

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Schwaigern
Gemarkung: Schwaigern

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Behaglicher Weg 7

Maßstab 1 : 1.000

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlag des Ingenieurbüros für Vermessung und Planung Koch + Käser, Untergruppenbach zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



Kirchstraße 5
74199 Untergruppenbach
Tel.: 07131.58230-0
Fax: 07131.58230-26
www.vermessung-kaeser.de

Untergruppenbach, den 28.11.2008/03.11.2011/21.06.2013/04.04.2014

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am	19.10.2007
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)		am	26.10.2007
Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom	19.01.2009	bis 19.02.2009
Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom	19.01.2009	bis 19.02.2009
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)		am	21.06.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am	05.07.2013
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	15.07.2013	bis 15.08.2013
Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 4a (3), § 3 (2) BauGB)		am	28.04.2014
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am	16.05.2014
Erneute Auslegung (§ 4a (3), § 3 (2) BauGB)	vom	27.05.2014	bis 17.06.2014
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)		am	28.07.2014

Ausgefertigt: Schwaigern, den.....

Hauser, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am 01.08.2014

Zur Beurkundung:

Hauser, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09. November 2010 (GBl. S. 793, 962) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Behaglicher Weg 7“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Industriegebiet eingeschränkt (GI/E) gemäß § 9 BauNVO mit Einschränkung (§ 1 (5) u. (9) BauNVO).

Zulässig sind die in § 9 (2) BauNVO genannten Nutzungen.

Dabei nicht zulässig sind selbstständige Lagerplätze für Schrott und Abfälle aller Art, Autoverwertungen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment, soweit nicht nur eine branchenübliche Verkaufstätigkeit im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes ausgeübt wird.

Im förmlichen Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtige Anlagen (vgl. § 10 BImSchG i. V. m. Spalte 1 des Anhangs zur 4. BImSchV) sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO).

Ausnahmen nach § 9 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

a) Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

b) Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe bzw. die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan als höchster Gebäudepunkt (HGP) als Normalnullhöhe (NN) festgesetzt. Maßgebend ist die Oberkante des Flachdachs (Attika) oder des geneigten Daches bzw. der höchste Punkt der baulichen Anlage. Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die maximale Höhenlage des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden ist im Bebauungsplan als Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Metern über Normalnull (NN) festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

Besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise. Zugelassen sind Einzelgebäude, Doppelgebäude oder Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

2. Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO:

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 3 m überschritten werden. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 2 m betragen.

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers und der Oberflächenentwässerung erforderlich sind, auf den Baugrundstücken zu dulden.

1.8 Nebenanlagen, Garagen und offene Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

a) Nebenanlagen sind, soweit als Gebäude beabsichtigt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

b) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden und einen Abstand von mind. 1 m zu befahr- oder begehbaren öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg, Fußweg, öffentliche Parkplätze) einhalten.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

a) Die Befestigung von Stellplätzen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je zehn Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung 1.10 c) gepflanzt wird.

c) Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

d) Die nicht überbauten und für den Betriebsablauf nicht notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen

e) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.

f) Der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfallende Mutterboden ist nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.

g) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

h) Bei Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

i) Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Die unbelasteten Dach- und Oberflächenwässer sind über die Entwässerungsgräben bzw. über den Regenwasserkanal den Retentionseinrichtungen zuzuleiten.

j) Bereich „**Zwickel Wegverlegung**“: Der Asphaltweg wird einschließlich seines Unterbaus rückgebaut. Die Fläche ist als Fettwiese einzusäen. Für die Einsaat ist eine entsprechende Saatgutmischung gesicherter Herkünfte zu verwenden. Die Fläche ist

zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Der 1. Schnitt erfolgt nach dem 1. Juni, der 2. Schnitt ist freigestellt. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig. In der Fläche sind 4 hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10-12cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu pflanzen sind zwei Mostbirne, ein Nussbaum und ein Speierling.

