

Textteil

über

B) die Planungsrechtlichen Festsetzungen**C) die Örtlichen Bauvorschriften gemäß LBO****D) Hinweise**

zu dem Bebauungsplan

“ GROSSES FLÜRLE III “**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 31.07.2009
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990

Technische Vorschriften:

- DIN 18915: Bodenlagerung
- Länderausschusses für Immissionsschutz (2000): „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB + BauNVO)**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) - nach Planeinschrieb.****1.1 GE Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO**

Ausnahmen nach Abs. 3 (1) (Betriebswohnungen) sind zulässig.

Ausnahmen nach Abs. 3 (2) und (3) (Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

1.2 GEe Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO - eingeschränkt

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören i.S. § 6 BauNVO.

Ausnahmen nach Abs. 3 (1) (Betriebswohnungen) sind zulässig.

Ausnahmen nach Abs. 3 (2) und (3) (Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

1.3 MI Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO

Anlagen nach Abs. 2 (7) und (8) (Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 (8) BauNVO) sind auch in Bereichen mit gewerblicher Umgebungsbebauung unzulässig.

Ausnahmen nach Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

1.4 Einzelhandelsbetriebe

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig.

Unberührt bleibt die Zulässigkeit einer Verkaufstätigkeit im sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 20% und maximal 100 m² bezogen auf die Grundfläche des Gewerbegebäudes des Gewerbebetriebs.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)
- 2.1 Die **bauliche Grundfläche** i.S. § 19 (1-3) BauNVO wird mit folgender Grundflächenzahl festgesetzt:
 - Mischgebiet GRZ **0,3**
 - Gewerbegebiet GRZ **0,5**Die bauliche Grundfläche darf – ohne Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten mitgerechnet – die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschreiten.
Ausnahmen sind nur durch Ausgleichsmaßnahmen (Rückhaltemaßnahmen des Oberflächenwassers) gem. B) Ziff. 11.3 zulässig.

Bei der Zurechnung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten darf die bauliche Grundfläche um insgesamt 50 vom Hundert überschritten werden, Überschreitungen können nur mit Ausgleichsmaßnahmen (B) Ziff. 11.2) erfolgen.
- 2.2 Im Mischgebiet sind nur Gebäude bzw. Gebäudeteile mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
3. **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB nach Planeinschrieb.)
- 3.1 **offene Bauweise** i.S. § 22 (2) BauNVO
- 3.2 **abweichende Bauweise** i.S. § 22 (4) BauNVO
offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO jedoch Gebäude bis 75 m Länge zulässig.
4. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) BauGB)
First- und Gebäudehaupttrichtung parallel zu den eingezeichneten Pfeilrichtungen.
5. **Flächen für Garagen und Stellplätze, Grundstückseinfahrten** (§ 9 (1) 4 BauGB)
- 5.1 **Garagen** dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- 5.2 **Überdachte Stellplätze** (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzulegen; sie sind auch im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen, jedoch mit einem Mindestabstand von 2,0 m zulässig, sofern andere Festsetzungen (Parkbuchten, Grünflächen, Einzelbäume usw.) dies nicht ausschließen.
- 5.3 **Offene Stellplätze** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern andere Festsetzungen dies nicht ausschließen und Pflanzgebote berücksichtigt werden.
- 5.4 Zu den landwirtschaftlichen Wegen (Vogelsangweg und Bruno-Staiger-Weg) besteht generelles **Zu- und Abfahrtsverbot**. Zur Pflege und Unterhaltung der Grünflächen kann die Zufahrt über die landwirtschaftlichen Wege erfolgen.
6. **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB) nach Planeinschrieb
Die **Verkehrsflächen** sind für die unterschiedlichen Nutzungen gegliedert; die Gliederung ist unverbindlich.
7. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerken, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** (§ 9 (1) 26 BauGB)
Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:2 ausgeglichen. Die Böschungen werden nicht Bestandteil der Verkehrsanlage, sie liegen auf der privaten Grundstücksfläche.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von 30 cm und einer Tiefe von 50 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).
Straßenbeleuchtungskörper mit Zubehör sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind entsprechend § 126 BauGB vom Eigentümer zu dulden.

