

Gemeinde Grafenberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet „Hochsträß II“

Textteil, Stand 25.01.2019

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet „Hochsträß II“

Auftraggeber:

Gemeinde Grafenberg

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2172

Fax +49 711 6454-2228

www.kommunalentwicklung.de

Dipl.-Ing. Helga Lambart – Projektleiterin

Stuttgart, den 25.01.2019

Inhalt

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1.	Art der baulichen Nutzung	5
1.1	Gewerbegebiet (GE)	5
1.2	Emissionskontingentierung	6
2.	Maß der baulichen Nutzung	7
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	7
2.2	Höhe baulicher Anlagen	8
2.3	Bezugshöhen	8
3.	Bauweise	8
4.	Überbaubare Grundstücksflächen	8
5.	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	9
6.	Verkehrsflächen	9
7.	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers	9
8.	Flächen für Ver- und Entsorgung	9
9.	Leistungsrechte	9
10.	Öffentliche Grünflächen	10
11.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
11.1	Begrünung der Dächer	10
11.2	Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	10
11.3	Wasserdurchlässige Beläge	10
11.4	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	11
11.5	Artenschutzmaßnahmen	11
12.	Pflanzgebote	11
B.	Örtliche Bauvorschriften	13
1.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	13
1.2	Dachform und Dachaufbauten	13
1.3	Dachdeckung	13
2.	Werbeanlagen	14
3.1	Einfriedigungen	14
3.2	Gestaltung der Freiflächen	14
4.	Aufschüttungen und Abgrabungen	14
5.	Niederspannungsfreileitungen	14
6.	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	15
C.	Hinweise	16
1.	Freiflächengestaltung	16
2.	Artenschutzmaßnahmen	16
3.	Umweltbericht	16
4.	Lärmemissions-Prognosegutachten	17

5	Denkmalschutz Bodenfunde	17
6	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten	18
7	Bodenschutz	18
8	Baugrundeologisches Übersichtsgutachten	18
9	Erschließen von Grundwasser	18
10	Entwässerung	19
11	Löschwasserversorgung	19
12	Energiegewinnung	19
13	Duldungspflichten.....	20
D.	Pflanzenlisten.....	21
1	Einzelbäume	21
2	Wildobstgehölze	21
3	Streuobstsorten	21
4	Sträucher.....	22
5	Kletterpflanzen.....	22
6	Feuchtigkeitsliebende Stauden	22
7	Arten für Dachbegrünungen	23
E.	Aufstellung und Bearbeitung.....	24

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

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

Baunutzungsverordnung – BauNVO - 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).

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

1. Art der baulichen Nutzung

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

5

1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie den Betrieben untergeordnete Anlagen für sportliche und soziale Zwecke,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig sind

1. Wohnungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale sowie gesundheitliche Zwecke, mit Ausnahme der den Betrieben untergeordneten Anlagen für sportliche und soziale Zwecke,
3. Vergnügungsstätten,
4. Tankstellen,
5. Einzelhandelsbetriebe.

1.2 Emissionskontingentierung

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Zur Geräuschkontingentierung wird das Gewerbegebiet nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliedert.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder am Tag (6.00 h bis 22.00 h) noch in der Nacht (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF 1	61	47
TF 2	63	47
TF 3	62	46
TF 4	63	50
TF 5	64	50

Die Lage der Teilflächen ist in der Planzeichnung festgesetzt.

6

Zusatzkontingentierung

Für die Kontingentierungsflächen wurden Richtungssektoren für eine Zusatzkontingentierung ermittelt. Für Immissionsorte innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Winkel		Zusatzkontingente	
	Anfang	Ende	$L_{EK,zus,T}$ [dB(A)]	$L_{EK,zus,N}$ [dB(A)]
A	31°	75°	1	0
B	75°	111°	0	0
C	111°	125°	1	1
D	125°	236°	0	0
E	236°	246°	1	0
F	246°	31°	9	9

Bezugspunkt im Gauß-Krüger Koordinatensystem: $x = 3521833$; $Y = 5380798$

Winkelbezug: Die Richtung 0° weist nach Norden und 90° nach Osten

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Bauvorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Ergänzend gilt entsprechend dem Anhang A.2 auf Seite 10 der DIN 45691: 2006-12:

In den Gleichungen (6) auf Seite 8 und (7) auf Seite 9 sind für Immissionsorte j im Richtungssektor k die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ durch die Emissionskontingente + Zusatzkontingente $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen.

