

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911)

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

1.1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1 Im Gewerbegebiet GE ist die in § 8 (2) Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Tankstellen) unzulässig.

1.1.1.2 Im Gewerbegebiet GE ist die in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO genannte Ausnahme (Vergnügungsstätten) unzulässig.

1.1.1.3 Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren des nahversorgungsrelevanten Sortiments zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (sog. Handwerkerprivileg). Von einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10% der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 200 m² beträgt.

1.1.2 Sondergebiet SO „Vereinsheim mit Gaststätte“ (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO „Vereinsheim mit Gaststätte“ dient der Unterbringung eines Vereinsheims mit Gaststätte einschließlich aller für den Betrieb und die Vermietung notwendigen baulichen Haupt- und Nebenanlagen.

Zulässig sind:

- die Errichtung eines Vereinsheims mit einer öffentlich zugänglichen Gaststätte (Schank- und Speisewirtschaft mit Außenbewirtung) sowie Veranstaltungs-, Versammlungs-, Lager-, Sanitäts-, Massage-, Umkleide-, Ball-, Kraft-, Tischtennis-, Übungsräume etc. und alle sonstigen erforderlichen Nebenräume;
- die Errichtung von Sport- und Spielanlagen einschließlich aller für den Betrieb notwendigen Haupt- und Nebenanlagen, die im unmittelbarem Zusammenhang

mit der sportlichen Nutzung stehen wie Unterstände, Trainingsanlagen etc.;

- die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Garagen, Carports und Fahrradstellplätzen sowie Zufahrten, Wegen, Einfriedungen (Ballfangzäune etc.) und Flutlichtanlagen (Flutlichtmasten).

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ),
- der maximalen Traufhöhe (TH),
- der maximalen Firsthöhe (FH) und
- der maximalen Gebäudehöhe (GH).

1.2.1 Im Sondergebiet SO „Vereinsheim mit Gaststätte“ kann die zulässige Grundfläche durch Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Die im Sondergebiet SO „Vereinsheim mit Gaststätte“ festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird entsprechend dem Planeintrag begrenzt und am höchsten Punkt der Dachfläche über Meter über Normalnull gemessen.

1.2.3 Die im Gewerbegebiet GE festgesetzte maximale Traufhöhe wird entsprechend dem Planeintrag begrenzt und gemessen an dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut.

1.2.4 Die im Gewerbegebiet GE festgesetzte maximale Firsthöhe wird entsprechend dem Planeintrag begrenzt und am höchsten Punkt der Dachfläche gemessen.

1.2.5 Im Gewerbegebiet GE gilt bei Gebäuden mit Flachdach von 0° bis maximal 5° die festgesetzte Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe, gemessen am höchsten Punkt der Dachfläche.

1.2.6 Im Gewerbegebiet GE gilt als unterer Bezugspunkt für die maximale Trauf- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe die Straßenoberkante der Straße Kleinsteinen in der Mitte der zugewandten Gebäudeseite.

1.2.7 Im Gewerbegebiet GE dürfen betrieblich bedingte technische Aufbauten wie Aufzüge, Silos, Türme, Schornsteine, Lüftungsschächte etc. die festgesetzte maximale First- bzw. Gebäudehöhe um maximal 5,0 m überschreiten.

1.2.8 Bei Pultdächern ist der Pultfirst als Traufe anzusehen. Dieser darf die festgesetzte maximale Traufhöhe um maximal 2,0 m überschreiten.

1.2.9 Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die tatsächlich realisierte Gebäudehöhe bei Flachdächern mit einer Neigung von 0° – 5° um maximal 2,0 m überschreiten.

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

1.3.1 Als Bauweise für das Gewerbegebiet GE gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen von über 50,0 m mit dem erforderlichen seitlichen Grenzabstand zulässig sind.

