

Gemeinde Zaisenhausen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet „Flurscheide III“

Textteil, Stand 04.07.2018

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet „Flurscheide III“

Auftraggeber:

Gemeinde Zaisenhausen

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2172

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Helga Lambart – Projektleiterin

Stuttgart, den 04.07.2018

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen	5
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1	Art der baulichen Nutzung	5
1.1	Gewerbegebiet (GE)	5
2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.1	Grundflächenzahl GRZ	7
2.2	Höhe der baulichen Anlagen	8
2.3	Höhenlage	8
3	Bauweise	8
4	Überbaubare Grundstücksflächen	8
5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9
6	Ver- und Entsorgungsanlagen	9
7	Öffentliche und private Grünflächen	9
8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
8.1	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	9
8.2	Private Grundstücksflächen	10
8.3	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	10
8.4	Artenschutzmaßnahmen	10
9	Geh-/Fahr- und Leitungsrechte	10
10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
10.1	Lärmminderungsmaßnahmen	11
10.2	Gewässerrandstreifen	11
11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	11
12	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	12
13	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers	12
14	Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung	12
C.	Örtliche Bauvorschriften	13
1	Äußere Gestaltung	13
1.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	13
1.2	Dachform und Dachneigung	13
1.3	Dachaufbauten	13
2	Werbeanlagen	14
3	Einfriedigungen	14
4	Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen	14
5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	14

D.	Hinweise	15
1	Freiflächengestaltung	15
2	Denkmalschutz Bodenfunde	15
3	Bodenschutz	15
4	Erschließen von Grundwasser	16
5	Entwässerung	16
6	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten	16
7	Energiegewinnung	16
8	Pflanzlisten	17
9	Versorgungsleitungen	17
E.	Aufstellung und Bearbeitung:	18

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A Rechtsgrundlagen

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

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

Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90- vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO – in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) mit Wirkung vom 01.01.2018.

Hinweis:

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Flurscheide III“ mit örtlichen Bauvorschriften werden alle Festsetzungen aufgehoben, die sich innerhalb des Geltungsbereichs auf frühere Bebauungspläne und Verordnungen beziehen.

5

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

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

Baugebiet

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan:

1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind

(§ 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Mit folgender Einschränkung

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche soweit begrenzt sind, dass die im Bebauungsplan festgelegten Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691: 2006-12 nicht überschritten werden.

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm vom 26.08.1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5, aus der dem Vorhaben zuzuordnenden Gewerbefläche berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert (nach Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich des Vorhabens (gemäß Nr. 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Betriebswohnungen innerhalb der Gewerbegebiete GE des Bebauungsplanes sind zulässig, sofern die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die Genehmigung erfordert eine Prüfung im Einzelfall. Hierbei sind insbesondere die Betriebsabläufe der angrenzenden Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.

Nicht zulässig sind

- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten wie
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Reformwaren
 - Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika,
 - Pharmazeutika
 - Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
 - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
 - Spielwaren und Bastelartikel
 - Oberbekleidung, Wäsche
 - Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Kürschnerwaren
 - Modewaren incl. Hüte und Schirme
 - Sportbekleidung, Sportartikel und -geräte (ausgenommen großteilige Geräte wie Fahrräder, Fitnessgeräte, Surfbretter, Boote, u. ä.)
 - Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
 - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Nähzubehör, Stoffe, sonstige Textilien, u. ä.
 - Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Hohl- und Stahlwaren
 - Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Devotionalien
 - Optische und feinmechanische Erzeugnisse
 - Orthopädie
 - Uhren, Schmuck, Silberwaren
 - Musikalienhandel
 - Fotogeräte und Fotowaren, Videogeräte, u. ä.

- Elektrogeräte (ausgenommen Elektrogroßgeräte), Elektrowaren
- Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger
- Computer
- Waffen und Jagdbedarf

Ausnahmsweise können zugelassen werden

maximal 1 Wohnung pro Grundstück für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind und sofern die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die Genehmigung erfordert eine Prüfung im Einzelfall. Hierbei sind insbesondere die Betriebsabläufe der angrenzenden Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.

Mit folgender Einschränkung:

Auf den Teilflächen im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche das im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellte Emissionskontingent **L_{EK, Tag}** und **L_{EK, Nacht}** nach DIN 45691 (Dezember 2006, Bezugsquelle Beuth-Verlag, Berlin) weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Das Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen, wenn der Beurteilungspegel L_p den Immissionsrichtwert nach TA Lärm vom 26.08.1998, geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5), um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

7

Die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

Siehe Planeinschrieb, es ist in der Nutzungsschablone festgesetzt:

- Maximale Grundflächenzahl,
- Maximale Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

Die jeweils zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden als Höchstgrenze festgesetzt. Technisch erforderliche Aufbauten (z. B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten) dürfen die Höhengrenzen bis zu 1,00 m überschreiten.

