

KREIS: ESSLINGEN

GEMEINDE: ALTBACH

K M B



TEXTTEIL

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Im Ghai III“

Ludwigsburg, den 07.05.2019

Bearbeiter/in: L. Flegiel, S. Hofmann

Projekt: 2248



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I Seite 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.



A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

A.1.1 GE: Gewerbegebiet (§ 8 i.V.m. § 1 (4) BauNVO)

Gemäß § 8 BauNVO sind zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, soweit sie nachfolgend nicht nur ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sind.
- Einzelhandelsverkaufsfläche für **nicht** zentrenrelevante Sortimente (Liste siehe Kapitel C) sowie für Waren, die an der Stelle der Produktion und Verarbeitung angeboten werden, bis zu einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,01135 wenn durch Gutachten nachgewiesen ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Altbach oder einer anderen Gemeinde zu erwarten sind. Die VKZ bestimmt die Größe der Verkaufsfläche pro m² zulässiger überbaubarer Grundstücksfläche im Bebauungsplangebiet.

Gemäß § 8 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke,

Gemäß § 1 (5), § 1 (6) und § 1 (9) Bau NVO sind nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Unternehmen der Mineralölwirtschaft,
- Abfallentsorgungsunternehmen i. S. d. § 3 Abs. 22 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012 (BGBl I S. 212)
- Schrotthandel
- Selbstständige (ohne Produktion/Warenverarbeitung) Speditionen, Kurier- und/oder Expressdienste, Selbstständige (ohne Produktion/Warenverarbeitung) Lagerhäuser und Lagerplätze sowie solche Speditionen, Kurier- und/oder Expressdienste, Lagerhäuser und Lagerplätze, bei denen die Produktion/Warenverarbeitung nur eine untergeordnete Fläche einnimmt.

Lärmkontingentierung gemäß § 1 (4) BauNVO:

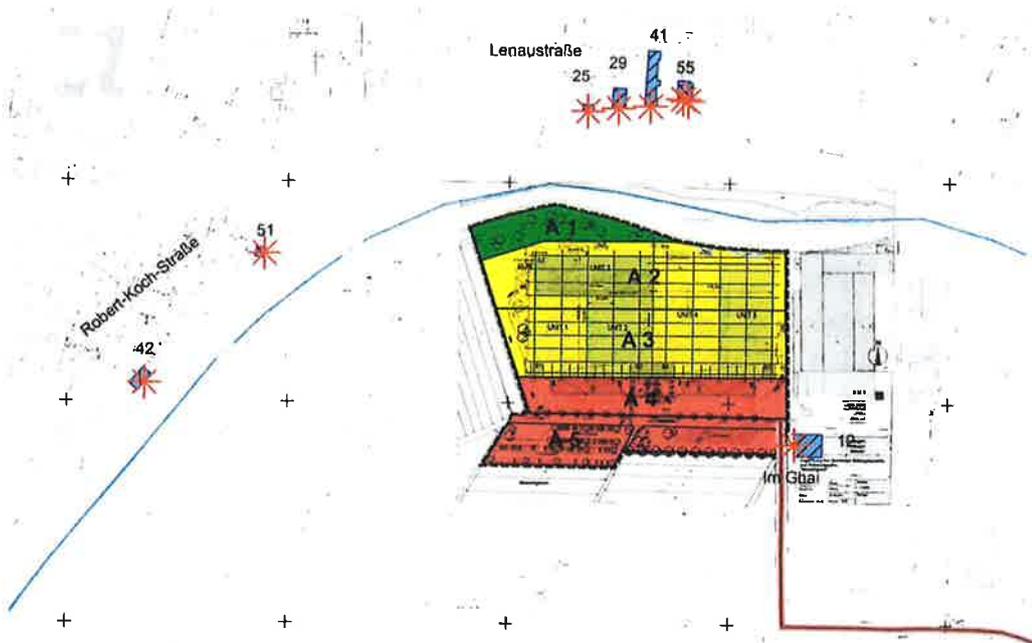
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung, die aus den in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingenten nach DIN 45691 — Geräuschkontingentierung — resultierenden Teilpegel weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten:



