

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

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

Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

- 1.1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind die unter § 8 (2) Nr. 1 BauNVO zuzuordnenden Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
- 1.1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind die unter § 8 (2) Nr. 1 BauNVO zuzuordnenden Schank- und Speisewirtschaften sowie die Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.
- 1.1.3 Im Gewerbegebiet (GE) sind Tankstellen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO und Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 (2) Nr. 4 unzulässig.
- 1.1.4 Im Gewerbegebiet (GE) sind die in § 8 (3) Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) unzulässig.
- 1.1.5 Im Gewerbegebiet (GE) sind die in § 8 (3) Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) unzulässig.
- 1.1.6 Im Gewerbegebiet (GE) sind die unter § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert

- der Grundflächenzahl (GRZ) und
- der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH).

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 17

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 1.3.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird bei Gebäuden mit Flachdach mit einer Dachneigung von 0 bis 5° am höchsten Punkt der Dachfläche gemessen.
- 1.3.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird bei Gebäuden mit geneigtem Dach mit einer Dachneigung von 6 bis 20 ° am Dachfirst gemessen.
- 1.3.3 Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der südlich angrenzenden Straße Emletweg (K 4979) in der Mitte der zugewandten Gebäudeseite.
- 1.3.4 Untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Antennenanlagen, Technikräume etc. dürfen die realisierte Gebäudehöhe bis zu 3 m überschreiten.
- 1.3.5 Solar- und Photovoltaikanlagen auf baulichen Anlagen dürfen die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten und sind auf der gesamten Dachfläche zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 1 m zur jeweiligen Außenkante Gebäude einhalten.

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

Als Bauweise gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen von über 50,0 m mit dem erforderlichen seitlichen Grenzabständen zulässig sind.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.6 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, 14 BauNVO)

Garagen und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

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

- 1.7.1 Stellplatzflächen sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) 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.
- 1.7.1 Zum Schutz nachtaktiver Insekten und lichtempfindlicher Fledermäuse wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis maximal 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm). Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Die Anstrahlung von Grünflächen oder Gehölzen ist unzulässig.

Hinweis:

Die Außenbeleuchtung ist generell auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Es ist eine gleichmäßige und gezielte Beleuchtung (d.h. zeitlich bedarfsorientiert bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen) von oben nach unten unter Abschirmung von Streulicht anzubringen.

- 1.7.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

1.8 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pro angefangener 800 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein mittel- bis großkroniger Laub- oder Obstbaum (mind. 2 x v. Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm) und drei Sträucher (mind. 2 x v., Höhe 60 – 100 cm) gemäß Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Hinweis:

Die Gemeinde Merdingen kann gemäß § 178 BauGB den betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

1.9 Erhaltungsgebot (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

- 1.9.1 Der zeichnerisch festgesetzte Baum ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 1.9.2 Innerhalb der privaten Grünfläche ist die vorhandene Fettwiese mit Einzelbaumpflanzung wie folgt zu erhalten und zu pflegen: Zur Entwicklung einer artenreichen Grünlandfläche ist die Fläche zweimal jährlich ab Mitte Mai zu mähen. Der erste Schnitt soll dabei nach dem Überschreiten des Hauptblütezeitpunkts der Gräser, der zweite Schnitt frühestens sechs Wochen danach erfolgen. Das Mahdgut ist abzutragen. Eine zusätzliche Düngung oder Kalkung der Flächen ist nicht zulässig.

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 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

2.1 Fassaden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

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

2.2 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.2.1 Die Dächer von Haupt- und Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von 0 bis 20° auszuführen.

2.2.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von 0 bis 5° sind nur mit einer extensiver Dachbegrünung zulässig. Die Substrathöhe bei begrünten Dächern muss mindestens 10 cm betragen. Geeignete Pflanzen sind anspruchslose Gräser und Sedumarten entsprechend der Pflanzenliste im Anhang. Auf ein humusarmes mineralisches Substrat ohne Schadstoffe ist zu achten.

2.2.3 Für Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von 6 bis 20° sind rote bis rotbraune oder graue bis schwarze Farben zu verwenden oder mit einer extensiven Begrünung zulässig.