Mit Bezug auf die Tabelle und die Grafik in der Legende der Planzeichnung kennzeichnen die Indizierungen folgende Größen:

j : Immissionsorte IO 1 bis IO 10

mit folgenden konkreten Zuordnungen bzw. Adressen:

IO 1 – IO 3: nördliche Baulinie B-Plan „Brunnacker“

IO 4: Riedericher Straße 91

IO 5: Riedericher Straße 85

IO 6: Am Helfersbach 13

IO 7: Am Helfersbach 23

IO 8: Brunnenstraße 21

IO 9: Westgrenze geplanter Wohnbaufläche gemäß FNP (zurzeit Äcker)

IO 10: Florianstraße 24 in Kleinbettlingen (auf Grund der Entfernung nicht in den Bebauungsplanentwurfsunterlagen enthalten)

k : Richtungssektoren A bis F

i : Emissionskontingente $L_{EK,i}$ der Teilflächen TF 1 bis TF 5;

Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$ → Zusatzkontingent tagsüber bzw. nachts im jeweiligen Richtungssektor A bis F

7

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, § 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

Siehe Planeinschrieb

Die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß Planeinschrieb ist das Maß zwischen Bezugshöhe und Oberkante Attika.

Die jeweils zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden als Höchstgrenze festgesetzt. Technisch erforderliche Aufbauten (z. B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten) sind zulässig.

- Im Bereich GE 1 dürfen diese Aufbauten die Höhengrenzen bis zu 1,0 m überschreiten.
- In den Bereichen GE 2, GE 3 und GE 4 dürfen diese Aufbauten die Höhengrenzen bis zu 3,0 m überschreiten. (siehe auch B.1.2)

Die maximale Wandhöhe gemäß Planeinschrieb in GE 4 ist das Maß zwischen künftigem Gelände und Oberkante Attika.

2.3 Bezugshöhen

(§ 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.

8

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 nicht begrenzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

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

5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze, Zufahrten und Umfahrungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch im Pflanzgebot 1 (Pfg 1).

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 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.

7. 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.

9

8. Flächen für Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Planeinschrieb

9. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Planeinschrieb

Mit Leitungsrecht belegte Flächen dürfen nicht überbaut werden. Baum- und Strauchpflanzungen sind im Bereich von Leitungsrechten nicht zulässig.

Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind zugunsten der Leitungsträger jederzeit zugänglich zu halten.

10. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Planeinschrieb

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Begrünung der Dächer

Die Flachdächer sind zu mindestens 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen (siehe auch B.1.3).

Es ist ein zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

11.2 Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Der Regenwasserablauf von Flächen (z.B. Dachflächen), auf denen unverschmutztes Oberflächenwasser anfällt, ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Dachbereiche mit Anlagen, die den Einsatz wassergefährdender Stoffe erfordern (z.B. Kühlanlagen) sind von den Bereichen mit Dachbegrünung und dezentraler Begrünung auszuschließen. Das Wasser ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Um einen Schadstoffeintrag in Grünflächen zu verhindern, sind gewerblich genutzte Hof-, Verkehrs- und Lagerflächen zu befestigen, gegen Grünflächen abzugrenzen und an den Mischwasserkanal anzuschließen.

11.3 Wasserdurchlässige Beläge

Stellplätze sind - soweit keine wasserrechtlichen Vorschriften dagegen sprechen - versickerungsoffen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Dränpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundener Belag) herzustellen.

11.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum haben. Nach oben oder seitwärts in die Landschaft abstrahlende Lichtpunkte sind nicht zulässig. Beleuchtungszeiten sind auf die erforderlichen Mindestzeiten zu reduzieren.

11.5 Artenschutzmaßnahmen

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

12. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen (siehe auch C.1).

Für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sind die Pflanzenlisten gemäß Teil D anzuwenden.

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 500 m²-Grundstücksfläche ein gebietsheimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 16/18 cm) gemäß der Pflanzenlisten nach Teil D zu pflanzen.

Die Baumfestsetzungen in Pfg 1 und entlang der Straße werden auf die erforderliche Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.

Die hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Für diejenigen Gehölze, die Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Ortsrandeingrünung

Die Anpflanzung von Laubbäumen erfolgt gemäß der Pflanzenlisten unter Teil D mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm. Es sind mittel- und großkronige Arten zu bevorzugen. Von den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die baulichen Gegebenheiten bis zu 5,0 m abgewichen werden.