8. Flächen der Abwasserbeseitigung / mit Leitungsrechten belegte Flächen (§ 9 (1) 14 + 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan durch **Leitungsrechte** festgesetzten Flächen dürfen nur soweit genutzt werden, dass die Betriebssicherheit der Anlagen jederzeit gewährleistet ist und die Wartung und Unterhaltung dieser Anlagen jederzeit möglich ist.

9. Festsetzungen in der Höhenlage (§ 9 (2) BauGB) (siehe Anlage 1)

9.1 Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Gebäude-/Firsthöhe von einer festgesetzten **Bezugsebene B**. Bezugshöhe B entsprechend Planeinschrieb.

9.2 Die **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** darf die Bezugsebene unter Berücksichtigung der Gebäude-/ Firsthöhe um **max. 0,50 m** über- und unterschreiten.

Bei einer Unterschreitung muss die bestehende oder geplante Kanalanschlusshöhe berücksichtigt werden.

9.3 Die **Gebäude-/ Firsthöhe**, gemessen zwischen der festgesetzten Bezugsebene und Oberkante Attika / First darf bei

H1	8,00 m
H2	siehe Große Flürle II
H3	11,50 m
H4	10,00 m
H5	7,50 m nicht überschreiten.

Ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten / Anlagen (z. B. Fahrstuhlschächte).

10. Besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 (1) 23 BauGB)

Die im eingeschränkten Gewerbegebiet zu errichtenden Gebäude, Stellplätze, Grundstückszu- und Abfahrten sind unter Berücksichtigung der Lärmbegrenzungen so anzuordnen, dass von ihnen keine Störungen ausgehen, die geeignet sind, die angrenzenden, überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete zu beeinträchtigen.

„Werkhöfe“ (Hoffflächen, die gewerblich genutzt werden) sowie Gebäudeöffnungen zu gewerblich genutzten Räumen sollen in der dem Wohnen dienenden Gebiet abgewandten Richtung erstellt werden.

11. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i. S. § 1a (3) BauGB (§9 (1a) BauGB) i. V. m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 20 + 25a + b BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (A), Pflanzgebot (Pfg)

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich befinden sich innerhalb und auch außerhalb des Bebauungsplangebiets. Die Flächen und Maßnahmen innerhalb des Plangebiets sind gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Sie sind verbindlich. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung und Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

11.1 Allgemeines Pflanzgebot (Pfg)

Die festgesetzten Pflanzungen müssen innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung der Bebauung erfolgen.

Für die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind standortgerechte und gebietseigene, zertifizierte Gehölze sowie gebietseigenes Saatgut zu verwenden. Für die Anpflanzung in den Naturschutzausgleichsflächen (Ziff. 11.1) dürfen nur gebietseigene, zertifizierte Gehölze entsprechend der Pflanzenartenliste (Anlage 3) verwendet werden. Soweit bei den Laubbäumen kein gebietseigenes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 7 verfügbar ist, ist Ware aus forstlich anerkannten und zertifizierten Beständen (FSG-Ware) zu verwenden. Soweit bei den Laubbäumen die angegebene Größe (StU 20 cm) nicht verfügbar ist, kann auf schwächere Pflanzqualität zurück gegriffen werden (StU 18 cm). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Bei der Herstellung der Bepflanzung sind die nachbarschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

A 1/Pfg 1 Pflanzung von Hecken

Auf dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Flächen sind Hecken mit gebietseigenen Sträuchern entsprechend der Pflanzenartenliste in der Anlage 3 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

A 2/Pfg 2 Pflanzung von Laubbäumen

An dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Standorten entlang der Erschließungsstraßen sind insgesamt 41 nach Möglichkeit gebietseigene hochstämmige, großkronige Laubbäume mit Stammumfang von mind. 20 cm entsprechend der Pflanzenartenliste in der Anlage 3 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abweichungen von den im Plan gekennzeichneten Standorten in Anpassung an die standörtlichen Erfordernisse sind gestattet. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern.

11.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

A 3 Pflanzung von Streuobstbäumen auf Flst. Nr. 3112

Pflanzung von 47 Stück hochstämmiger Obstbäume regionaltypischer Sorten oder Wildobstbäumen (Anlage 3) mit Stammumfang von mind. 10 cm bei einem Reihenabstand von 10 x 12 m. Es sind langlebige Sämlingsunterlagen zu verwenden. Bei einer Beweidung sind die Bäume vor Verbiss zu schützen. Eine Übersichtskarte zur Lage des Flurstücks befindet sich in Anlage 4.