A Planungsrechtliche Festsetzungen

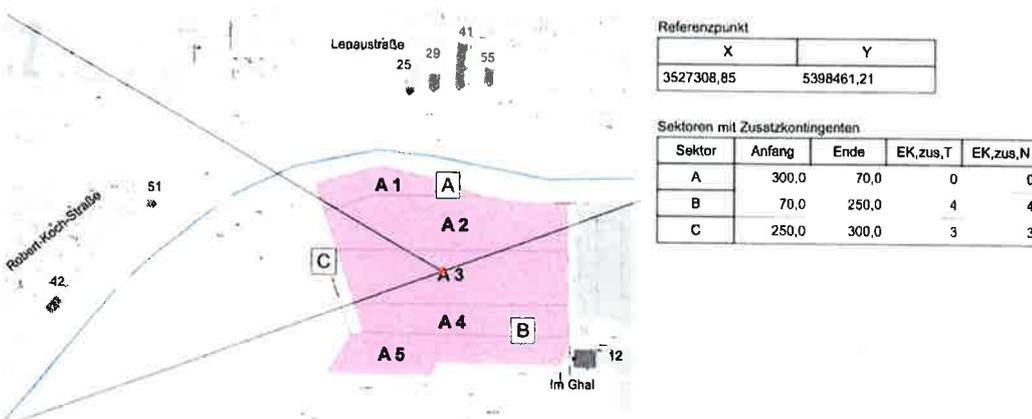
Teilfläche i	Emissionskontingent $L_{EK,i}$ in $dB(A)/m^2$ (zulässiger L_{WA})	
	tags	nachts
A 1	46	31
A 2, A 3	58	43
A 4, A 5	63	48

Teilflächen siehe Planzeichnung und nachfolgende Darstellung:



Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei das Emissionskontingent $L_{EK,i}$ der einzelnen Teilflächen um das Zusatzkontingent zu erhöhen ist.

(Zusatzkontingente siehe Plandarstellung und nachfolgende Planzeichnung)



Der Nachweis ist nach TA-Lärm zu führen. Die zulässigen Lärmkontingente sind bezogen auf die dargestellte Grundfläche. Finden Lärmemissionen durch unterschiedliche Betriebe in verschiedenen vertikalen Ebenen statt, so sind die Kontingente in Abhängigkeit der Nutzfläche der einzelnen Betriebe energetisch zu verteilen.

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

A.2.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 i.V.m. § 16 (5) BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl für den gesamten Geltungsbereich: 0,8

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis auf 0,85 überschritten werden, wenn sie durch Nebenanlagen mit wasserdurchlässiger Oberfläche verursacht wird.

A.2.2 GFZ (Geschossflächenzahl) (§ 20 BauNVO)

Maximale Geschossflächenzahl: 2,4

A.2.3 BMZ (Baumassenzahl) (§ 21 BauNVO)

Maximale Baumassenzahl: 10,0

A.2.4 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)

Maximale Gebäudehöhe über NN siehe Planeintrag.

Überschreitungen von max. 3,0 m sind für technische Anlagen bis zu max. 5 % der Gebäudegrundfläche zulässig. Überschreitungen für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind bis zu 2,0 m zulässig.

A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb

a - abweichende Bauweise: offen, jedoch ohne Längenbegrenzung der Gebäude.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert.

A.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Hauptausrichtung der Gebäude ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die an Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

A.5.1 Garagen / überdachte Stellplätze/ nicht überdachte Stellplätze

Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze sind nördlich der Erschließungsstraße „Im Ghal“, auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Südlich der Verkehrsfläche sind nicht überdachte Stellplätze nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Dies gilt nicht im Bereich der festgesetzten flächigen Pflanzgebote, Pflanzbindungen und im Bereich des Gewässerrandstreifens.

A.5.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt nicht im Bereich festgesetzten flächigen Pflanzgebote, Pflanzbindungen und im Bereich des Gewässerrandstreifens.

A.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen siehe Planzeichnung.

A.7 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Fläche für Anlagen und Einrichtungen der Versorgung, hier Gas.