Die Pflanzung ist durch Strauchgruppen (ca. 25 % der Fläche) zu ergänzen. Die Anpflanzung mit Sträuchern erfolgt gemäß der Pflanzliste unter Teil D (Pflanzqualität 100-125 cm Höhe, Schwerpunkt beeren- und dornenreiche Gehölze aus der Vorschlagsliste einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher / dienen als Lebensraum für Vögel).

Die Pflege der Unterpflanzung oder Wiese hat möglichst extensiv zu erfolgen. Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

Pflanzgebot – Einzelbäume entlang der Erschließungsstraße

Gemäß den eingetragenen Standorten in der Planzeichnung erfolgt die Anpflanzung von Laubbäumen gemäß der Pflanzenliste D.1 mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm.

Von den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die baulichen Gegebenheiten und die Grundstückszufahrten und -abfahrten entlang der Verkehrsfläche bis zu 5,0 m parallel zur Straße abgewichen werden.

Um die Bäume sind begrünte Baumscheiben von mindestens 2,5 m x 5,0 m anzulegen und zu unterhalten. Es ist ein für Straßenbäume geeignetes Pflanzsubstrat zu verwenden.

B. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 606) und Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612).

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

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig. Das Anstrahlen der Gebäudefassade ist untersagt.

1.2 Dachform und Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind nur Flachdächer bis 5° Dachneigung zugelassen.

Dachaufbauten für notwendige technische Aufbauten (z.B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten) sind zulässig.

- Im Bereich GE 1 dürfen sie die Höhengrenzen bis zu 1,0 m überschreiten.
- In den Bereichen GE 2, GE 3 und GE 4 dürfen sie die Höhengrenzen bis zu 3,0 m überschreiten.

(siehe auch A.2.2)

1.3 Dachdeckung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Flachdächer sind zu mindestens 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen (siehe auch A.11.1).

2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von max. 30 m² zulässig. Werbeanlagen über Dach und rotierende, lichtreflektierende Lauf- bzw. Wechsellichtanlagen sind nicht zugelassen.

3.1 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

Bei Einfriedigungen (Zäune, Hecken) entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Gehweg oder Sicherheitsstreifen sowie entlang der landwirtschaftlichen Wege ist ein Abstand von 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

3.2 Gestaltung der Freiflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Abfallboxen sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen.

14

4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 2,00 m gemessen ab dem bestehenden Gelände zulässig.

5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen zum Zweck der Telekommunikation sind unzulässig. Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Der Regenwasserablauf von Flächen (z.B. Dachflächen), auf denen unverschmutztes Oberflächenwasser anfällt, ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Hof-, Verkehrs- und Lagerflächen sind an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Stellplätze sind - soweit keine wasserrechtlichen Vorschriften dagegen sprechen – versickerungs-
offen herzustellen.

(siehe auch A.11.2 und A.11.3)

C. 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 und Sträuchern

2 Artenschutzmaßnahmen

Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen (z.B. Entwässerungsschächte). Glasflächen an Fassaden sind möglichst vogelschlagmindernd umzusetzen.

In der Feldflur werden Maßnahmen zum Ausgleich für den Verlust an Offenlandlebensraum (insbesondere der Feldlerche) geschaffen – die artenschutzrechtlichen Auflagen des Fachgutachtens sind zu beachten.

Der Verlust von Habitatstrukturen von Goldammer (in der Summe zwei Brutpaare) und Bluthänfling (ein Brutpaar) wird durch die Neuanpflanzung entsprechender Feldgehölz- und Heckenstrukturen im Umfang von mindestens 100 m im Außenraum/ Feldrand als CEF-Maßnahme ausgeglichen.

An Artenschutzmaßnahmen ist folgendes notwendig:

- Feldlerche: 4 Lerchenfenster und rund 2.200 m² Blühstreifen (CEF-Maßnahme)
- Heckenbrüter: ca. 100 ldm Hecke (CEF-Maßnahme)
- Ausgleichsflächen für die Trespe: 600 m² Randstreifen (verteilt auf drei Parzellen)

3 Umweltbericht

Auf den Umweltbericht von Landschaftsarchitektur Strunk (LarS) vom 25.01.2019 wird hingewiesen.