Eingeschossige Grenzbauten nach Ziffer B.3 dürfen an der Nachbargrenze die Höhe von 4,0 m bezogen auf die Bezugshöhe des Baugrundstücks nicht überschreiten.

2.3 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf eine im Plan festgesetzte Bezugshöhe über NHN bezogen. Reicht ein Gebäude über mehrere festgesetzte Bezugshöhen, so wird die Bezugshöhe als Mittelwert der festgesetzten Bezugshöhen bestimmt. Die Interpolation wird am Gebäudemittelpunkt festgesetzt.

3 Bauweise

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

Siehe Planeinschrieb.

a = abweichende Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch ist die Gebäudelänge auf 100 m begrenzt.

Ein Heranbauen an die rückwärtige und eine seitliche Grundstücksgrenze als eingeschossiger Grenzbau ist bis 4,00 m Höhe zulässig. Die Baugrenzen dürfen hierbei jedoch nicht überschritten werden.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

- Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraums im zeichnerischen Teil ist unverbindlich.
- Für die Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Straßenplanung maßgeblich.
- Für die Gestaltung der Verkehrsgrünflächen ist der Grünordnungsplan zu beachten.

6 Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

7 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

Die öffentliche Grünfläche im Norden des Gebietes ist durch die Anlage von zusätzlichen Zauneidechsenrefugien als Lebensraum aufzuwerten, so dass die auf den Bauflächen vorgefundenen Zauneidechsen dorthin umgesiedelt werden können.

9

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das gesamte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird gemeinsam mit den Niederschlagsabwässern der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einer getrennten Regenwasserkanalisation abgeleitet, dann zunächst in einem Regenklärbecken gereinigt und anschließend über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in die Riedflächen am Kohlbach geleitet.

Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

8.2 Private Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und befestigten Baugrundstücksflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen.

Pro 1.000 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer Laubbaum der Liste im Anhang des Umweltberichtes mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen und zu erhalten.

Im Bereich der Pflanzgebotsfläche ist eine freiwachsende zwei- bis dreireihige dornenreiche Hecke aus standortheimischen Straucharten der Liste im Anhang zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen.

Verdichtete Böden auf den Baugrundstücken sind fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren und mit mindestens 20 cm humosen Oberboden anzudecken.

8.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Für die Außenbeleuchtung sind im privaten Bereich Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

10

8.4 Artenschutzmaßnahmen

Die Freimachung der Baufelder muss im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

9 Geh-/Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

Die Leitungsrechte für Ver- und Versorgungsleitungen sind zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers festgesetzt.

Der Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist von Baumpflanzungen freizuhalten.

10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Lärmimmissionschutzmaßnahmen

- a) Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Gebäude ist ein Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenhaut-Konstruktion (Wand + Fenster) entsprechend der im Lageplan des Bebauungsplans dargestellten Lärmpegelbereiche IV und V erforderlich.
Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) beträgt das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils:

Lärmpegelbereich IV: $R'_{w,res} = 40 / 35 \text{ dB}$ (Wohnräume / Büroräume)

Lärmpegelbereich V: $R'_{w,res} = 45 / 40 \text{ dB}$ (Wohnräume / Büroräume)

- b) Von den o.g. Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern ein schalltechnischer Nachweis geführt wird, dass sich an der konkreten Gebäudefassade ein geringerer Lärmpegelbereich nach DIN 4109 ergibt. Dann gilt das entsprechende erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 für den so ermittelten Lärmpegelbereich.

DIN 4109: Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2016-07, Bezugsquelle DIN 4109: Beuth-Verlags GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin. Die DIN 4109 wird im Rathaus der Gemeinde Zaisenhausen zur Einsichtnahme bereitgehalten.

11

10.2 Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet ist innerhalb des Gewässerrandstreifens des Mörsbach (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 29 Wassergesetz für BW) beidseitig im Abstand von 2,0 m die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen verboten.

11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche im Bereich des Parkplatzes sind drei standortheimische Laubbäume der Liste im Anhang des Umweltberichtes mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Die privaten Grünflächen an der Einmündung der Gewerbegebieterschließungsstraße in die Landesstraße sind als Streuobstwiesen mit einem hochstämmigen Obstbaum (Stammumfang mindestens 10/12 cm) pro 100 m² Fläche anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

12 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Auf den öffentlichen Grünflächen außerhalb des Regenrückhaltebeckens sind die geschützten Biotope sowie die bestehenden Gehölze zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen nördlich der „Industriestraße“ sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

13 Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind ohne Entschädigungen zu dulden.