2.2.4 Wellfaserzement, Dachpappe, glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig.

2.2.5 Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind nur auf den Dachflächen, als Dachflächen und an Gebäudefassaden zulässig.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.3.1 Werbeanlagen dürfen die Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach mit einer Dachneigung von 0 bis 5° des realisierten Gebäudes nicht überschreiten.

2.3.2 Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe bei Gebäuden mit geneigtem Dach mit einer Dachneigung von 6 bis 20° des realisierten Gebäudes nicht überschreiten.

2.3.3 Werbeanlagen an den Fassaden dürfen eine Fläche von insgesamt 30 m² je Fassadenseite nicht überschreiten. Die Größe von Einzelanlagen an Gebäuden darf maximal 10,5 m² (Euronorm) betragen.

2.3.4 Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

2.3.5 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 Abfallplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

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

- 2.5.1 Die Höhe der Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen darf 2,0 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- 2.5.2 Geschlossene Einfriedungen (Beton- oder Natursteinmauern) sind zulässig als Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m.
- 2.5.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

2.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

[Der Umgang mit dem auf Dachflächen, Hofflächen, Wegen, Stellplatzflächen, Zufahrten usw. anfallenden unbelasteten Niederschlagswasser wird zur Offenlage untersucht und ergänzt.]

- 2.7.1 Das Einleiten von Niederschlagswasser in die Entwässerungsanlagen der Kreisstraße ist unzulässig.

3 HINWEISE

3.1 Natur- und Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sollten alle planmäßig zu entfernenden Gehölze ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./29.02.), bzw. zum Schutz der Fledermäuse innerhalb der Wintermonate von November bis Ende Februar (01.11. – 28./29.02.) entfernt werden.

Sollten Gehölzrodungen zu einem Zeitpunkt innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen bzw. außerhalb des Zeitraums von Oktober bis Februar, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor dem Eingriff durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Vogelnester und Fledermausbesatz untersucht werden. Sollten dabei Nist- und Brutaktivitäten nachgewiesen werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; ggf. sind dann ergänzende Maßnahmen durchzuführen.

Nächtliche Bauarbeiten sollten nicht in den Monaten Mai bis September (01.05. – 30.09.) erfolgen. Sind nächtliche Beleuchtungen im Bereich der Baumaßnahmen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden.

3.2 Klimaanpassung

3.2.1 Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass kein über das übliche Maß hinausgehende Aufheizung der Gebäude entsteht. Durch die Verwendung heller und neutraler Farben sowie geeigneten Materialien sollen zusätzlich Kühlbedürfnisse und die Entstehung einer Hitzeinsel (Aufheizung der Umgebung) minimiert werden.

3.2.2 Gem. des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes vom 25.03.2021 ist beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Kfz-Stellplätzen jeder dritte Kfz-Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu versehen. Außerdem ist ein Ladepunkt einzuplanen. Bei der Planung von Neubaugebieten ist es ratsam, eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastruktur für die Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für zukünftige Ladeinfrastruktur, z.B. für elektrische Nutzfahrzeuge des Unternehmens (Elektro-Gabelstapler u.a.).

3.2.3 Bei neu angelegten Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen ist die Fläche mit Photovoltaik-Modulen zu überdachen. Möglichkeiten zur Erhöhung der Eigenverbrauchsquote und verschiedene Betreibermodelle sind dem Leitfaden „Photovoltaik in Gewerbe und Industrie“ des Photovoltaik-Netzwerkes Baden-Württemberg zu entnehmen.

3.3 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich des zeichnerisch gekennzeichneten Sichtdreiecks eine ausreichende Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Die Sichtfelder der Zufahrten sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m, gemessen ab der Oberkante der angrenzenden Straße, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs freizuhalten.

3.4 Starkregenrisiko

Der Geltungsbereich kann nach Aussagen der Starkregengefahrenkarten der Gemeinde Merdingen im Fall des Szenarios „extrem“, in Teilbereichen bis zu 0,5 m eingestaut werden. Rechtliche Verpflichtungen, z.B. zur hochwasserangepassten Bauweise, ergeben sich hieraus nicht. Geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Starkregen verbleiben in der Eigenverantwortung der Grundstückseigentümer.