Der Ausgleichsbedarf ergibt sich hauptsächlich durch ein Defizit von 224.986 ÖP durch das Schutzgut Boden. Beim Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften entsteht ein Defizit von 18.444 ÖP. Zusätzlich muss das ehemalige Pflanzgebot des angrenzenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Brunnäcker, 1. Änderung 1999“ ausgeglichen werden, da dieses bei der Neuplanung entfällt bzw. hauptsächlich überbaut wird oder werden kann. Dabei entsteht ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 49.011 ÖP (2.883 m² * 17 ÖP (Feldgehölz) = 49.011 ÖP). Die Artenschutzbelange sind zu beachten. In Bezug auf das Regenrückhaltebecken entsteht bei den Schutzgütern Boden sowie Arten

und Lebensgemeinschaften ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 3.900 ÖP beim Schutzgut Boden. Das Schutzgut Arten und Biotope erlangt ein Überschuss von 888 ÖP. Das Restdefizit für das Regenrückhaltebecken liegt dann bei 3.012 ÖP. Eine genauere, tabellarische Darstellung der Bilanzierung befindet sich in den Kapiteln 3.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und 4.1 Ergebnis der Bilanzierung und Kompensation im Umweltbericht.

Insgesamt sind durch die Neuplanung des Gewerbegebietes „Hochsträß II“ somit 295.453 ÖP auszugleichen (inklusive dem angrenzenden Regenrückhaltebecken und dem Pflanzgebot des überschneidenden Bebauungsplanes).

Das Ausgleichskonzept wurde in enger Abstimmung mit der örtlichen Landwirtschaft und dem Landratsamt entwickelt. Die Maßnahmen werden im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt (LRA) fixiert. Die Umsetzung und Entwicklung der Maßnahmen werden im Rahmen des Monitorings dokumentiert.

Der notwendige Kompensationsbedarf kann durch die planinternen und –externen Ausgleichsmaßnahmen gedeckt werden (s. Umweltbericht ab S. 86).

4 Lärmemissions-Prognosegutachten

Auf das für das Plangebiet vorliegende Lärmemissions-Prognosegutachten vom Ingenieurbüro Engel vom 22. Oktober 2018 / 23. Januar 2019 wird hingewiesen.

Mit den Baugenehmigungsunterlagen muss der Nachweis der Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 geführt werden.

Die DIN 45691 Geräuschkontingentierung wird im Rathaus der Gemeinde Grafenberg, Bergstraße 30, 72661 Grafenberg, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren haben die Betriebe nach TA-Lärm zu beachten, dass zusätzlich zu den Geräuschen aus den Betriebsgebäuden, den technischen Anlagen und Außenanlagen auf dem jeweiligen Betriebsgelände auch alle Geräusche durch Verkehrsbewegungen im Betriebshof sowie bei der Ein- und Ausfahrt dem Betrieb zuzurechnen sind.

Um eine Überschreitung der Lärmemissionskontingente zu vermeiden, ist eine möglichst frühzeitige Berücksichtigung der Lärmschutzbelange bereits bei der Grundstücks- und Bebauungsplanung zu empfehlen.

5 Denkmalschutz Bodenfunde

(§ 20 DSchG)

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

6 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

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

7 Bodenschutz

(BBodSchG und LBodSchAG)

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, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin 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 Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 10 Nr. 3 LBO).

18

8 Baugrundgeologisches Übersichtsgutachten

Auf das für das Plangebiet vorliegende Baugrundgeologische Übersichtsgutachten von TerraConcept Consult GmbH von April 2017 wird hingewiesen.

9 Erschließen von Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist die Untere Wasserbehörde auch für die baurechtliche Entscheidung gem. § 98 (2) WG zuständig.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind vorher gemäß § 37 (2) WG dem Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 (4) WG dem Landratsamt - Untere Wasserbehörde - angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

10 Entwässerung

Die Entwässerung wird im modifizierten Mischsystem vorgesehen, anfallendes Dachflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal abgeleitet, in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt an den Vorfluter abgegeben. Hof- und Verkehrsflächen werden an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Zur weiteren Nutzung als Brauchwasser wird empfohlen das Dachflächenwasser bzw. das nicht verunreinigte Niederschlagswasser aus dem Grundstück vor Einleitung in den Regenwasserkanal in einer Nutzwasser-Zisterne auf dem Grundstück zu sammeln und zu speichern. Der Zisternen-Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Die Einhaltung der Einleitparameter der Entwässerungssatzung ist mittels Sachverständigengutachten, bei potenzieller Verunreinigung des Schmutz- oder Niederschlagswassers durch Gewerbebetriebe, sicherzustellen und nachzuweisen.

Bei der Ausarbeitung von Entwässerungsgesuchen sind die Anschlussvorgaben der öffentlichen Entwässerungsanlagen zu beachten.