A 4 Bodenverbesserung auf Flst. Nr. 3082

Der Oberboden (maximal die obersten 30 cm) aus dem Bereich der Erschließungsstraßen ist als Bodenverbesserungsmaßnahme zu verwenden und maximal 20 cm hoch auf Teilen des Flst. Nr. 3082 fachgerecht aufzutragen. Fachgerechter Auftrag bedeutet, dass nach dem Oberbodenauftrag dieser in den vorhandenen Boden einzuarbeiten ist.

11.3 Ausgleichsmaßnahmen zur Erhöhung der baulichen Grundfläche (B) Ziff. 2.1)

Bei Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gem. Ziff. B) 2.1 sind folgende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Für die Versiegelung sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

Maßnahme	anrechenbare versiegelte Fläche
Begrünung der baulichen Anlagen gem. C) Ziffer. 2.2.2	bis zu 50 % der Maßnahmenfläche
wasserdurchlässige Beläge gem. C) Ziffer 3.3	bis zu 50 % der Maßnahmenfläche
Herstellung einer Retentionszisterne gem. D) Ziffer 1.3	bis zu 100% der Fläche, von der das Niederschlagswasser eingeleitet / zurückgehalten wird
Anlage eines Retentionsteichs bzw. einer Versickerungsfläche	Bis zu 100% der Fläche, von der das Niederschlagswasser eingeleitet / zurückgehalten wird

Die Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten.

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) BauBG)

Beim Betrieb der Luft-Wasser-Wärme-Pumpe dürfen folgende Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Wohnhäusern nicht überschritten werden:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	tags 49 db(A)	nachts 34 db(A)
Wohnungen, die mit der baulichen Anlage verbunden sind	tags 35 db(A)	nachts 25 db(A)

Soweit örtlich durch eine Polizeiverordnung nichts anderes bestimmt ist, beginnt die Nachtzeit um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

Der Beurteilungspegel wird nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gebildet.

Bei sämtlichen lärm erzeugenden Maschinen, Apparaten und Geräten sind geeignete Vorkehrungen zu treffen (z.B. Lagerung auf Schwingmetall, Kapselung, Gummierung, schallschluckende Gestaltung der Decken und Wände), dass eine Belästigung der Beschäftigten und der Nachbarschaft weitgehend vermieden wird.

Es wird empfohlen, vor Inbetriebnahme der Luft-Wasser-Wärmepumpe eine einfache Schallpegelmessung durch den Fachbetrieb, der die Luft-Wasser-Wärmepumpe einbaut, oder eine andere geeignete Fachfirma durchführen zu lassen.

- C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)**
- 1. Äußere Gestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)**
 Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass sie gefällig und harmonisch wirken.
 Bei der Oberflächenbehandlung der Gebäudeaußenseiten sind auffällige Struktur- und Farbgebungen zu vermeiden.
 Reflektierende und grelle Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen Anlagen sind nicht zulässig. Glas und Solaranlagen werden generell als „nicht reflektierend“ eingestuft.
 - 2. Dachgestaltung**
 - 2.1.1 Im Gewerbegebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet**
sind Dächer als **Flachdach** und **geneigtes Dach** mit einer Neigung bis **22 Grad** zulässig.
 - 2.1.2 Im Mischgebiet**
sind Dächer als **Sattel-** und **Walmdach** mit einer Neigung von **28 -34 Grad** und **Tonnendächer** zulässig.
Ausnahme kann von der Dachform abgewichen und die festgesetzte Dachneigung auf 0-22 Grad reduziert werden, wenn das Dach extensiv entsprechend C) Ziffer 2.2.2 begrünt wird.
 - 2.2 Dacheindeckung**
 - 2.2.1 Dachfarbe** der geneigten Dächer **im Mischgebiet**: rot bis rotbraun sowie anthrazit; ausgenommen Solaranlagen.
 - 2.2.2 Dachbegrünung**
Flachdächer und **flach geneigte Dächer** mit einer Neigung von 0-22 Grad sind extensiv mit Gräsern und Kräutern zu begrünen. Die Substratauflage beträgt mind. 10 cm.
 - 2.2.3 Metaldächer**
dürfen nicht aus unbeschichteten und reflektierenden Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei hergestellt werden.
Systembauteile mit einer dauerhaft geschlossenen nichtmetallischen Oberfläche sind davon ausgeschlossen.
 - 2.2.4 Sonnenkollektoren**
Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig
 - 2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind nur zulässig bei Wohngebäuden mit Dachneigungen über 30 Grad.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtbreite 1/2 der Trauflänge der jeweiligen Dachansicht nicht überschreiten.
Der Abstand zwischen Giebelwand und Dachaufbauten muss mind. 1,50 m betragen. Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaues muss mindestens 0,50 m unter der Hauptfirshöhe liegen. Schleppgaupen sollen eine Neigung von mindestens 15 Grad, giebelständige Gaupen müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Soweit es technisch möglich ist, soll das gleiche Material wie beim Hauptdach verwendet werden.
In begründeten Fällen kann von diesen Vorgaben abgewichen werden.
 - 3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Einfriedungen**
 - 3.1 Einfriedungen**
Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und im Rahmen der nachbarrechtlichen Vorschriften sind freiwachsende Hecken mit Heistern und Sträuchern sowie Zäunen mit Abgrenzungen aus Rabattensteinen zulässig.