3.5 Unbebaute Flächen

Gemäß § 21a NatSchG ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

3.6 Brandschutz

- 3.6.1 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 (5) LBOAVO) festgelegt. Für das geplante Gewerbegebiet (GE) ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.
- 3.6.2 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.
- 3.6.3 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 (§ 2 (1-4) LBOAVO).
- 3.6.4 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.
- 3.6.5 Bei der Planung von Grünflächen und Bewuchs ist dauerhaft sicherzustellen, dass sich zwischen anzuleitenden Rettungswegen und den Aufstellflächen für den Einsatz von Rettungsgeräten der Feuerwehr keine erschwerenden Hindernisse wie Bäume, Büsche, Wasserflächen etc. befinden.

3.7 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.

3.8 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein

privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.9 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 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 abzuschieben. 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.

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 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.

3.10 Bodenschutzkonzept

Von dem Planvorhaben sind nach Daten der Bodenkundlichen Karte 1: 50.000 Böden der Kartiereinheit Z90 (Pararendzina aus Löss) betroffen, die eine besondere Bedeutung für die Landschaftsgeschichte aufweisen und damit eine Archivfunktion aufweisen. Generell der Hinweis, dass nach § 2 (3) Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. Mit der zuständigen Bodenschutzbehörde sollte

abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

3.11 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 (3) LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

3.12 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.

Bürgermeister
Martin Rupp

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
Martin Rupp

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
Martin Rupp

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 12 von 17

PFLANZENLISTE

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 – 12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 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.

Standortgerechte, heimische Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche*
<i>Populus alba</i>	Silber-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

* **Hinweis:** Von der Anpflanzung von Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*) wird aufgrund der Dynamik des „Eschentriebsterbens“ derzeit ausdrücklich abgeraten. Sollten in Zukunft Resistenz-Züchtungen der Gewöhnlichen Esche aus regionaler Herkunft generiert werden können, sollte über eine Berücksichtigung der Art bei Nachpflanzungen nachgedacht werden.

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 13 von 17

Viburnum lantana
Viburnum opulus

Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaumsorten
Prunus-Sorten

Gebietsheimische Kirscharten z.B. Markgräfler Kracher,
Hedelfinger, Hauszwetsche

Pyrus-Sorten
Malus-Sorten

Kulturbirne z.B. Geißhirtle, Schweizer Wasserbirne
Gebietsheimische Apfelsorten z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel

Ergänzung - Wildobst

Amelanchier ovalis
Ribes nigrum
Ribes sylvestris
Cornus mas

Gewöhnliche Felsenbirne
Schwarze Johannisbeere
Wilde Johannisbeere
Kornelkirsche

Bodengebundene Fassadenbegrünung (beispielhafte Vorschlagliste)

- **Kletterpflanzen:** Höhe 80 – 100 cm

Actinidia chinensis

Chinesischer Strahlengriffel (Kiwi)

Akebia quinata

Fingerblättrige Klettergurke

Campsis spec.

Trompetenblumen-Arten

Clematis alpina

Alpen-Waldrebe

Clematis flammula

Brennende Waldrebe

Clematis vitalba

Gemeine Waldrebe

Clematis spec.

Waldreben-Arten

Euonymus fortune

Kletter-Spindelstrauch

Hedera helix

Echter Efeu

Humulus lupulus

Echter Hopfen

Hydrangea petiolaris

Kletter-Hortensie

Lonicera caprifolium

Jelängerjelieber

Lonicera periclymenum

Wald-Geißblatt

Lonicera spec.

Geißblatt-Arten

Vitis vinifera ssp. silvestris

Wilder Wein

Wisteria spec.

Blauregen-Arten

Rosa arvensis

Kriech-Rose

Rosa spec.