A.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

A.8.1 Ableitung von Oberflächenwasser

Unbelastetes Regenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser in Richtung Neckaraltarm abzuleiten. Belastetes Verkehrsflächenwasser von Hofflächen, Umfahrten und Stellplätzen sowie das Verkehrsflächenwasser der Erschließungsstraße ist nach entsprechender Vorbehandlung ebenfalls in den Neckaraltarm zu entwässern. Die erforderliche Reinigungsanlage wird auf Basis des DWA Merkblatts M 153 geplant. Das Retentionsvolumen wird auf Basis des DWA Arbeitsblatts A 117 berechnet. Eine Absperrmöglichkeit im Havariefall ist Grundvoraussetzung.

A.8.2 Wasserdurchlässige Beläge

PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Belastetes Wasser ist von den wasserdurchlässigen Flächen wegzuleiten.

A.8.3 Schutz hochwertiger Biotopstrukturen

Die im Plan gekennzeichnete Fläche (MF 1) dient dem Schutz der ökologisch hochwertigen Biotopstrukturen entlang des Neckaraltarms (Tabuzone). Vor Beginn von Baumaßnahmen ist entlang des Südrands dieser Fläche ein Schutzzaun zu errichten und mehrmals während der gesamten Bauphase zu überprüfen.

A.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)

LR 1 - Die festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens zu belasten (Gashochdruckleitung).

LR 2- Die festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens zu belasten (Fernwärmeleitung).

Siehe auch Hinweis C.15

A.10 Immissionsschutzmaßnahmen gem. (§ 9 (1) 24, (6) BauGB)

Zum Schutz der Büro- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Gewerbe-, Schienen und Straßenverkehr sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) vorzusehen und nachzuweisen.

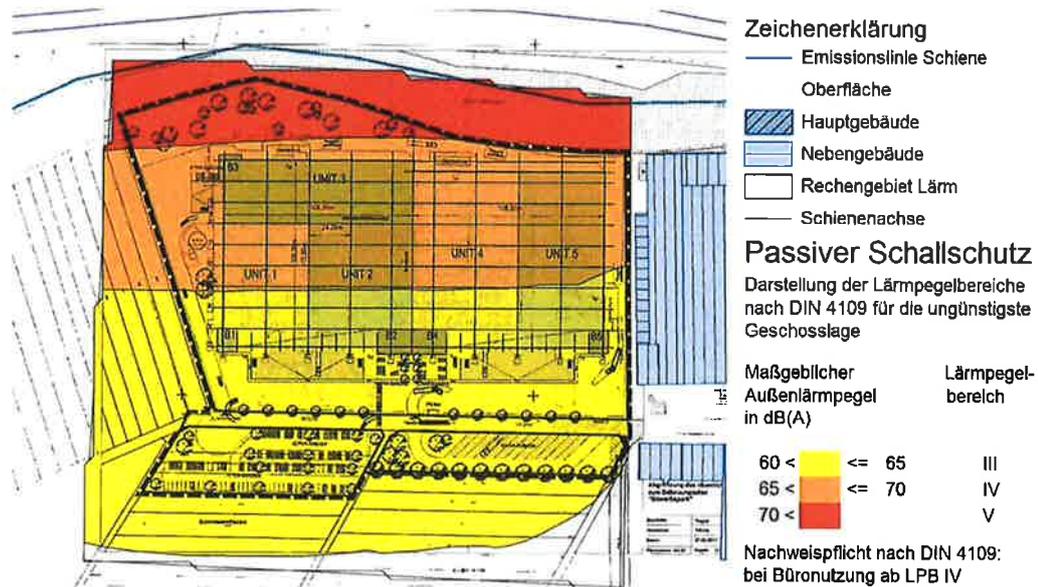
Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach Tabelle 8, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfüllen.

Nach der Tabelle 8 der DIN 4109 — Schallschutz im Hochbau — sind abhängig von den jeweiligen Lärmpegelbereichen LPB und den Nutzungen folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) eines Gebäudes nachzuweisen:

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils		
	LPB III	LPB IV	LPB V
Büroräume und ähnliches 1)	30 dB	35 dB	40 dB
1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.			
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.			



Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung und des nachfolgend abgebildeten Isophonenplanes für Nutzungen im Zeitbereich tags.



Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der im Bebauungsplan gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

A.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

A.11.1 Pflanzbindung 1 (Pfb 1) – Feld-/Ufergehölz

Die Gehölze auf der gekennzeichneten Fläche sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen.