14 Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung

(§ 126 BauGB)

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Diese Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,50 x 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

C. Örtliche Bauvorschriften

1 Äußere Gestaltung

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Errichtung von unbeschichteten bzw. ungestrichenen Metallfassaden sowie die Verwendung reflektierender Materialien sind nicht zulässig. Die Verwendung von glasierter Keramik ist nicht zulässig.

Ebenfalls unzulässig sind grell leuchtende Farbtöne.

Dieses sind die RAL-Farben 1004-1007, 1016-1018, 1021, 1028-3003, 3013-3018, 3027-4005, 5012, sowie 5015-5022.

1.2 Dachform und Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind nur Flachdächer bis 5° Dachneigung zugelassen.

1.3 Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind bei Flachdächern unzulässig. Ausgenommen sind Dachaufbauten in Form von notwendigen technischen Aufbauten (z.B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten), sofern dadurch die zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,00 m überschritten wird (siehe hierzu auch Ziffer B.2.2).

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dächern zulässig.

Auf den Dachflächen von Gewerbebetrieben dürfen keine Anlagen aufgestellt werden, in welchen insbesondere wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder Abwasser anfallen kann.

Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich, wenn durch bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, nachgewiesen wird, dass weder wassergefährdende Stoffe noch Abwasser ohne weiteres in ein Gewässer bzw. ins Grundwasser gelangen können.

2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer maximalen Höhe der zulässigen Gebäudeoberkante erlaubt. Freistehende Werbeanlagen dürfen ebenfalls die zulässige Gebäudehöhe der Betriebsgebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung sind unzulässig. Auf die Insektenfreundliche Außenbeleuchtung nach B.8.4 wird verwiesen.

3 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 2,00 m nicht überschreiten. Mauern sind unzulässig.

Bei Einfriedigungen (Zäune, Hecken) entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Gehweg oder Sicherheitsstreifen ist ein Abstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

4 Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig. Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

14

5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Siehe Planeinschrieb

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

Die von angrenzenden Flächen, insbesondere von Böschungsflächen, ggf. auf den Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswasserabflüsse sind durch geeignete Maßnahmen auf den Baugrundstücken zu erfassen, aufzunehmen und in die Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, (z. B. Autowaschanlagen, Waschplätze) sind einzuhausen und zu überdachen. Ein Anschluss dieser Flächen an das Kanalisationsnetz ist nicht zulässig.

D. Hinweise

1 Freiflächengestaltung

Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Freiflächengestaltung enthalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen,
- Materialangaben zu den befestigten Flächen,
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen,
- Rechnerischer Nachweis der Mindestanzahl von Bäumen.

2 Denkmalschutz Bodenfunde

(§ 20 DSchG)

Auf die Anzeigepflicht des § 20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.

3 Bodenschutz

(BBodSchG und LBodSchAG)

15

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen und getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung).

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Der Oberboden der durch Erschließungsmaßnahmen, Gebäude oder Nebenanlagen versiegelten Flächen ist für die Aufwertung von mittelwertigen Ackerflächen zur Verfügung zu stellen.

Der Bodenaushub ist ansonsten, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 10 Nr. 3 LBO).

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4 Erschließen von Grundwasser

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde gem. § 37 WG zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

5 Entwässerung

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation der Verbandskläranlage in Flehingen zugeführt.

Die Kanalisation ist auf die festgesetzte Bezugshöhe (BZH) i.V.m. der Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche ausgelegt.

Wird bei der Festlegung der tatsächlichen Bezugshöhe abgewichen, so ist im Rahmen der Hochbauplanung zu überprüfen, ob die Untergeschosse noch im Freispiegel entwässerbar sind.

Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die Schmutzwasserkanalisation der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden.

6 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Soweit sich durch die Baumaßnahme Hinweise auf Flächenbelastung ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

7 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltversorgung sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht. Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden. Besonders auf die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen wird verwiesen.

8 Pflanzlisten

Grundsätzlich ist bei allen Pflanzungen darauf zu achten, dass gebietsheimische Pflanzen verwendet werden, um die biologische Vielfalt zu erhalten und eine Florenverfälschung zu vermeiden.

Auf die Pflanzliste im Anhang 4 des Umweltberichts wird verwiesen.

Auf die Einhaltung des Technischen Regelwerkes DVGW GWE 125 [M] wird verwiesen.

9 Versorgungsleitungen

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen müssen Lagepläne rechtzeitig vor Baubeginn bei der NETZE BW GmbH angefordert werden.

E. Aufstellung und Bearbeitung:

Aufstellung:

Gemeinde Zaisenhausen

Zaisenhausen, den __.__.____

Cathrin Wöhrle, Bürgermeisterin

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Zaisenhausen, den __.__.____

Cathrin Wöhrle, Bürgermeisterin

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den __.__.____

Helga Lambart