- 3.2 **Unbebaute Grundstücksflächen**, soweit sie nicht als Hof-, Stell- oder Lagerflächen genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind so zu gestalten, dass dort anfallendes Regenwasser versickert.

Die Oberflächenversickerung hat über die belebte Bodenschicht zu erfolgen. Eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung ist dann gegeben, wenn das Niederschlagswasser flächenhaft über mindestens 30 cm mächtigen, bewachsenen Oberboden in das Grundwasser versickert.

Eine Verschmutzung dieser Abwässer muss ausgeschlossen sein.

- 3.3 **Befestigung der Stell- und Hofflächen sowie der Eingangsbereiche**

Zur Verringerung der Oberflächenversiegelung sollen die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie Hofflächen mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

Eine Verschmutzung dieser Abwässer muss ausgeschlossen sein.

Betriebshöfe (Umschlagflächen) und Lagerflächen sind wasserdicht herzustellen und das dort anfallende Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Wasserdurchlässig sind: Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflastersteine mit Abstandhalter, Sickersteine, Schotter.

Nicht wasserdurchlässig sind: Herkömmliche Pflasterungen, nicht wasserdurchlässige wassergebundene Decken.

- 3.4 **Freilager** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Höhe von Freilagern und fest installierten Nebenanlagen wird auf 4,00 m begrenzt.

Von den Flächen- und Höhenbegrenzungen können Befreiungen erteilt werden, wenn durch grünordnerische Maßnahmen (z. B. Eingrünung durch Bäume oder Rankgewächse) das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

- 3.5 **Geländeverhältnisse** benachbarter Grundstücke sind einander anzugleichen.

Der Höhenausgleich zwischen Verkehrs- und Grundstücksflächen hat durch Böschungen zu erfolgen.

D) HINWEISE

1. **Wasserschutzrechtliche Hinweise**

1.1 **Grundwasser**

Beim Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt (Fachbereich Wasser- und Bodenschutz) angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

1.2 **Grundstücksentwässerung / Regenwasserrückhaltung**

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Das Schmutz- und Regenwasser von den Grundstücken und Gebäuden wird in einen neu zu erstellenden Mischwasserkanal eingeleitet, der über die Johannes-Bieg und Franz-Lutz-Straße am bestehenden Mischwassernetz angeschlossen wird. Der Anschluss der Grundstücksentwässerung hat nach den Normen DIN EN 12056 und DIN 1986-100 zu erfolgen. Die Regenwasserbehandlung erfolgt im bestehenden Regenüberlaufbecken 2 in der Industriestraße mit Entlastung in den Ensbach.

Zur Entschärfung der Hochwasserproblematik der Unterlieger am Ensbach (v.a. Gemeinde Walheim) werden Maßnahmen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers getroffen.

Am Ensbach wird auf Flst. 686/3 eine „Ersatzrückhaltung“ mit einem Retentionsraum von ca. 550 m³ Volumen errichtet. Das Grundstück verläuft parallel zum Ensbach und befindet sich im Besitz der Gemeinde.

Die genauen Abmessungen können erst bei einer detaillierten Planung festgestellt werden.