Kletterrosen-/Ramblerrosen-Arten

Wandgebundene Fassadenbegrünung (beispielhafte Vorschlagliste)

- Extensive wandgebundene Fassadenbegrünung in vertikaler Ausrichtung

Stauden

Alchemilla mollis

Weicher Frauenmantel

Alyssum saxatile

Felsen-Steinkraut

Arabis procurrens

Karpaten-Schaumkresse

Artemisia schmidtiana

Zwerg-Silberraute

Aruncus aethusifolius

Zwerg-Geißbart

Aruncus dioicus

Wald-Geißbart

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 14 von 17

<i>Astrantia major</i>	Große Sterndolde
<i>Bergenia-Hybride</i>	Bergenien-Hybride
<i>Campanula carpatica</i>	Karpaten-Glockenblume
<i>Chaemomelum nobile</i>	Römische Kamille
<i>Chiastophyllum oppositifolium</i>	Goldtröpfchen
<i>Coreopsis rosea</i>	Mädchenauge
<i>Coreopsis verticillata</i>	Quirlblättriges Mädchenauge
<i>Cyclamen hederifolium</i>	Herbst-Alpenveilchen
<i>Cymbalaria muralis</i>	Zimbelkraut
<i>Dianthus caesius</i>	Pfingstnelke
<i>Dodecatheon meadia</i>	Götterblume
<i>Epimedium x cantabrigiense</i>	Cambridge-Elfenblume
<i>Epimedium x rubrum</i>	Rote Elfenblume
<i>Euphorbia polychroma</i>	Gold-Wolfsmilch
<i>Geranium dalmaticum</i>	Dalmatinischer Storchschnabel
<i>Geranium macrorrhizum</i>	Südeuropäischer Felsen Storchschnabel
<i>Geranium pratense</i>	Wiesen Storchschnabel
<i>Geranium sanguineum</i>	Blutrote Storchschnabel
<i>Geranium wlassovianum</i>	Sibirischer Storchschnabel
<i>Geranium x cantabrigiense</i>	Cambridge Storchschnabel
<i>Gypsophila repens</i>	Teppich Schleierkraut
<i>Helleborus foetidus</i>	Palmblatt Nieswurz
<i>Helleborus niger</i>	Christrose
<i>Helleborus x orientalis</i>	Orientalischer Nieswurz
<i>Heuchera micrantha</i>	Silberglöckchen
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hosta clausa var. normalis</i>	Korea-Funkie
<i>Hosta lancifolia</i>	Lanzen-Funkie
<i>Hosta nakaiana</i>	Kleine Gelbrand-Funkie
<i>Hosta nigrescens</i>	Graublaue Funkie
<i>Hosta plantaginea</i>	Duftende Herzblattlilie
<i>Hosta sieboldiana</i>	Blaublatt-Funkie
<i>Hosta ventricosa</i>	Glocken-Funkie
<i>Hosta x fortunei</i>	Weißrandige Graublatt Funkie
<i>Hosta x cultorum</i>	Funkie
<i>Hyssopus officinalis</i>	Ysop
<i>Iberis sempervirens</i>	Immergrüne Schleifenblume
<i>Iris barbata</i>	Bartschwertlilie
<i>Lavendula angustifolia</i>	Echter Lavendel
<i>Lavendula intermedia</i>	Lavadin
<i>Lavendula officinalis</i>	Lavendel
<i>Melissa officinalis</i>	Zitronenmelisse
<i>Mentha x piperita</i>	Pfefferminze
<i>Nepeta subsessilis</i>	Sitzende Katzenminze
<i>Nepeta x faassenii</i>	Blaue Katzenminze

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 15 von 17

<i>Origanum vulgare</i>	Oregano
<i>Pachysandra terminalis</i>	Schattengrün
<i>Phlox subulata</i>	Teppich-Flammenblume
<i>Salvia nemerosa</i>	Steppen-Salbei
<i>Salvia officinalis</i>	Echter Salbei
<i>Santolina chamaecyparissus</i>	Silbrigblättriges Heiligenkraut
<i>Santolina rosmarinifolia</i>	Grünes Heiligenkraut
<i>Saponaria ocymoides</i>	Kissen Seifenkraut
<i>Satureja montana</i>	Berg-Bohnenkraut
<i>Sedum aizoon</i>	Große Gold-Fetthenne
<i>Sedum floriferum</i>	Reichblühendes Fettblatt
<i>Sedum hybridum</i>	Immergrünes Fettblatt
<i>Sedum reflexum</i>	Felsen-Fetthenne
<i>Sedum telephium</i>	Große Fetthenne
<i>Silene schafta</i>	Herbst-Leimkraut
<i>Silene uniflora</i>	Klippen-Leimkraut
<i>Stachys byzantina</i>	Byzantinischer Wollziest
<i>Thymus serpyllum</i>	Sand-Thymian
<i>Thymus vulgaris</i>	Echten Thymian
<i>Tiarella cordifolia</i>	Herzblättrige Schaumblüte
<i>Veronica peduncularis</i>	Gestielter Ehrenpreis
<i>Veronica spicata</i>	Ähriger Ehrenpreis
<i>Vinca minor</i>	Kleinblättriges Immergrün
<i>Waldsteinia geoides</i>	Nelkenwurzähnliche Waldsteinie
<i>Waldsteinia ternata</i>	Waldsteinie