1.3.2 Als Bauweise für das Sondergebiet SO „Vereinsheim mit Gaststätte“ gilt die offene Bauweise.

- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen (Baufenster) im zeichnerischen Teil.
- 1.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 BauNVO)
- 1.5.1 Im Gewerbegebiet GE sind Nebengebäude (gemäß § 14 (1) BauNVO), Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.5.2 Im Sondergebiet SO „Vereinsheim mit Gaststätte“ sind Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie Anlagen für sportliche Zwecke auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.5.3 Carports werden definiert als an mindestens drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.6 Ein- und Ausfahrten** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Ein- und Ausfahrten über die zeichnerisch festgesetzten Bereiche (ohne Ein- und Ausfahrt) sind unzulässig.
- 1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.7.1 Kfz-Stellplätze sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster, Drainpflaster) auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen Maschinen oder Geräte gewartet oder abgestellt werden müssen. Durch geeignete Vorkehrungen ist dafür Sorge zu tragen, dass kein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser stattfindet.
- 1.7.2 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich (Verwendung UV-anteilarmer Beleuchtung zur Minderung der Fernwirkung, z.B. Natriumdampf Niederdrucklampen, warmweiße LED-Leuchten) zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).
- 1.7.3 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig.
- 1.7.4 Gebäudeteile wie Keller und Tiefgaragen, die unterhalb des höchsten bisher beobachteten Grundwasserstandes (HHW) von 191,75 m+NN ausgebildet werden, müssen als wasserdichte Wanne („weiße Wanne“) ausgebildet werden. Gründungen unter dem mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) von 190,75 m+NN sind nicht zulässig.
- 1.7.5 Fläche F3: Auf der im Planeintrag als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche F3 sind folgende Maßnahmen auszuführen:
- Entlang des „Merdinger Neugraben“ ist ein 10,0 m breiter Saumstreifen zu entwickeln. Einsaat der Fläche mit regionalem Saatgut mit Zielbestand „Mesophytische Saumvegetation“. Pflege der Fläche durch einschürige, alternierende Mahd alle zwei Jahre (50 % jedes Jahr) mit Abfuhr des Schnittguts. Eine Düngung der Fläche und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

Hinweis:

Es wird die Verwendung des Saatguts „08 – Schmetterling- und Wildbienen-saum“ der Firma „Rieger Hoffmann“ oder gleichartige Mischungen anderer Firmen empfohlen.

- Entlang der östlichen Grenze der Fläche F3 ist auf einem 10 m breiten Streifen eine Feldhecke aus standortgerechten und heimischen Sträuchern mit einem mind. 5 m breiten westexponierten Staudensaum zur geplanten Wiesenfläche zu entwickeln. Der Saumstreifen ist mit kleinen Sonderstrukturen für Eidechsen, wie Sandschüttungen oder Totholzhaufen, anzureichern. Zur Entwicklung von vorgelagerten Saumstrukturen sind die Säume einschürig alle zwei Jahre (50 % jedes Jahr) mit Abfuhr des Schnittguts zu mähen. Größe und Art der Gehölze ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.
- Auf der restlichen Fläche ist eine extensiv bewirtschaftete Wiese anzulegen. Einsaat der Wiese mit regionalem Saatgut oder Wiesendrusch. Zweimal jährliche Mahd der Flächen von Anfang Juli bis September mit Abfuhr des Mähguts. Eine Düngung oder Kalkung ist zu unterlassen. Weiterhin sind auf der Wiese acht standortgerechte Landschaftsbäume oder acht großkronige Obstbäume zu pflanzen. Größe und Art der Bäume ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

1.7.6 Fläche F4: Die im Planeintrag als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche F4 (Wall am Gebietsrand) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hierzu ist die Fläche einmal jährlich ab September zu mähen und das Schnittgut abzuräumen. Die Fläche kann für einen maximal 2,0 m breiten unbefestigten Weg unterbrochen werden kann.

1.7.7 Fläche F5: Die im Planeintrag als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche F5 ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hierzu ist die Fläche einmal jährlich ab September zu mähen und das Schnittgut abzuräumen.

Hinweis:

Auf die geltenden Verbote des § 78 WHG sowie § 78a (1) Nr. 1 - 8 WHG wird hingewiesen.

1.8 Flächen für die Erhaltung sowie für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nrn. 25a und 25b BauGB)

1.8.1 Fläche F1: Auf der im Planeintrag als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche F1 ist eine freiwachsende, arten- und strukturreiche Hecken aus standortgerechten Sträuchern und einzelnen Bäumen mit mindestens 1,0 m breitem Staudensaum zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche anzulegen. Zur Entwicklung von vorgelagerten Saumstrukturen ist der Saum einschürig alle zwei Jahre (50 % jedes Jahr) zu mähen. Größe und Art der Gehölze sind entsprechend der Pflanzenliste im Anhang zu wählen.