Des weiteren wird am bestehenden Durchlass der Querschnitt des Rohres durch eine Blende um ca. 1/3 verringert. Dadurch erfolgt bei Starkregenereignissen ein Einstau des kompletten Bachquerschnitts sowie in geringem Umfang der direkt angrenzenden Ackerflächen.

1.3 **Regenwassernutzung**

Aus Gründen der Regenrückhaltung wird empfohlen, private Retentionszisternen zur häuslichen Regenwassernutzung zu errichten. Diese sind der Gemeinde anzuzeigen.

Bei der Installation ist die DIN 1988 zu beachten. Um Fehlanschlüsse zu vermeiden, müssen Leitungen von Trinkwasser und Nichttrinkwassersystemen unterschiedlich gekennzeichnet werden. Wasser für den menschlichen Gebrauch muss dann Trinkwasserqualität aufweisen. Alle Entnahmestellen für Nichttrinkwasser sind mit einem Schild oder entsprechenden Symbol zu versehen. Die Entnahmestellen sollten zusätzlich vor unbefugter Entnahme von Nichttrinkwasser gesichert werden.

Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation anzuschließen.

Vor Inbetriebnahme muss der Gemeinde Gelegenheit zur Überprüfung und Abnahme der Grundstücksentwässerungsanlage gegeben werden.

2. **Baugrunduntersuchung**

Das Plangebiet befindet sich nach geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Gipskeuper-Formation, die von Löß oder Lößlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden und Quellen des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungen, wie Erdabfälle oder uneinheitliche Baugrundverhältnisse, als Folge unterirdische Gipslösung können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Objektbezogenen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden daher empfohlen.

3. Bodenschutzrechtliche Hinweise und Altlasten

- 3.1 Sollten bei der Erschließung und Bebauung **Altablagerungen** angetroffen werden, so ist das Landratsamt Ludwigsburg (Umwelt- und Gesundheitsamt) sofort zu verständigen und die Bauarbeiten bis auf weiteres einzustellen.
- 3.2 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des **Bundesbodenschutzgesetzes** (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Anlage).

4. Denkmalschutz

Bodenfunde nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Landesdenkmalamt zu melden und durch Grabfunde verursachte kurzfristige Arbeitsunterbrechungen sind zu dulden.

5. Nachrichtlich übernommene Hinweise

Falls einzelne Bauwerke die vorhandene Bebauung um mehr als 6m überragen, muss mit Beeinträchtigungen der Ton- und Fernseh-Rundfunkversorgung durch Abschattung und/ oder Reflexion gerechnet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder mit Metallfassaden und -dächern zusätzlich zu erheblichen Störungen des Ton- und Fernseh-Rundfunkempfangs durch Reflexionen kommen kann, auch wenn das Bauwerk selbst keine Abschattung erzeugt.

6. Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch künstliche Beleuchtung

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Tierarten durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Die Verwendung umweltverträglicher Leuchtmittel im Straßenraum wird empfohlen. Empfohlen werden Natriumdampf-Niederdrucklampen NA 35 W oder vergleichbare Produkte sowie nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper. Eine Beleuchtung von Gehölzen ist möglichst zu vermeiden. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (2000)“ wird verwiesen.

7. Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG)

Zur Vermeidung der Auslösung des Verbotstatbestands gem. § 44 BNatSchG für besonders und streng geschützte potenziell vorkommende Tierarten sind auf Basis einer Relevanzeinschätzung folgende Maßnahmen erforderlich:

- die Baufeldräumung hat im Winterhalbjahr im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten der Vögel zu erfolgen,
- Vorsorgliche Ausgleichsmaßnahmen für das potenzielle Vorkommen eines Brutpaares der Feldlerche werden empfohlen,
- umweltfreundliche Beleuchtung gem. D) Ziff. 5.

Planunterlagen

Die Planunterlage M. 1:500 entstand aus einer Kartierung und wurde durch Verwertung von Lageplänen aus genehmigten Baugesuchen ergänzt.