11 Löschwasserversorgung

Der Grundschutz als Aufgabe der Gemeinde wird durch einen Löschwasserbehälter mit der erforderlichen Löschwassermenge von 100 m³/h über 2 Stunden abgedeckt. Auf das Arbeitsblatt W 405 wird verwiesen.

Der Objektschutz ist Aufgabe der Bauherren und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren mit dem Brandschutz abzustimmen.

Bei Gebäudegrundflächen unter 2.500 m² reicht ein Grundschutz mit 96 m³/h über 2 Stunden Dauer aus.

Bei Gebäudegrundflächen von mehr als 4.000 m² besteht ein Bedarf von 192 m³/h über 2 Stunden Dauer. Die Differenz zum Grundschutz ist auf dem betreffenden Grundstück vom Bauherren bereitzustellen.

12 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.

13 Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

D. Pflanzenlisten

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

1 Einzelbäume

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Ulme	(Ulmus minor)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Erle	(Alnus glutinosa)
Weide	(Salix, heimischen Arten)

2 Wildobstgehölze

Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Walnuss	(Juglans regia)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildrosen-Arten	(Rosa spec.)
Marone	(Castanea sativa)

Aktuelle Krankheiten sind bei der Baumartenauswahl zu berücksichtigen (Vermeidung der Art).

3 Streuobstsorten

Äpfel	Blutstreifling Bittenfelder Kaiser Wilhelm Brettacher Hauxapfel Jakob Fischer und weitere lokale Sorten
-------	---

Birnen	Champagner Bratbirne Gelbmöstler Grüne Jagdbirne Palmischbirne Stuttgarter Geißhirtle Pastorenbirne Kirchensaller Samenbirne und weitere lokale Sorten
Steinobst	Hauszwetsche Knorpelkirsche Dollenseppler Kirsche und weitere lokale Sorten

sowie weitere krankheitsresistente (Schorf, Stippe etc.) Züchtungen auf Hochstammunterlagen.

4 Sträucher

Haselnuss	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hunds-Rose	(Rosa canina)

22

5 Kletterpflanzen

Gerüstkletterpflanzen

Weinrebe	(Vitis vinifera)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Jelängerjelleber	(Lonicera caprifolium)
Knöterich	(Polygonum auberti)
Gewöhnliche Waldrebe	(Clematis vitalba)
Berg-Waldrebe	(Clematis montana)
Hopfen	(Humulus lupulus)

Selbstklimmer

Efeu	(Hederahelix)
Kletterwein	(Parthenoc. tricuspidata)
Wilder Wein	(Parthenoc. quinquefolia)

6 Feuchtigkeitsliebende Stauden

Sumpfdotterblume	(Caltha palustris)
Rispensegge	(Carex pendula)
Mädesüß	(Filipendula ulmaria)
Blutweiderich	(Lythrum salicaria)
Wasser-Dost	(Eupatorium cannabinum) u.a.

7 Arten für Dachbegrünungen

Allium flavum	Gelber Lauch
Alyssum montanum	Steinkraut
Anthericum ramosum	Graslilie
Campanula porten.	Ranken-Glockenblume
Campanula rotundifol.	Rundblättrige Glockenblume
Carex humilis	Erdsegge
Dianthus carthus.	Karthäusernelke
Festuca rupicola	Schwingel
Festuca vivipara	Lebendgebärender Schwingel
Geranium sang.	Storchschnabel
Helianthemum num.	Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Habichtskraut
Inula ensifolia	Schwertalant
Melica ciliata	Perlgras
Petrorhagia saxifraga	Steinnelke
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Prunella grandiflora	Brunnelle
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Saponaria ocymoides	Seifenkraut
Saxifraga in Sorten	Steinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Schneepolster
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Walzensedum
Sempervivum tect.	Dachwurz
Teucrium cham.	Gamander
Thymus serpyllum	Thymian

E. Aufstellung und Bearbeitung

Aufstellung:

Gemeinde Grafenberg

Grafenberg, den ____ . ____ . ____

Frau Annette Bauer, 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 Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Grafenberg, den ____ . ____ . ____

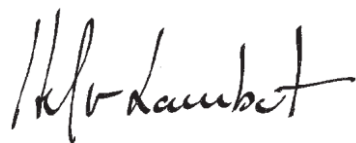
Frau Annette Bauer, Bürgermeisterin

24

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den 25.01.2019



Frau Helga Lambart