

Bäume	Spitzahorn	Acer platanoides
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Rotbuche	Fagus sylvatica
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
	Berg-Ulme	Ulmus glabra
Bäume	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
	Hänge-Birke	Betula pendula
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Faulbaum	Frangula alnus
	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
	Vogel-Kirsche	Prunus avium
	Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
	Traubeneiche	Quercus petraea
	Stieleiche	Quercus robur
	Echte Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Oxelbeere	Sorbus intermedia
	Elsbeere	Sorbus torminalis
Sträucher:	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Haselnuss	Corylus avellana
	Gewöhnliches Pfaffenhütchen*)	Euonymus europaeus*)
	Gewöhnlicher Liguster*)	Ligustrum vulgare*)
	Echte Hunds-Rose	Rosa canina
	Wein-Rose	Rosa rubiginosa
	Salweide	Salix capraea
	Grau-Weide	Salix cinerea
	Bruch-Weide	Salix fragilis
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
	Gewöhnlicher Schneeball*)	Viburnum opulus*)

Bäume und Sträucher an den Retentionsmulden im Gebiet (PFG 3)

Bäume	Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
	Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Sträucher:	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
	Salweide	<i>Salix capraea</i>
	Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
	Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
	Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	

Extensive Dachbegrünung (PFG 1)

ohne Wasseranstau, Schichthöhe 6-15 cm;

Sedum in sonnigen Bereichen, Moose in schattigen Bereichen

Sedum:	Fetthenne	<i>Sedum album</i>
	Felsen-Fetthenne	<i>Sedum reflexum</i>
	Fetthenne	<i>Sedum sexangulare</i>
	Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Moose	Echtes Goldmoos	<i>Campothecium sericeum</i>
	Hirnzahnmoos	<i>Ceratodon pupureus</i>
	Krückenkegelmoos	<i>Brachytecium rutabulum</i>
	Mauermoos	<i>Tortula moralis</i>
	Silberbirnmoos	<i>Bryum argenteum</i>

Planverfasser

ORplan

Arbeitsgemeinschaft für Orts- und Regionalplanung Städtebau und Architektur
D. Locher · Prof. W. Schwantes · Prof. W. Schwinge · Prof. S. Zoeppritz
Rotenbergstraße 20, 70190 Stuttgart Tel. 0711 - 92575-0 · Fax -30

Unter Einarbeitung von Fachgutachten:

Grünordnungsplan

Werkgruppe GRUEN,
Mendelssohnstraße 25,
70619 Stuttgart

Schalltechnisches Gutachten

IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen,
Herrenstraße 7,
67251 Freinsheim