- ANLAGEN:**
- Regelschema für Gebäudehöhen (Anlage 1)
 - Regelungen zum Schutz des Bodens (Anlage 2)
 - Pflanzenliste für Naturschutz-Ausgleichsflächen (Anlage 3)

Aufgestellt:

Maulbronn, den 09.09.2010

Geändert:

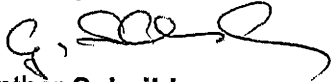
Maulbronn, den 12./18.10.2010

Maulbronn, den 10.11.2010

Maulbronn, den 31.05.2011

Maulbronn, den 16.09.2011

Vermessungs- und Ingenieurbüro
GÜNTHER SCHEIBLE Dipl.Ing.(FH)
Dobelweg 13/4, 75433 Maulbronn



Günther Scheible
(Planverfasser)

Beraten:

Erligheim, den 21.09.2010

Erligheim, den 19.10.2010

Erligheim, den 16.11.2010

Erligheim, den 31.05.2011

Erligheim, den 20.09.2011

Gemeinde Erligheim

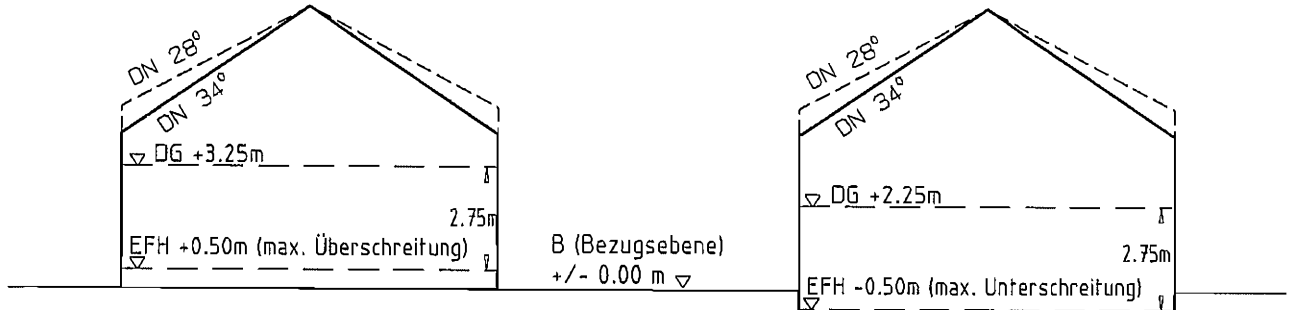
Rainer Schäuffele
(Bürgermeister)

Gebäudehöhenentwicklung

bei einer Abweichung der **Bezugsebene** von 0,5 m und Einhaltung der **First-/ Gebäudehöhenbegrenzung** gem. B) Ziffer 9.

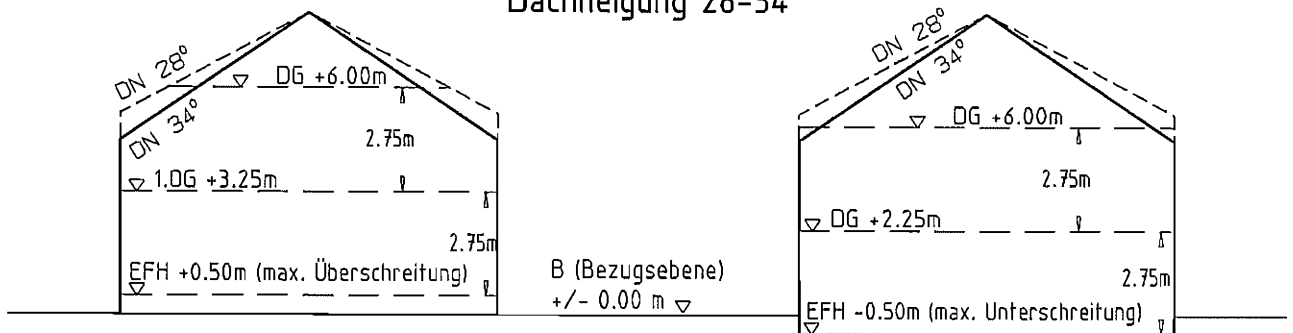
Schemabreite 10,0m (Maßstab M.1:200)