A.11.2 Pflanzbindung 2 (Pfb 2) – Gehölzfläche im Westen

Die Gehölze auf der gekennzeichneten Fläche sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste 2 zu ersetzen.

A.11.3 Pflanzbindung 3 (Pfb 3) – Gehölzfläche im Südwesten

Die Gehölze auf der gekennzeichneten Fläche sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste 2 zu ersetzen.

A.11.4 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Anpflanzung von Gehölzen, Ansaat blütenreicher Saumvegetation

Auf der gekennzeichneten Fläche sind zwei gebietsheimische Einzelbäume sowie flächige Strauchpflanzungen mit eingestreuten Heistern in einem Gesamtumfang von 270 m² gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang entsprechend Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Die verbliebene Fläche ist mit autochthonem Saatgut blütenreicher „Saum“ einzusäen, zu pflegen und zu unterhalten und zu einer Nitrophytische Saumvegetation zu entwickeln.

Zur Pflege werden die Strauchgehölze im 15-jährigen Turnus abschnittsweise auf den Stock gesetzt. Die Saumvegetation ist extensiv mit einer Mahd alle 1 bis 3 Jahre im März zu pflegen und das Mähgut abzuführen.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A.11.5 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) Anpflanzung von Einzelbäume - Baumreihe

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen sind 12 standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Lage ist abhängig von Versorgungsleitungen und Einfahrt geringfügig verschiebbar, solange das Erscheinungsbild einer Baumreihe gewahrt ist.

Die Einzelbäume sind zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste 2 zu ersetzen.

A.11.6 Pflanzgebot 3 (Pfg 3) Ein- und Durchgrünung der gewerblichen Baufläche und Stellplätze

Zur Ein- und Durchgrünung der gewerblichen Baufläche und der Stellplätze sind insgesamt 25 Einzelbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Dabei ist pro angefangene 10 PKW-Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger, standortgerechter, Laubbaum gemäß der Pflanzliste 2 vorzusehen.

Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste 2 zu ersetzen.

A.11.7 Pflanzgebot 4 (Pfg 4) - Dachbegrünung

Die Dachflächen sind in einem Flächenumfang von 10.000 m² extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht und zusätzlicher Isolier- / Drainageschicht entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten, wobei Ausfälle in der Begrünung zu ersetzen sind.

A.11.8 Pflanzgebot 5 (Pfg 5) – Private Grünflächen auf gewerblicher Fläche

Unbebaute und unversiegelte Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür eignen sich eine Raseneinsaat sowie die Anlage von kleineren Grünflächen mit Sträuchern oder bodenbedeckenden Pflanzen.

Hinweis: Für Gehölzpflanzungen werden die Arten der Pflanzliste 2 empfohlen

A.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Auf den angrenzenden privaten Grundstücken sind bis zu 1,0 m Tiefe Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungflächen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zulässig.

A.13 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

Flächen, die mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, siehe Planeinschrieb.

Werden Baumaßnahmen oder Erdarbeiten in den festgestellten kontaminierten Bereichen ausgeführt, ist die Entsorgung fachgerecht durchzuführen.

Siehe auch Hinweis C.7



B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Dachform und Neigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Siehe Planzeichnung (Flachdach)

B.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

B.2.1 Fassadengestaltung

Auffällige, grelle und leuchtende Farben wie z.B. Neon-Farben sind nicht zulässig. Fassadenflächen sind zu verputzen, durch Metallverkleidungen mit gestalterisch ansprechenden Trapezblechen oder Trespa Platten zu verkleiden.

Reflektierende Metallverkleidungen sind unzulässig.

B.3 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder an Wandflächen zulässig.

Unzulässig als Werbeanlagen sind:

- Bewegliche (laufende) Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame)
- Projektionen und akustische Werbeanlagen
- Werbeanlagen, die mehr als 1 m über die Attika von Gebäuden hinausragen.
- Werbeanlagen, die die Gesamtmaße von 4 m x 15 m überschreiten
- Freistehende bzw. freischwebende Werbeanlagen, deren Höhe folgende Maße überschreitet:
Bei Fahnen, Werbemasten, Pylonen und vergleichbaren Anlagen: 10,0 m
Bei Plakatwänden, Säulen und vergleichbaren Anlagen: 4,0 m

B.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

B.4.1 Einfriedigungen

Tote Einfriedigungen dürfen die Höhe von 3,0 m nicht überschreiten und sind im Bereich der Pflanzgebote in die Bepflanzung zu integrieren.