1.8.2 Fläche F2: Auf der im Planeintrag als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche F2 ist eine freiwachsende, arten- und strukturreiche Hecke aus standortgerechten Sträuchern und einzelnen Bäumen mit einem 2,0 m breiten südexponierten Staudensaum anzulegen. Der Saumstreifen ist mit kleinen Sonderstrukturen für Eidechsen, wie Sandschüttungen oder Totholzhaufen anzureichern. Zur Entwicklung von vorgelagerten Saumstrukturen ist der Saum einschürig alle zwei Jahre (50 % jedes Jahr) zu mähen. Größe und Art der Gehölze sind entsprechend der Pflanzenliste im Anhang zu wählen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 14

- 1.8.3 Auf den Gewerbegrundstücken sind je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mit je einem standortheimischen, hochstämmigen Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) und zwei standortgerechten Sträuchern, gemäß den Pflanzenlisten im Anhang zu bepflanzen.
- 1.8.4 Auf den Gewerbegrundstücken sind geschlossene Fassaden ab einer Länge von 40,0 m mit oder ohne Rankhilfen zu begrünen. Die Pflanzen sind in einem Abstand von 4,0 m zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.8.5 An den zeichnerisch festgesetzten Standorten (Anpflanzung Bäume) sind hochstämmige, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können aus gestalterischen oder verkehrstechnischen Gründen bis zu 3,0 m verschoben werden. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat herzustellen.
- 1.8.6 Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.
- 1.8.7 Alle festgesetzten Erhaltungen und Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch, gemäß der Pflanzliste im Anhang nach zu pflanzen.
- 1.8.8 Zu verwenden sind Gehölzarten und –sorten (Größe und Art) gemäß der Pflanzliste im Anhang.

Hinweis:

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Entsprechend Planeintrag ist die Fläche R1 zugunsten der Allgemeinheit mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Im Gewerbegebiet GE sind für Haupt- und Nebengebäude Dachneigungen von 0° bis maximal 45° zulässig.
- 2.1.2 Im Sondergebiet SO „Vereinsheim mit Gaststätte“ sind für Haupt- und Nebengebäude Dachneigungen von 0° bis maximal 30° zulässig.
- 2.1.3 Extensive Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig. Flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° von Haupt- und Nebengebäuden (einschließlich Garagen und Carports) müssen in der Summe mindestens zu 70% extensiv begrünt werden. Die Substrathöhe muss bei Hauptgebäuden mindestens 10 cm und bei Nebengebäuden mindestens 5 cm betragen.
- 2.1.4 Für die Dacheindeckung nicht begrünter Dachflächen sind rote bis rotbraune oder graue bis schwarze Farben zu verwenden.
- 2.1.5 Wellfaserzement, Dachpappe, glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig.
- 2.1.6 Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), dürfen nur am oder auf dem Gebäude angebracht werden.

2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Glänzende und reflektierende Materialien an den Außenwänden der Gebäude sind unzulässig.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.3.1 Werbeanlagen an den Fassaden dürfen die Traufhöhe und eine Fläche von insgesamt 10,50 m² (Euronorm) je Fassadenseite nicht überschreiten.
- 2.3.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 6,0 m² zulässig. In den Gewerbegebieten GE dürfen freistehende Werbeanlagen eine maximale Höhe von 4,0 m ab Straßenoberkante der Straße Kleinsteinen nicht überschreiten. Im Sondergebiet SO „Vereinsheim mit Gaststätte“ dürfen freistehende Werbeanlagen eine maximale Höhe von 198 m üNN (Meter über Normalnull) nicht überschreiten.
- 2.3.3 Werbeanlagen, die mit Hilfe von fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflektoroberflächen leuchten, sind ausgeschlossen. Werbeanlagen, die bewegliche Schrift- bzw. Bildwerbung nutzen, sind unzulässig. Damit sind auch Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Sky-Beamer ausgeschlossen.

2.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten und nicht als Stellplatz-, Lager- und Verkehrsflächen genutzten Flächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig.

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

2.5.1 Einfriedungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 2,0 m über Straßen- bzw. Gehwegoberkante sein. Sockel und Mauern sind bis 0,50 m über natürlichem Gelände bzw. Oberkante angrenzender Verkehrsflächen zulässig.

2.5.2 Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen nicht zu Sichtbehinderungen in den Kreuzungsbereichen der Erschließungsstraßen führen.

2.5.3 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist unzulässig.

2.6 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

2.6.1 Im Gewerbegebiet GE und im Sondergebiet SO „Vereinsheim mit Gaststätte“ ist das unbelastete Niederschlagswasser (beispielsweise von Dach- und Hofflächen) über eine belebte Bodenschicht auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Von den Versickerungsmulden sind Notüberläufe in das öffentliche Entwässerungssystem vorzusehen.

2.6.2 Um den Schutz des Grundwassers nicht erheblich zu verschlechtern, ist bei Entfernung der Zwischenschichten, eine Sickerschicht aus sauberem Feinsand zu verwenden.