Mischgebiet: H5
 Firsthöhe 7,50 m
 Dachneigung 28-34°



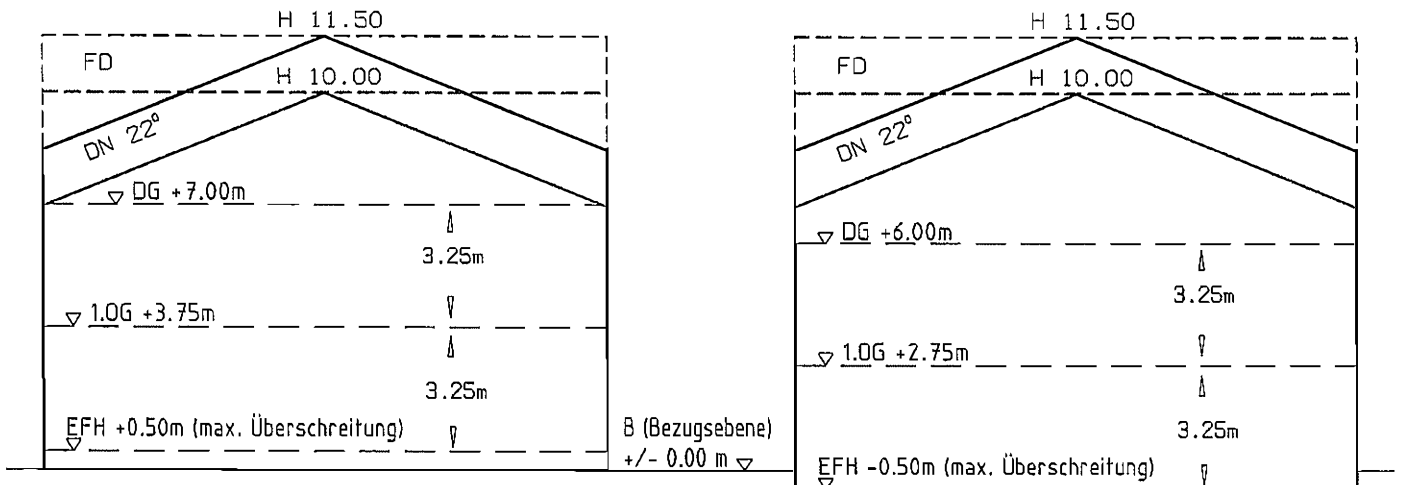
Beispielhafte Gebäudebreite 10,0 m

Mischgebiet: H1
 Firsthöhe 8,00 m
 Dachneigung 28-34°



Beispielhafte Gebäudebreite 10,0 m

Gewerbegebiet: H3 / H4
 First-/Gebäudehöhe 11,50 m / 10,00
 Dachneigung 0-22°



Beispielhafte Gebäudebreite 15,0 m

Regelungen zum Schutz des Bodens

1. Wiederverwertung von Erdaushub

- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten.
Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastverordnung) und DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.
Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) vorzugehen.
Eine Deponierung sollte nur in Ausnahmefällen erfolgen.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 15-30 cm) abzuschleiben. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

2. Bodenbelastungen

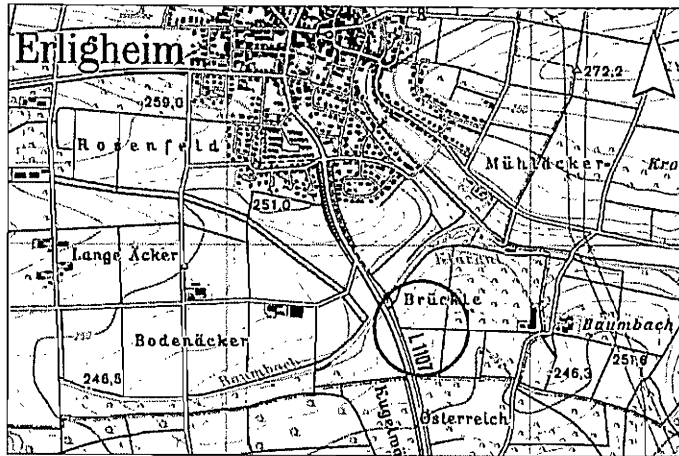
- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sollten deshalb vom Baubetrieb freigehalten werden. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.
- 2.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. eine Vermischung mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 2.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.
- 2.4 Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

**Pflanzenliste für Naturschutz-Ausgleichsflächen –
Liste gebietseigener Gehölze, Herkunftsgebiet 7
(für „Großes Flürle III“, Erligheim)**

Botanischer Name	Deutscher Name
Sträucher für Ausgleichsmaßnahme A 1/Pfg 1	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyne</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
Bäume für Ausgleichsmaßnahme A 2/Pfg 2	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
Wildobst für Ausgleichsmaßnahme A 3	
Regionaltypische Obstsorten	
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