Geschlossene Einfriedigungen wie z.B. Mauern sind nicht zulässig.

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

B.4.2 Gestaltung der Stellplätze

PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.



C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

C.3 Gewässerrandstreifen

Auf den Gewässerrandstreifen in der Planzeichnung wird verwiesen. Die Regelungen nach WHG und WG sind zu beachten.

C.4 Immissionsschutz

Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach §3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung vom 06.12.1990 — Az.: 57115/342 — mit Text in GABI. 1990, 829 — 919)

C.5 Lärmschutzbereich Flughafen Stuttgart

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.

C.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auelehm unbekannter Mächtigkeit. Darunter schließen sich vermutlich die Gesteine der Löwenstein-Formation (Stubensandsteine) an.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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



C.7 Altlasten

Auszug aus dem Stammdatenblatt:

Flächen-Nr. 4156, Altstandort „GWSF-Pebra, ImGhai 36, Altbach“

Wirkungspfad Boden - Mensch auf Beweinsniveau 2 mit Handlungsbedarf „B“, Kriterium „Neubewertung nach Nutzungsänderung“

Wirkungspfad Boden - Grundwasser auf Beweinsniveau 5 mit Handlungsbedarf „B nach Sanierung“, Kriterium „Gefahrenlage hinnehmbar“

Sollten Entsiegelungs- oder Aushubmaßnahmen (und die mit dem Aushub verbundenen Entsorgung) vonnöten sein, so ist - nach Absprache mit dem Landratsamt (Mathias Haarmann, Telefon 0711 3902-42483, E-Mail: haarmann.mathias@LRA-ES.de) - ein Altlastengutachter begleitend einzuschalten. Eine möglicherweise daraus resultierende Neubewertung des Standortes (alle Wirkungspfade) ist entsprechend der geplanten Umnutzung durchzuführen.

C.8 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt zu beantragen ist.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Esslingen angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

C.9 Hochwasser

Das Plangebiet ist gemäß Hochwassergefahrenkarte bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ_{100}) vor Überflutung geschützt. Bei HQ_{Extrem} wird das Gelände weiträumig überströmt, weshalb es gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz als Hochwasserrisikogebiet eingestuft wird. Bauliche Anlagen in diesen Gebieten sollen insbesondere im Hinblick auf den möglichen Schaden Hochwasser angepasst errichtet werden.

C.10 Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW — Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Für Industriebauten beträgt der Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der Flächen der Brandabschnitte oder Brandbekämpfungsabschnitte sowie der Brandlasten über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden

- mindestens 96 m³/h bei Abschnittsflächen bis zu 2.500 m² und
- von mindestens 192 m³/h bei Abschnittsflächen von mehr als 4.000 m².

Zwischenwerte zwischen Abschnittsflächen von 2.500 m² und 4.000 m² sind zu interpolieren.

Im Bereich des geplanten Baugebietes „Im Ghai III“ ist in einem Umkreis von 300 m eine Löschwasserentnahme von 96,0 m³/h aus dem Trinkwasserrohrnetz (Hydranten 4710, 4709, 4723 – vgl. Abbildung) rechnerisch möglich, ohne dass der Netzdruck unter 1,5 bar absinkt (siehe Untersuchung vom 28.06.2013, RBS wave GmbH).

Eine zusätzliche Löschwasserentnahme ist über die Saugstelle (In den Weiden 31) aus dem Alter Neckar möglich.