2.6.3 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Eine Beeinträchtigung für Dritte darf durch die Versickerung nicht entstehen.

Hinweis:

Versickerungen bzw. Einleitungen müssen grundsätzlich schadlos sein und der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser entsprechen. Die Schadlosigkeit der Versickerung ist in einem wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren nachzuweisen.

3 HINWEISE

3.1 Arten- und Naturschutz

- 3.1.1 Rodungen von Bäumen und Gehölzen, ggf. der Abriss des Vereinsgebäudes sowie mögliche Arbeiten an der bestehenden Garage am nördlichen Erdwall sind nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode von Vögeln zulässig, also vom 01.10. bis zum 28./ 29.02. eines jeden Jahres. Bei Arbeiten außerhalb dieser Zeiten sind entsprechende Eingriffe nur nach vorheriger Begutachtung und Freigabe zulässig.
- 3.1.2 Im Bereich des Erdwalls mit Vorkommen von Eidechsen dürfen in den Wintermonaten keine Erdarbeiten, Fahren mit schwerem Gerät oder ähnliche Beeinträchtigungen stattfinden, durch die in der Winterruhe befindlichen Tiere gefährdet werden. Eingriffe in den Wall sind erst nach der Aktivitätsphase im Frühjahr möglich.
- 3.1.3 Die allgemeine Geländefreimachung hat außerhalb der Winterruhezeit und nach erfolgreicher Vergrämung der Eidechsen mittels Folienauslegung in vorgezogene Ausgleichshabitate zu erfolgen.
- 3.1.4 Zur Vermeidung bauzeitlicher Beeinträchtigungen durch das Einwandern von Reptilien in die Gefahrenbereiche der Baustellen, ist rechtzeitig vor Beginn des Eingriffs ein von Reptilien nicht überwindbaren Schutzzaun gemäß dem Artenschutzgutachten zu errichten, um eine Rückwanderung der Reptilien zu verhindern.
- 3.1.5 Für Amphibien genügen die für Reptilien festgelegten Vermeidungsmaßnahmen (Errichten eines unüberwindbaren Schutzzauns) um eine Einwanderung von Amphibien in den Gefahrenbereich zu verhindern.
- 3.1.6 Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe Schmetterlinge, sind die westlichen Grünlandflächen während der Flug- und Eiablagezeit frei von möglichen Wirtspflanzen zu halten. Dies kann durch regelmäßiges Mähen der Fläche bis zum Beginn der Flugzeit der Schmetterlinge erfolgen. Bei Baufeldfreimachung vor Beginn der Vegetationszeit kann diese Maßnahme entfallen.
- 3.1.7 Zum Schutz jagender Fledermäuse sind fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel einzusetzen bzw. ist die Beleuchtung insbesondere in den Nachtstunden auf ein Minimum zu reduzieren. Dies gilt auch und insbesondere für die Beleuchtung der Parkplätze und der angrenzenden Straßenverkehrsflächen.
- 3.1.8 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der auf dem Bebauungsplan aufbauenden Tiefbau- und Erschließungsplanung sowie auch für die Umsetzung aller internen und externen Ausgleichsmaßnahmen/Artenschutzmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Die ökologische Baubegleitung ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Maßnahmenbeginn schriftlich anzuzeigen. Bei erkennbaren zusätzlichen Eingriffen oder Konflikten mit geschützten Tier- oder Pflanzenarten ist vor Durchführung die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.
- 3.1.9 Die ökologische Baubegleitung ist der unteren Naturschutzbehörde vor Maßnahmenbeginn schriftlich anzuzeigen.
- 3.1.10 Für die Ersatzmaßnahmen E1 bis E4 ist zusätzlich ein Monitoring nach zwei und fünf Jahren nach der Erstpflanzung / Ersteinrichtung vorzusehen.
- 3.1.11 Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere der Bauzeitenregelungen) ist die untere Naturschutzbehörde an den jeweiligen Bauvorhaben i.S.d. § 49 LBO zu beteiligen. Für kenntnisgabepflichtige und verfahrensfreie Vor-

haben (z.B. Gebäudeabbruch) obliegt es dem Bauherrn, eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

3.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt teilweise an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube, Geräuschen und Erschütterungen kommen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

3.3 Überschwemmungsgebiet

3.3.1 Die Fläche F3 des Plangebietes befindet sich in direkter Nähe zum Merdinger Neugraben, einem Gewässer 2. Ordnung. Dieser Bereich wird zu einem großen Teil bei einem HQ₁₀₀ geflutet und eignet sich somit nicht als Baufläche. Es handelt sich hier um ein gesetzlich geschütztes Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 (2) WHG in Verbindung mit § 65 (1) Nr. 2 WG. Auf die geltenden Verbote des § 78 WHG sowie § 78a (1) Nr. 1 - 8 WHG wird hingewiesen.