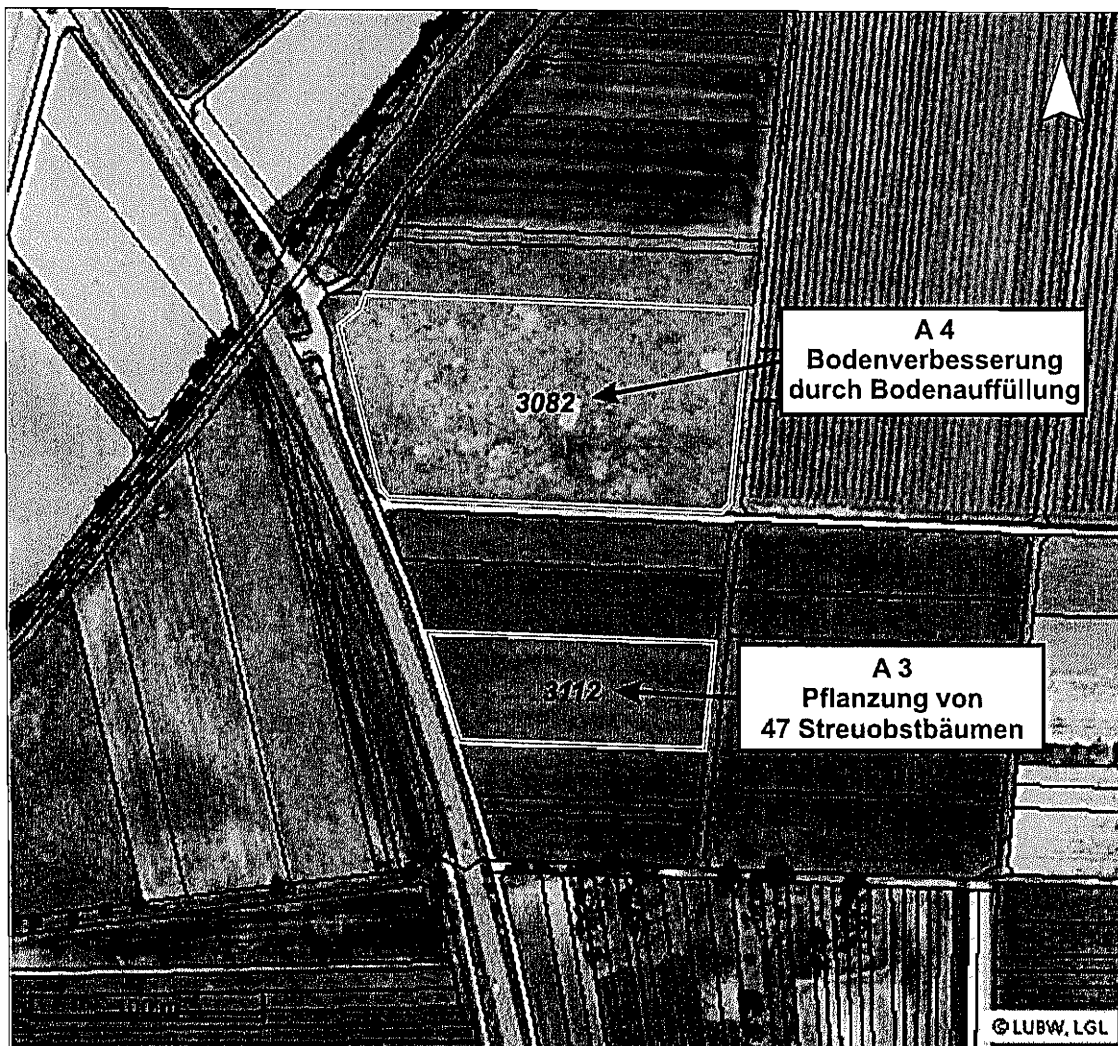
Übersicht über die Lage der planexternen Ausgleichsmaßnahmen

Abbildung 1: Übersichtslageplan der planexternen Ausgleichsmaßnahmen



Kartengrundlage: TK 25, Blatt 6920 Brackenheim (LANDESVERM.AMT BW 2005)

Abbildung 2: Lageplan der planexternen Ausgleichsmaßnahmen A 3 und A 4



Kartengrundlage: Luftbild, Kataster (Karten-Online-Dienst LUBW, LGL 2011)