- k) Bereich „**Randstreifen zum Wolfsbrunnenbach nördlich des RÜB**“: Die Fläche zwischen dem RÜB und dem Wolfsbrunnenbach wird mit einer Ufermischung als gewässerbegleitende Hochstaudenflur eingesät. Es ist Saatgut gesicherter Herkünfte zu verwenden. Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig.
- l) Bereich „**Randstreifen zum Wolfsbrunnenbach nördlich und westlich des RRB**“: Der Wolfsbrunnenbach soll sich zu größerer Naturnähe entwickeln. Dies soll durch den Einbau von Störelementen (Totholz, Stubben, Buhnen) gefördert werden. Die Fläche zwischen dem RRB und dem Wolfsbrunnenbach und der östliche anschließende Gewässerrandstreifen werden mit einer Ufermischung als gewässerbegleitende Hochstaudenflur eingesät. Es ist Saatgut gesicherter Herkunft zu verwenden. Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig.

Im Westen und im Osten des RRP ist jeweils eine Eiche (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16cm zu pflanzen.

- m) Bereiche „**Fläche für Retentionsmaßnahmen RÜB und RRB**“: Die Sohlflächen der Becken sind als Feuchtwiese, die Böschungen und die an sie angrenzenden Flächen als Fettwiese einzusäen. Für die Einsaat sind entsprechende Saatgutmischungen gesicherter Herkunft zu verwenden. Die Flächen sind zwei- bis dreimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig.

- n) Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Amphibien

Mobiler Amphibienschutzzaun

Im Zeitraum der Baumaßnahmen zur Gebietserschließung und der Rückhaltebecken ist entlang der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches (Flst. 10092 und 10093) und an der Grenze des Baufeldes des RRB (Flst. 10109) ein mobiler Amphibienschutzzaun aufzustellen. Zuwandernde Amphibien sind hier in den Wanderungszeiten zu sammeln und zum neuen Laichgewässer auf Flst. 10112/4 zu bringen.

Der Zaun ist abhängig von der Witterung schon so frühzeitig aufzustellen, dass die Springfrösche erfasst werden können. Dies hat mindestens über die Dauer von drei Jahren zu erfolgen.

Anlegen eines Laichgewässers (vorgezogene CEF-Maßnahme)

Im nördlichen Teil des Flurstücks 10112/4 östlich der Biogasanlage wird ein ca. 200m² großer Teich angelegt. Bei der Planung und Ausführung sind die speziellen Ansprüche des Springfrosches zu berücksichtigen.

Europäische Vogelarten

Allgemein

Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind die jeweils betroffenen Gehölze in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu roden. Dies gilt auch für die Röhrichte beim RÜB. Im gleichen Zeitraum ist auch die Feldscheune abzureißen und das für die jeweilige Baumaßnahme notwendige Baufeld frei zu machen.

Für alle Flächen, in denen Baumaßnahmen geplant sind, ist sicherzustellen, dass Bodenbrüter keine Nester anlegen und mit dem Brüten beginnen. Dazu ist im Vorfeld der Baumaßnahmen schon ab Ende Februar die Vegetation regelmäßig bis zum Baubeginn zu mähen. Dies ist nicht erforderlich, wenn mit dem Bau und v.a. der Baufeldräumung nach dem 1. Oktober begonnen wird.

Bei den Baumaßnahmen für die Rückhaltebecken ist vom Wolfsbrunnenbach und den ihn begleitenden Gehölzen ein möglichst großer Abstand einzuhalten und ein Schutzzaun zu errichten.

Anlegen von Lerchenfenstern (vorgezogene CEF-Maßnahme)

Zur Aufwertung der Ackerflächen im Raum der lokalen Population sind 10 Lerchenfenster (2 je ha) anzulegen. Die Lerchenfenster sind entsprechend den Vorgaben des gemeinsam vom Landesbauernverband und NABU Baden-Württemberg herausgegebenen Faltblattes anzulegen.

1.10 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.10 c).
- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ)/Randeingrünung: Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzende Fläche sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.10 c). Der Unterwuchs ist als extensive Wiese mit einer geeigneten Gras-Kraut-Mischung anzusäen und maximal 2 (-3) mal zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Mineralische Düngung ist nicht zulässig.
- c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: Vgl. Grünordnungsplan, Anhang - Vorgaben für die Bepflanzung (siehe Anlage der Begründung).