Gräser

<i>Carex flacca</i>	Blaugrüne Segge
<i>Carex foliosissima</i>	Grünblättrige Segge
<i>Carex hachijoensis</i>	Garten-Gold-Segge
<i>Carex montana</i>	Berg-Segge
<i>Carex morrowii</i>	Japan-Segge
<i>Carex pendula</i>	Hänge-Segge
<i>Carex sylvatica</i>	Wald-Segge
<i>Eragrostis spectabilis</i>	Purpur-Liebesgras
<i>Festuca amethystina</i>	Amethyst-Schwingel
<i>Festuca filiformis</i>	Grannenloser Schaf-Schwingel
<i>Festuca mairei</i>	Atlas-Schwingel
<i>Koeleria glauca</i>	Blaugrünes Schillergras
<i>Luzula nivea</i>	Schneeweiße Hainsimse
<i>Luzula sylvatica</i>	Wald-Hainsimse
<i>Stipa tenuifolia</i>	Mexikanisches Federgras

Farne

<i>Blechnum spicant</i>	Rippenfarn
-------------------------	------------

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 16 von 17

<i>Dryopteris affinis</i>	Goldschuppenfarn
<i>Dryopteris erythrosora</i>	Rotschleierfarn
<i>Dryopteris filix-mas</i>	Echter Wurmfarne
<i>Phyllitis scolopendrium</i>	Hirschzungenfarn
<i>Polypodium vulgare</i>	Gewöhnlicher Tüpfelfarn
<i>Polystichum aculeatum</i>	Gelappter Schildfarn

Dachbegrünung (beispielhafte Vorschlagliste)

Extensive Dachbegrünung ohne Wasseranbau, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat ohne Schadstoffe mit einer Schichthöhe von mindestens 10 cm (**heimische Arten fettgedruckt**)

Stauden

<i>Campanula portenschlagiana</i>	Dalmatiner Polster-Glockenblume
<i>Campanula poscharskyana</i>	Hängepolster Glockenblume
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäuser-Nelke
<i>Gypsophila repens</i>	Teppich-Schleierkraut
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gewöhnliches Sonnenröschen
<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Steinbrech-Felsennelke
<i>Saponaria ocymoides</i>	Kleines Seifenkraut
<i>Satureja montana</i> ssp. <i>illyrica</i>	Illyrisches Bohnenkraut
<i>Saxifraga paniculata</i>	Trauben-Steinbrech
<i>Sempervivum</i> -Hybriden	Dachwurz-Hybriden

Bodendecker/Flächenpflanzen

<i>Cerastium arvense</i>	Teppich-Hornkraut
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Potentilla neumanniana</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Braunelle
<i>Sedum lydium</i>	Kleinasien-Sedum
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum kamtschaticum</i>	Kamtschatka-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spurium</i>	Kaukasus-Fetthenne
<i>Thymus doerferi</i> 'Bressingham	Bressingham Thymian
<i>Thymus serpyllum</i>	Kriechender Thymian

Gräser

<i>Festuca cinerea</i>	Blau-Schwingel
<i>Festuca punctaria</i>	Stachel-Schwingel
<i>Koeleria glauca</i>	Blaugraues Schillergras

Zwiebel- Knollenpflanzen

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 17 von 17

<i>Allium caeruleum</i>	Blau-Lauch
<i>Allium cernuum</i>	Nickender Lauch
<i>Allium flavum</i>	Gelber Lauch
<i>Allium senescens ssp. montanum</i>	Berg-Lauch
<i>Allium sphaerocephalon</i>	Kugel-Lauch
<i>Iris-Barbata-Nana</i> in Sorten	Kleine Bart-Iris in Sorten