3.3.2 Auf der Fläche F 3 im Bereich des Überschwemmungsgebiets sind neben dem Verbot zur Errichtung baulicher Anlagen (§ 78 (4) WHG) auch alle anderen Verbote des § 78a (1) Nr. 1 bis 8 WHG zu beachten. Insbesondere dürfen keine Mauern, Wälle oder ähnliche Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können, errichtet werden.

3.3.3 Insbesondere ist das Erhöhen oder Vertiefen der gesamten Erdoberfläche innerhalb des Überschwemmungsgebietes gemäß § 78a (1) Nr. 5 WHG verboten.

3.4 Geotechnik

3.4.1 Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet Kiese und Sande der pleistozänen Neuenburg-Formation unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

3.4.2 Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

3.4.3 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4.4 Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

3.5 Bodenschutz

3.5.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist zu vermeiden.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Es können jedoch von Seiten des Entsorgungsunternehmers für die Entsorgung des Aushubmaterials weitere Beprobungen und Laboranalysen gefordert werden. Im Falle der Zwischenlagerung (z.B. zur weiteren Verwertung) sollten Materialien gegen Witterungseinflüsse geschützt werden. Beeinträchtigungen durch Sicker-, Stau- und Grundwasser sollten vermieden werden.

3.5.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2,0 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.6 Denkmalschutz

3.6.1 Allgemeiner Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.6.2 Archäologische Kulturdenkmal

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen und Kampfmittelsondierungen archäologische Voruntersuchungen (Bagger-Sondierungen) durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt werden. Hierfür bedarf es vorab einer besonders frühzeitigen Abstimmung der beteiligten Partner (Vorhabenträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirmen).

Zweck der archäologischen Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es ggf. nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf, um wenigstens den dokumentarischen Wert evtl. vorhandener Kulturdenkmale als kulturhistorische Quellen für künftige Generationen zu erhalten. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege ggf. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.

3.7 Erdgas- und Stromleitungen

3.7.1 Im südöstlichen Bereich des Baufensters für das Vereinsheim befinden sich Erdgas- und Stromleitungen der bnNETZE GmbH. Sollte in diesem Bereich eine Erweiterung stattfinden, so ist dies rechtzeitig mit der bnNETZE GmbH abzustimmen.

3.7.2 Die Versorgung mit Strom, und bei gegebener Wirtschaftlichkeit mit Erdgas, kann durch Anschluss bzw. durch Erweiterung der vorhandenen Versorgungsleitungen sichergestellt werden.

3.7.3 Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

3.8 Telekommunikationslinien

3.8.1 Im Planbereich befinden sich teilweise schon Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

3.8.2 Für eine rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.9 Brandschutz

- 3.9.1 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) festgelegt. Bei einem Gewerbegebiet mit einer GFZ von 2,4 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Bei dem Sondergebiet SO „Vereinsheim mit Gaststätte“ mit einer GFZ von 0,8 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.
- 3.9.2 Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.
- 3.9.3 Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4).
- 3.9.4 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

Gemeinde Merdingen, den

Martin Rupp
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Merdingen übereinstimmen.

Merdingen, den

Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

Merdingen, den

Bürgermeister

ANHANG

Pflanzenliste

Pflanzenliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktionen (F1, F2 und F3)

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. landschaftsgerechte Obstbäume zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Zusammensetzung:

Standortgerechte, heimische Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Populus tremula	Espe
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Ulmus minor	Feld-Ulme

Obstgehölze

Juglans regia	Walnuss
Sorbus domestica	Speierling
Pyrus domestica- Sorten	Kulturbirne
Prunus avium- Sorten	regionaltypische Süßkirsche

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Pflanzenliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen

Gehölze für sonstige Flächen(beispielhafte Vorschlagsliste):

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 16 - 18 cm

Bäume für die Parkplatzbepflanzung

Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus 'Frans fontain'	Hainbuche
Crataegus laevigata `Paulii`	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Prunus-Sorten	Kirsche

Pflanzenarten für Fassadenbegrünung (beispielhafte Vorschlagsliste):

Akebia quinata	Fingerblättrige Klettergurke
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Clematis flammula	Mandel-Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Gewöhnlicher Hopfen
Hydranga anomala	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Gemeines Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Vitis vinifera subsp. Silvestris	Wilde Rebe