1.11 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Entlang der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesenen öffentlichen Stellplatzflächen/Längsparkständen sind je Baugrundstück maximal zwei Zufahrten mit einer Gesamtbreite von zusammen maximal 16 m zulässig. Die Lage und Ausführung der Zufahrten ist mit der Stadt abzustimmen. Einzelzufahrten zu Stellplätzen auf den Baugrundstücken sind generell nicht zulässig, die Zufahrt hat über die Sammelzufahrten zu erfolgen.

1.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- a) Die im Lageplan mit „LR G + FWL“ dargestellten Flächen sind zur Führung einer Gas- bzw. einer Fernwärmeleitung mit einem Leitungsrecht zugunsten der Firma SÖHNergy bzw. der Fa. Walter Söhner zu belasten.
- b) Die im Lageplan mit „LR VE“ dargestellten Flächen sind zur Führung von Ver- und Versorgungsleitungen mit einem Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers zu belasten.
- c) Die im Lageplan mit „LR OW“ dargestellten Flächen sind zur Führung eines Regenwasserkanals mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwaigern zu belasten.

1.13 Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) Satz 2 BauGB)

Der erforderliche Ausgleich auf externen Flächen beträgt ca. 850.433 Ökopunkte.

Zur Kompensation für nicht im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes auszugleichende Beeinträchtigungen werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Behaglicher Weg 7“ nachfolgende Maßnahmen zugeordnet:

1. Rückbau Asphaltweg

Das mit der Verlegung der Zufahrt zur Biogasanlage nicht mehr benötigte Teilstück des Feldweges wird rückgebaut.

Dadurch können 6.270 Ökopunkte erzielt werden.

2. Talabschnitt Wolfsbrunnenbach

Auf dem Flurstück 10107, Gemarkung Schwaigern, zwischen den Flächen für das RÜB und das RRB ist die an den Wolfsbrunnenbach angrenzende Ackerfläche teils in eine Wiese umzuwandeln, teils als Gewässerrandstreifen dem Bach zuzuordnen.

Die Ackerfläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Der 1. Schritt hat nach dem 1. Juni zu erfolgen, der 2. Schritt ist freigestellt. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig.

Parallel zur geplanten nördlichen Erschließungsstraße des Industriegebietes ist eine Baumreihe aus 16 hochstämmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen.

Der 10 m breite Streifen entlang des Wolfsbrunnenbachs ist mit einer Ufermischung als gewässerbegleitender Hochstaudenflur einzusäen. Es ist Saatgut gesicherter Herkünfte zu verwenden. Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen und das Mähgut ist abzuräumen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig.

Der Wolfsbrunnenbach soll sich zu größerer Naturnähe entwickeln. Dies ist durch den Einbau von Störelementen (Totholz, Stubben, Buhnen) zu fördern. Zusätzlich sind einzelne Erlenheister zu pflanzen.

Dadurch können 77.465 Ökopunkte erzielt werden.

3. Anlage eines Laichgewässers östlich der Biogasanlage

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist östlich der Biogasanlage auf dem Flurstück 10112/4, Gemarkung Schwaigern, ein Laichgewässer insbesondere für den Springfrosch anzulegen. Zur teilweisen Abschirmung nach außen werden Gebüsche gepflanzt.

Die verbleibende Ackerfläche ist mit Saatgut gesicherter Herkünfte als Fettwiese einzusäen. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen.

Der 1. Schritt hat nach dem 1. Juni zu erfolgen, der 2. Schritt ist freigestellt. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig. In diese Wiese sind 25 hochstämmige Obstbäume einzupflanzen.

Dadurch können 54.590 Ökopunkte erzielt werden.

4. Umgestaltung der Lein und des Brühlbaches

Südöstlich der Ortslage von Stetten (Flst. Nr. 6803-6809) ist die Lein in einem rd. 200 m langen Abschnitt naturnah umzugestalten. Gleichzeitig ist auch der Brühlgraben zu verlegen und naturnah umzugestalten. Die Umgestaltung muss wasserrechtlich genehmigt werden.