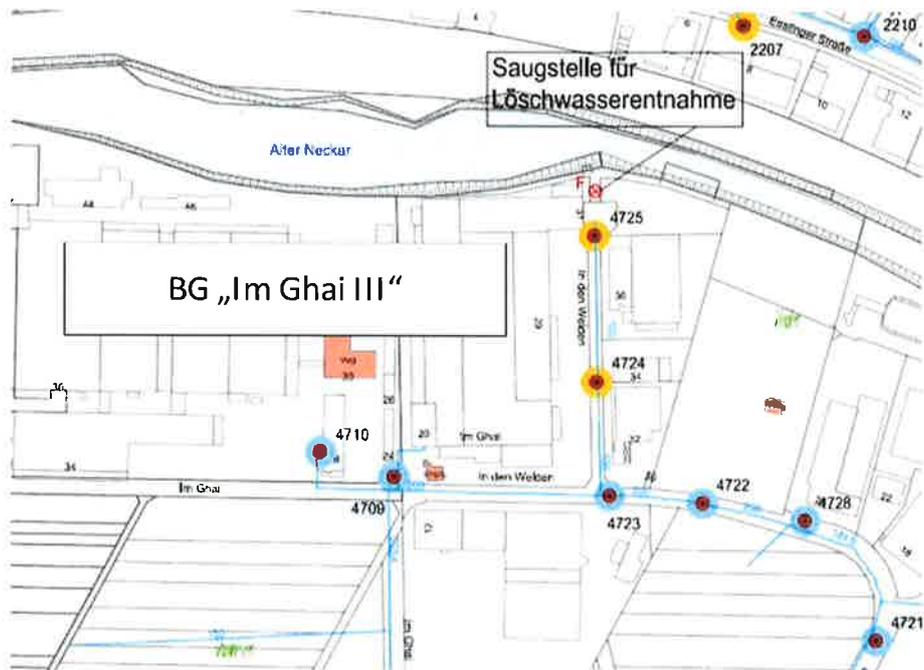


Abbildung: Auszug aus dem Löschwasserplan

Quelle: RBS Wave GmbH

C.11 Erneuerbare Energien

Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden. Besonders auf die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen wird verwiesen.

C.12 Artenschutz

Auf die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Ingenieurbüro Blaser UMWELT/STADT/VERKEHRSPANUNG, Esslingen vom 20.08.2018 wird für die nachfolgenden Maßnahmen verwiesen.

Rodungszeitraum

Die Rodung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. November und dem 28./29. Februar erfolgen.

Gebäudeabbruch

Der Abriss von Gebäuden darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. November und dem 28./29. Februar erfolgen. **Kurz vor Gebäudeabriss** ist eine erneute Gebäudebegehung durch einen Fledermaussachverständigen durchzuführen, um Gebäude auf Hinweise auf Wochenstuben oder Winterquartiere zu überprüfen.

Beleuchtung

Zur Vermeidung einer erheblichen Störung der lichtempfindlichen Fledermausarten, für die entlang des Gehölz am Neckaraltarm eine essentielle Flugroute nachgewiesen ist, ist die notwendige Beleuchtung im Norden und den ersten 30 Metern im Nordwesten der Gebäude auf das notwendige Maß zu beschränken. Um erhebliche Störungen für lichtempfindliche Fledermausarten ausschließen zu können, sind bei der Beleuchtung Blenden anzubringen, sodass der Lichtstrahl gezielt auf die befestigte Fläche um das Gebäude gerichtet wird.

Schutzzaun / Tabuzone

Schutz des Ufergehölzes am Neckaraltarm sowie des angrenzenden geschützten Biotops „Ufergehölz und Schilfröhricht am Neckar-Altarm“ und der Fläche MF1 (s. Festsetzung A.8.3) durch Aufstellen eines Schutzzaunes. Lediglich zum Bau des vorgesehenen Regenwasserkanals wird ein Teilbereich dieser Fläche bauzeitlich in Anspruch genommen.

Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten

Anbringen von 18 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten (Einflugloch 32-36 mm oder oval 30*45 mm, z.B. Schwegler Typ „2M“ oder „2GR“) oder 6 Sperlingskoloniekästen (z.B. Schwegler Typ „1SP“) an eigens dafür angebrachten „Mauern“, „Masten“, „Stangen“. Alternativ können die Nistkästen an geeigneten Bäumen im Bereich der Pflanzbindung Pfb 1 und ggfs. im nördlichen Bereich von Pfb 1 und Pfb 2 jeweils in eine Höhe von mind. 3 m angebracht werden.

Die **Anbringung** der Nistkästen muss **vor dem Gebäudeabriss** und den erforderlichen Rodungsarbeiten erfolgen.