Dadurch können voraussichtlich 620.000 Ökopunkte erzielt werden. Eine endgültige Umrechnung der Maßnahme kann erst nach Realisierung erfolgen.

5. Flächenextensivierung im Umfeld

Die Flächen (Äcker und Wiesen) auf den Flst. Nr. 6803-6809, die nicht für die Renaturierungsmaßnahmen genutzt werden, sind dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen und Röhricht- und Nasswiesenflächen zu entwickeln. Die vorhandenen Drainagen sind, soweit sie noch intakt sind, zu verschließen.

Die Flächen sind durch abschnittsweise jährlich Mahd zu pflegen. Flächen in denen sich Röhrichte durchsetzen, sind in mehrjährigem Abstand zu mähen, um eine Verbuschung zu verhindern.

Die Flächen in Gewässernähe und die Flächen zwischen alter und neuer Lein bleiben der Sukzession überlassen.

Am südlichen Rand zur Kreisstraße sind Feldhecken und am Entwässerungsgraben nach Osten Feuchtgebüsche zu pflanzen.

Dadurch können 147.850 Ökopunkte erzielt werden.

Der voraussichtliche Überschuss von rund 55.742 BWP wird dem Ökokonto der Stadt Schwaigern gutgeschrieben. (Vgl. Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung, Stand: 31.03.2014)

Hinweis:

- a) Im Bereich der geplanten Bebauung liegt eine vorgeschichtliche – wohl neolithische – Siedlung, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Diese ist durch Luftbildbefunde – deutlich erkennbare Siedlungsgruben im Planareal – sowie durch vorgeschichtliche Lesefunde im Bereich der westlich anschließenden Parzelle 9973/3 belegt. Bei Erdarbeiten können daher Funde zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) handelt. Solche Funde sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 20 DSchG).
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).
- c) Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Leintal“ (LFU Nr.133). Es gilt die Schutzgebietsverordnung vom 01.12.2004.
- d) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- e) An das Plangebiet grenzen teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es muss deshalb mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, die aufgrund ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zeitweise und tageszeitlich unterschiedlich auftreten, gerechnet werden.
- f) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.
- g) Im nördlichen Plangebiet liegt die maximale Einleitungshöhe der Regenwasserableitung aufgrund der gegebenen Topographie lediglich knapp unterhalb des Feldwegniveaus (Rückstaugefahr).

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Behaglicher Weg 7“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung:
Dachform: Ohne Festsetzungen.
Dachneigung: 0 – 15°. Dächer bis 6° sind zu mindestens 80 % der Dachfläche dauerhaft extensiv zu begrünen, die Vorgaben des Grünordnungsplans sind zu beachten.
- b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Grell wirkende und leuchtende Farben sowie glänzende, reflektierende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen sind Dachflächen mit Anlagen zur Energieumwandlung. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.
- c) Baukörper über 30 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) oder durch Wandbegrünung in ihrer Längsentwicklung zu gliedern. (Artenempfehlung Wandbegrünung siehe 1.10 c).

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen an Gebäude dürfen die Traufkante (bei geneigten Dächern) bzw. die Oberkante der Attika (bei Flachdächern) nicht überragen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Feste Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur als Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis 2,00m Höhe zulässig. Im Höhenbereich bis 20cm über dem Boden dürfen sie Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern. Zäune entlang der befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahnen, öffentliche Stellplätze) sind mind. 0,5m von der Grenze abzurücken. Entlang von Feldwegen und landwirtschaftlichen Flächen sind jegliche Einfriedungen und Bepflanzungen mindestens 1,0m von der Grenze abzurücken. Freistehende Zäune sind einzugrünen.

2.4 Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahnen, öffentliche Stellplätze) müssen diese einen Grenzabstand von mindestens 0,5 m einhalten. Der Abstand zu Feldwegen muss mindestens 1,0 m betragen.

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.