Fledermauskästen

Anbringen von 20 Fledermauskästen als vorgezogener Ausgleich für die verlorengehenden Quartierpotentiale von Spaltenquartieren solitärer Fledermäuse. Verwendet werden können z.B. Schwegler, Flachkästen Typ „1FF“, die in den zu erhaltenden Gehölzen der Pflanzbindung Pfb 1 und Pfb 2 oder an eigens dafür errichteten „Mauer“, „Masten“ oder „Stangen“ angebracht werden.

Die **Anbringung** der Fledermauskästen muss **vor dem Gebäudeabriss** und der erforderlichen Rodung erfolgen.

Fledermaussteine

Als langfristige populationsstützende Maßnahme sind im Rahmen der Eingriffsregelung in bzw. an die projektierten Neubauten 4 Fledermaussteine (z.B. Schwegler, Fledermaus-Ganzjahresquartier Winterquartier – 1WL) oder Fledermauskästen anzubringen und langfristig zu pflegen.

Eine rechtliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung.

C.13 Ausgleichsmaßnahmen

Für den Verlust des gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotops „Feldhecke am Betriebsgelände der Spedition Magna, Altbach“ wird folgender Ausgleich erbracht:

Auf dem Flurstück Nr. 594, ca. 60 m westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erfolgt die Anpflanzung einer Hecke sowie die Ansaat einer Saumvegetation.

Eine rechtliche Sicherung der Maßnahme erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung.

C.14 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es sind aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik (z.B. Natrium-Niederdruckdampfleuchten) an Gebäuden und als Straßenbeleuchtung (LED) zu installieren, um die Fauna des Raumes nicht durch die neuen Lichtquellen zu irritieren bzw. anzulocken. Diese sind außerdem so anzubringen, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird. Auf sog. „Skybeamer“ ist zu verzichten.

C.15 Leitungsrecht / Baumpflanzungen

LR 1

Bei geplanten Baumstandorten sind die Abstände gemäß DIN 18920 und DVGW GW125 Abs. 6.1 einzuhalten.

Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Betriebssicherheit, die Überwachung und Reparatur sowie die spätere Erneuerung der Leitungen dürfen durch Bäume nicht gefährdet werden. Werden die Mindestabstände von 2,5 m zwischen Baum und Leitung nicht eingehalten, sind besondere Schutzmaßnahmen erforderlich. Schutzmaßnahmen oder Umlagungen des Gasleitungsbestandes in unmittelbarer Nähe geplanter Baumstandorte sind im Einzelfall mit dem Betreiber abzustimmen und festzulegen.

LR 2

Die Bepflanzung entlang unterirdischer Versorgungsanlagen mit Bäumen und Sträuchern muss mit einem lichten Abstand von mindestens 2,5 m (FGSV 939, 3.3) zwischen der Stammachse und der Außenhaut der Leitung erfolgen.

C.16 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 § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

C.17 Einfriedungen

Tote Einfriedungen sollten zur Durchlässigkeit von Kleintieren einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden aufweisen.

C.18 Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimentsgruppen sind gemäß Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) insbesondere:

- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Büroartikel (ohne Büromöbel)
- Kunst, Antiquitäten,
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Pelze, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Computer, Elektrowaren
- Fotoartikel, Optik,
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien
- Musikinstrumente, Musikalien
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel, Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
- Lebensmittel, Getränke
- Apotheken-, Drogerie-, Kosmetikwaren,
- Blumen
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung

Diese Sortimente dürfen gem. Ziffer A.1.1 der textlichen Festsetzungen nicht Teil des Bebauungsplanes werden.

D Pflanzenlisten

D.1 Pflanzliste 1 - Ufergehölz

Großkronige Bäume

Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix alba	Silberweide

Klein- und Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke

Qualitäten: Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v. m. Ballen
Heister, 1 x v. oB., Höhe: 100 - 150 cm

Heimische Sträucher (geeignet für ein Gebüsch feuchter Standorte):

Frangula alnus	Faulbaum
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Qualitäten: Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm

D.2 Pflanzenliste 2

Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Klein- und Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke

Qualitäten: Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v. m. Ballen
Heister, 1 x v. oB., Höhe: 100 - 150 cm



Heimische Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewönl. Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Qualitäten: Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm