

Bebauungsplan „Lange Betten Süd, 1. Änderung“

Fassung für den Satzungsbeschluss am 26.07.2022

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

in ihrer jeweils geltenden Fassung.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes evtl. bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet „GE“ gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind gem. § 8 (1) BauNVO:
- a) Gewerbebetriebe; unter Ausschluss einzelner Arten gewerblicher Nutzung
 - b) Öffentliche Betriebe; unter Ausschluss einzelner Arten gewerblicher Nutzung
 - c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- 1.2 Folgende Gewerbebetriebe oder Nutzungen sind generell unzulässig:
- Betriebe des Fahrzeughandels (Fahrzeuge aller Art)
 - Betriebe, die die Wiederverwertung oder der Entsorgung von Gütern und Materialien zum Inhalt haben (Recyclingunternehmen, Schrotthandel, Verwerter, Rückgewinnung)
 - Betriebe der Entsorgungswirtschaft (Sammlung, Behandlung und Beseitigung von Abfällen, Rückgewinnung)
 - Betriebe der Mineralölwirtschaft
 - Mischwerke für mineralische Baustoffe (wie z.B. Betonwerke, Asphaltmischwerke)

- 1.3 Folgende Gewerbebetriebe oder Nutzungen können dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Eigenart des Gebietes gewahrt bleibt:
- Betriebe mit reinem oder überwiegendem Warenumsatz wie Lagergewerbe/Logistikbetriebe
 - Betriebe, die vorwiegend Güter, Waren und Material verwahren (z.B. Lagereien)
 - Betriebe mit hoher Verkehrsfrequenz des Ziel- und Quellverkehrs (u.a. Kurier- und Expressdienste, Hausmeisterdienste)
 - Betriebe des Transportgewerbes
 - Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe
 - Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
- 1.4 Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Es gelten folgende Ausnahmen:
- a) Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit zulässigen Gewerbebetrieben stehen und einen ihnen gegenüber untergeordneten Flächenbedarf haben oder der Nahversorgung der im Gewerbegebiet Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen.
 - b) Einzelhandelsbetriebe in direktem funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit Handwerksbetrieben sind zulässig. Zulässig sind auch die zugehörigen Ausstellungs- oder Präsentationsflächen.
- 1.5 Lagerplätze, Lagerhallen, Anlagen für kulturelle, soziale Zwecke sind generell nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit zulässigen Gewerbebetrieben stehen und einen deutlich untergeordneten Flächenbedarf haben.
- 1.6 Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten (Spiel-, Wett-, und Lotteriewesen, Nachtclubs, Bordelle), Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.
- 1.7 Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene max. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, sowie der max. zulässigen Gebäudehöhe (GH).

Darüber hinaus wird festgesetzt:

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich gemäß § 23 (1) BauNVO aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan und der in der Nutzungsschablone festgeschriebenen Grundflächenzahl. Siehe Eintragungen im Lageplan.

2.2 Stellplätze, Nebenanlagen und sonstige Anlagen (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. 2a BauGB; § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 BauNVO)

Stellplätze, Balkone, Terrassen, Freisitze, Flächenbefestigungen (für das Abstellen und Lagern), Werbeanlagen und Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (4) BauNVO)

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

In den im Lageplan mit "a" festgesetzten Bereichen gelten die Bedingungen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, wobei Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

4. **Böschungen, Stützbauwerke, Aufschüttungen**

a) Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Aufschüttung bzw. Abgrabungen auf den Grundstücken, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen dienen, sind zu dulden.

b) Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 und Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der im Bereich des Bebauungsplans vorgesehenen Bereiche für Aufschüttungen ist das Gelände entsprechend den im Lageplan enthaltenen Höhenfestsetzungen standfest neu anzulegen. Zwischen den festgelegten Höhenkoten und Verkehrsflächen ist eine Ebene zu bilden.

(Anfänglich mögliche Bodensetzungen! – siehe III. Hinweise – im Textteil)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis max. $\pm 0,5$ m abweichend von vorgenannten Festsetzungen über das künftige Gelände bzw. abweichend von der Bezugshöhe (BZH) zulässig.

5. **Höhenlage der Gebäude und Gebäudehöhen**

(§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 16 (4) und § 18 BauNVO)

Die zulässige Bezugshöhe für die Gebäude (BZH über NN) ist im Lageplan festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) – gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Gebäudeoberkante – richtet sich nach dem Einschrieb im Lageplan. Die Gebäude dürfen die festgesetzte Gesamtgebäudehöhe (GH) (12,00 m bzw. 9,00 m) über der Bezugshöhe nicht überschreiten.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf über der Bezugshöhe liegen oder darf diese unterschreiten.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen mit auf dem Dach aufgeständerten Anlagen zur Energiegewinnung und sonstigen technischen Aufbauten max. 0,70 m überschritten werden.

Dem Gesamtgebäude gegenüber deutlich untergeordnete Technikaufbauten als Nebenanlagen oder Betriebsvorrichtungen können im Einzelfall ausnahmsweise darüber hinaus zugelassen werden (z.B. Aufbauten für Aufzüge usw.).

6. **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan ausgewiesen. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

7. **Führung von Versorgungsleitungen** (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8. **Flächen mit festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen und Maßnahmen** - gilt: für ausnahmsweise zulässige Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: passiver Schallschutz für ausnahmsweise zulässige Wohnräume innerhalb der im Bebauungsplan werden alle als GE (Gewerbegebiet) festgelegten Bauflächen festgesetzt.

Anforderungen an die Außenbauteile der Wohnräume

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und den Außenwohnbereich der Wohnungen (Öffnungen, Loggien, Terrassen usw.) werden folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß der beeinträchtigten Außenbauteile nach DIN 4109 gestellt:

Erforderliche $R'_{w, res} = 35 \text{ dB (A)}$ (bewertetes Schalldämmmaß in Dezibel (dB))
Lärmpegelbereich III (Schallschutzklasse)
Maßgeblicher Außenlärmpegel: bis 61-65 dB(A)

Außenwohnbereiche sind einzuhausen und vor freiem Schallzutritt von außen zu schützen.

Hinweis: Die Anforderungen gelten für die gesamten Außenbauteile (einschl. Fenster). Fenster sind zum Schutz der Bewohner geschlossen zu halten mit einer automatischen Belüftungsanlage zu versehen, der Außenwohnbereich ist durch Einhausung vor Lärmeinwirkung zu schützen.

II. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (§ 9 BauGB)

9. Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe werden innerhalb des Bebauungsplans folgende Maßnahmen festgesetzt:

9.1 Regenwasserrückhaltung auf Dachflächen (Begrünung von Dachflächen = Pflanzgebot 6)

Dachflächen der baulichen Anlagen sind zu mind. 60% ihrer Flächen zu begrünen und mit einer für die Regenwasserrückhaltung ausreichenden Aufbau- und Substratstärke zu versehen. Der Dachaufbau muss geeignet sein, einen Spitzenabflussbeiwert (C_S) = 0,4 und einen mittleren Abflussbeiwert (C_M) = 0,2 zu gewährleisten. Die Flächen sind mit einem geeigneten Aufbau und einer Mindestsubstratstärke von 15 cm extensiv zu begrünen.

Für die nicht begrüneten Anteile der Dachflächen sind für die Regenwasserrückhaltung pro angefangener 100 m² Dachfläche mindestens 1,5 m³ Retentionsspeichervolumen zu schaffen (Entleerungszeit der Retention = mind. 4 h)

9.2 Kompensationsmaßnahmen/Flächen und Pflanzungen im Gebiet

Festsetzung von Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a in Verb. mit Nr. 25 b BauGB im Bebauungsplan

Für sämtliche Anpflanzungen ist die Verwendung von gebietsheimischen und standortgerechten Arten des Vorkommensgebiets „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu berücksichtigen. Für Ansaaten ist gebietseigenes Saatgut des Produktionsraums 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ zu verwenden. Die nachfolgenden Pflanzenlisten enthalten eine Empfehlung zur Verwendung von Gehölzarten, die die vorgenannten Bedingungen erfüllen.

9.2.1 Pflanzgebot 1: Baumpflanzung auf privater Grundstücksfläche

An dem im Plan gekennzeichneten Stellen sind Laubgehölzhochstämme zu pflanzen. Aus technischen oder gestalterischen Gründen können die Baumstandorte verschoben werden, die Anzahl der Bäume ist jedoch einzuhalten.

Pflanzliste 1:

Empfohlene Mindestqualität: Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt mit Ballen 16-18 cm.

Laubbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche

Im Bereich dieser im Plan gekennzeichneten Flächen sind artenreiche Grünlandflächen durch Ansaat und Beachtung der Entwicklungsvorgaben mit der Saatgutmischung „Verkehr-inselmischung“ der Firma Rieger-Hofmann (Rieger-Hofmann GmbH, In den Wildblumen 7-13, 74572 Blaufelden-Raboldshausen) zu entwickeln und langfristig zu erhalten. Die Flächen sind durch 1-malige Mahd mit verzögertem Abräumen des Mähguts zwischen Herbst undzeitigem Frühjahr und Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel zu unterhalten.

9.2.2 Pflanzgebot 2: Pflanzung von Laubbäumen auf privater Grundstücksfläche

Zur Gliederung der Gewerbefläche, zur Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung ist pro angefangene 800 m² der Freifläche im GE 1 Laubgehölzhochstamm zu pflanzen. Die Baumpflanzungen gemäß Pflanzgebot 1 werden angerechnet.

Pflanzliste 2:

Empfohlene Mindestqualität: Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt mit Ballen 14-16 cm.

Laubbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche

9.2.3 Fläche A zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB + Pflanzgebot 3 - Öffentliche Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Im Bereich der in der Planzeichnung eingetragenen Fläche sind flächige Strauch-Heisterpflanzungen mit Bäumen in der Kernzone und Sträuchern im Randbereich anzulegen. Der Abstand der Gehölze sollte ca. 120 cm betragen. Hierbei sind für die Heckenpflanzung 80% der Strauchgehölze als verpflanzte Sträucher 60-100 cm Höhe, 20% als Solitärsträucher 150-200 cm Höhe zu pflanzen. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. Zur Erhaltung werden langfristige Pflegemaßnahmen im Bereich der Gehölzpflanzung vorgeschlagen: Gehölzpflege durch „Auf-den-Stock-setzen“ von ca. 25% des Bestandes in Zeitabständen von 5-6 Jahren, so dass die jeweiligen Teilabschnitte ca. alle 20-24 Jahre gepflegt werden. Die an die Hecke angrenzenden Krautsaumbereiche sind durch abschnittsweise und zeitlich versetzte Mahd alle 2- 3 Jahre langfristig zu pflegen; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Ergänzend sind Laubgehölzhochstämme (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihe) zu pflanzen. Der Unterwuchs ist als extensiv genutztes Grünland bzw. Gras-Kraut-Vegetation (abschnittsweise und zeitlich versetzte Mahd 1 x jährlich oder extensive Weidenutzung mit

Schafen, der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig) zu unterhalten.

Aus technischen oder gestalterischen Gründen können die Baumstandorte verschoben werden, die Anzahl der Bäume ist jedoch einzuhalten. Die Standorte der Bäume bzw. freiwachsenden Hecken sind im Bebauungsplan beispielhaft dargestellt – die exakte Lage wird im Rahmen der Freiraumplanung endgültig festgelegt.

Gehölzartenauswahl – Pflanzgebot 3

HECKENPFLANZUNG

Baumarten: Heister 2 x v. 100-150 cm (Anteil an der Gesamtstückzahl 5-10%)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Straucharten: Str. 2 x v. 100-120 cm bzw. Sol. 150-200 cm)

<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Ligustrum vulgare</i> „Atrovirens“	Immergrüner Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Kriech-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

BAUMPFLANZUNG

Laubgehölzhochstämme

Empfohlene Mindestqualität: Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x v. m.B., 16-18 cm.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde

Obsthochstämme:

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollen ausschließlich Hochstämme (Kronenansatz > 180 cm) mit starkwüchsigen Unterlagen verwendet werden.

Sorten- und Artenauswahl z.B. (wegen Feuerbrandgefahr ggf. Abstimmung mit dem LRA):

Äpfel	Birnen	Zwetschgen / Pflaumen
Bohnapfel	Gelbmöstler	Hauszwetschge
Gehrsers Rambour	Schweizer Wasserbirne	Hafer- oder Gebirgszwetschge
Berner Rosenapfel	Oberösterreichische Weinbirne	Große Grüne Reneklode
Hauxapfel	Grüne Jagdbirne	Nancy-Mirabelle
Grahams Jubiläumsapfel	Palmischbirne	Mirabelle aus Metz
Welschisner	Mollenbusch	Katinka
Boskoop	Stuttgarter Geißhirtle	Ersinger Frühzwetschge
Josef Musch	Karcherbirne	Wangenheims
Jakob Fischer	Champagner Bratbirne	Löhrpflaume
Spätblühender Wintertafelapfel	Kirchensaller Mostbirne	
Schöner aus Nordhausen	Wahlsche Schnapsbirne	
Teuringer Rambour	Gellerts Butterbirne	
Salemer Klosterapfel	Pastorenbirne	
Bitterfelder	Kirschen	
Kumpfenapfel	Glemser	
Effringer Kurzstiel	Große Schwarze Knorpel	
Gelber Bellefleur	Büttners Rote Knorpelkirsche	
Gelber Berlepsch		
Kaiser Wilhelm		
Ontario	Walnuß	
Börtlinger Weinapfel		

9.2.4 Pflanzgebot 4: Öffentliche Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Naturnahe Gestaltung der Retentionsflächen. Entwicklung von gewässerbegleitenden Hochstaudenfluren im Böschungsbereich.

9.2.5 Pflanzgebot 5: Verkehrsgrün/Öffentliche Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB/Private Grundstücksfläche im Bereich des Schutzstreifens – Bodenseewasserversorgung

Im Bereich dieser im Plan gekennzeichneten Flächen sind artenreiche Grünlandflächen durch Ansaat und Beachtung der Entwicklungsvorgaben (Qualität: Saatgutmischung „Verkehrsinselektur“ der Firma Rieger-Hofmann (Rieger-Hofmann GmbH, In den Wildblumen 7-13, 74572 Blaufelden-Raboldshausen) oder vergleichbares) zu entwickeln und langfristig zu erhalten. Die Flächen sind durch 1-malige Mahd mit verzögertem Abräumen des Mähguts zwischen Herbst undzeitigem Frühjahr und Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel zu unterhalten.

9.2.6 Pflanzgebot 6: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verb. m. Nr. 25 b BauGB – Dachbegrünung

Dachflächen der baulichen Anlagen sind auf min. 60% der Dachfläche mit einem für die Regenwasserrückhaltung geeigneten Aufbau und einer Mindestsubstratstärke von 15 cm extensiv zu begrünen. Der Dachaufbau muss geeignet sein, einen Spitzenabflussbeiwert ($C_s = 0,4$) und einen mittleren Abflussbeiwert ($C_m = 0,2$) zu gewährleisten. (siehe auch 8.1 – Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung)

9.3 **Kompensationsmaßnahmen – Bodenschutz innerhalb des Gebietes**

Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – Bodenmanagement

Zum Schutz und zur Wiederverwertung des kulturfähigen Bodens erfolgt ein Bodenmanagement. Der kulturfähige Boden des Plangebiets ist fachgerecht aufzunehmen und zur Bodenverbesserung auf ackerbaulich genutzten aufwertungswürdigen Böden an geeigneter Stelle im Gemeindegebiet bzw. im Bereich neu angelegter Grünflächen im Plangebiet fachgerecht aufzubringen. Das Bodenmanagement ist mit einer Bodenkundlichen Baubegleitung umzusetzen.

9.4 **Kompensationsmaßnahmen – Artenschutz innerhalb des Gebietes**

Fläche B zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB

Der Verlust von Zauneidechsenhabitaten im Plangebiet ist durch eine Neuschaffung geeigneter Zauneidechsenhabitats vor Beginn der Beeinträchtigung im Umfeld der Eingriffsfläche zu kompensieren.

Maßnahme:

Schaffung von zauneidechsenrelevanten Habitatstrukturen in Form der Anlage von Steinriegeln, Totholz- und Erd- bzw. Sandhaufen. Die Steinriegel sollten aus unterschiedlichen Steingrößen (Mindestgröße: 50/300 mm) aufgebaut werden und können entsprechend der landchaftstypischen Gegebenheiten gestaltet werden. In die Steinriegel sind starkes Totholz

oder Baumstubben zu integrieren. Verteilt auf die möglichen Maßnahmenbereiche sind einzelne zwischen 15 und 20 Quadratmeter große Steinriegel anzulegen. Diese sollen eine Breite von etwa 2 m und eine Länge von etwa 3 m aufweisen. Die Höhe sollte zwischen 0,7 und 1 m betragen. Neben der Schaffung von geeigneten Sonn- und Versteckmöglichkeiten in Form von Steinstrukturen, ist zudem das Angebot an geeigneten Eiablageplätzen zu sichern.

Einbringen von grabfähigen Substraten in der Regel bis zu einer Tiefe von über 50 cm. Vor der Aufschüttung des Steinmaterials sollte der Untergrund daher zumindest teilweise 50 cm tief ausgekoffert und mit grabfähigem Substrat aufgefüllt werden. Der Einbau von gut drainierendem Material ist zudem für eine frostsichere Überwinterung der Zauneidechsen notwendig.

Lebensräume mit hoher Strukturdiversität für Zauneidechsen (*Lacerta agilis*):

Schaffung von Kompensationsflächen im Umfeld der Steinriegel durch die Anlage von Sand-, Erd- und Reisighaufen und mit kleinen Holzstapeln, aus mindestens armdickem Totholz sowie Strauchgehölzen und Rohbodenflächen zu ergänzen. Dickere Stämme dienen als Sonnplätze, Haufen und Wälle als bevorzugte Aufenthaltsorte. Verbleibende grünlandfreie Bereiche sind mit einer artenreichen Ansaat zu begrünen. Um einer Verbuschung der neu angelegten Strukturen (z.B. durch Brombeeren, Eschen, Hartriegel) entgegenzuwirken, ist eine regelmäßige Pflege durchzuführen. Je nach Stärke des Gehölzaufkommens sollte diese möglichst abschnittsweise im zwei- bis mehrjährigen Turnus durchgeführt werden. Zur Entwicklung von Saumstrukturen ist ein 1 bis 2 m breiter Streifen um die Steinriegel abschnittsweise nur alle zwei Jahre zu mähen. Die mit einer Ansaat zu begrünenden Bereiche sind dauerhaft von Gehölzbewuchs freizuhalten. Hierzu wird eine 1-mal jährliche, möglichst abschnittsweise Mahd mit Abräumen des Mähgutes (keine Mulchmahd) durchgeführt. Das weitere Umfeld zumindest 1-mal jährlich ebenfalls abschnittsweise mähen. Mahd auch mit Balkenmäher (Schnitthöhe jedoch von mind. 10 cm). Die vorgezogene Anlage der genannten Habitatstrukturen ist von einem erfahrenen Artkenner fachlich zu begleiten.

9.5 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs „Lange Betten Süd“ – Artenschutz

9.5.1 Buntbrachen-Bruthabitate für Feldlerchen

Zur Kompensation des durch die Bebauung des Gebiets dauerhaften Verlusts essentieller Teile von zumindest zwei Bruthabitaten der Feldlerche haben produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen mit einem Gesamtflächenumfang von 10.000 m² (1,0 ha) zu erfolgen. Es wird das Maßnahmenpaket eines Blüh- bzw. Brachstreifen festgelegt. Das Buntbrache-Bruthabitat sollte schon vor Beginn der Baufeldfreimachung angelegt werden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme), damit den Feldlerchen bereits geeignete Ersatz-Habitate zur Verfügung stehen, wenn die ursprünglichen Bruthabitate entfallen.

Hinweis: Die Buntbrachen-Bruthabitate sind durch die Gemeinde noch zu benennen und müssen auf deren Eignung geprüft werden.

9.5.2 Kompensationsmaßnahme Haussperling

Installation eines Haussperling-Koloniekastens im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes (z.B. Fa. Schwegler: Sperling-Koloniehaus Typ 1SP). Anbringung an einem zu errichtenden Gebäude innerhalb des Plangebietes oder auch Gebäude in möglichst geringer Entfernung zu den ursprünglichen Brutplätzen. Regelmäßige Kontrolle und Wartung der Nistkästen über mehrere Jahre.

Alternativ können bei Vorhandensein eines Dachüberstandes an bestehenden Gebäuden künstliche Nistmöglichkeiten im Traufbereich, sog. Gesimskästen, eingebaut werden. (z.B. www.Artenschutz-am-Gaus.de).

9.5.3 Kompensationsmaßnahme Zauneidechse

Die Zauneidechsenhabitate im Umgriff des Plangebietes „Lange Betten Süd“ werden überplant, überarbeitet und sind im Anschluss wieder fachgerecht herzustellen. Hierbei ist die Population von Zauneidechsen zu erkunden. Befindet sich diese im weiteren Umfeld so sind sog. Trittsteine, d. h. kleinere Verstecke, wo die Mahd ausgesetzt wird und kleinere Steinschüttungen mit Sonnenplätzen auf Totholz sich befinden im Abstand von 40-50 m anzulegen um Wanderungsbewegungen zu erleichtern. Diese können dann auf noch zu benennenden Flächen zum eigentlichen Zauneidechsenhabitat führen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer (Dachneigung = 0° - 10° zulässig)

2. Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dachdeckung sind, soweit keine begrünt, bekiest oder mit einer Attika versehenen Flachdächer gebaut werden, nur Eindeckungsmaterialien in braunroten Farbtönen zulässig. Die Dachoberflächen sind matt und nicht spiegelnd zu gestalten. Fenster, Oberlichter, Solaranlagen oder Lichtöffnungen in den Dachflächen sind zulässig.

Hinweis: Als Kompensationsmaßnahme ist eine Begrünung der Dächer von mind. 60 % Anteil der Dachflächen vorgeschrieben.

3. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die äußere Farbgestaltung ist gegenüber den vom Außenbereich einsehbaren Fassadenseiten in gedeckten, dem natürlichen Farbspektrum der Außenbereichslandschaft entsprechenden Farben vorzunehmen. Es sind überwiegend gedeckte Grau-, Grün- und Brauntöne zu verwenden.

Eine teilweise Fassadenbegrünung ist erwünscht. Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig.

4. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Für die Höhen der Einfriedigungen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und des Nachbarrechtsgesetzes maßgebend. Einfriedigungen von mehr als 2,0 m Höhe über Gelände sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind Mauern, Stacheldraht sowie Hecken aus Nadelgehölzen oder nicht standortgerechten, nicht heimischen oder immergrünen Gehölzen.

5. Künftige Höhenlage der Grundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Die Gebäudehöhe wird durch die maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe (GH) bestimmt. Sie wird gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Gebäudeoberkante.

6. Leitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Sämtliche Versorgungs- und Kommunikationsleitungen sind zu unterirdisch zu führen.

7. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Folgende Werbeanlagen sind dabei unzulässig:

- Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (Himmelsstrahler, Lauflicht usw.)
- mobile Werbeanlagen
- Werbeanlagen, die die zulässige Gesamtgebäudehöhe (BZH + GH) überschreiten

8. Gestaltung von Parkplätzen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

Für von der öffentlichen Verkehrsfläche aus anfahrbare private Stellplätze für Personenkraftwagen oder Stellplätze, die nicht im Zusammenhang mit (zu versiegelnden) Verkehrs-, Umschlags oder Zufahrtsflächen angelegt werden, sind wie folgt zu gestalten:

- a) Die Stellplätze sind als Pflasterfläche oder mit wassergebundener Oberfläche anzulegen.
- b) Je 5 Stellplätze ist in unmittelbarer Nähe der Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (nach Anforderung der planungsrechtlichen Festsetzungen) zu pflanzen.

9. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung handelt, wer den aufgrund von § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

IV. HINWEISE

1. Aufschüttungen

Die Aufschüttung erfolgt mit bindigem Boden in standfester Art und Weise. Im Bereich des natürlich anstehenden Bodens (unterhalb der Auffüllung) kommt es aufgrund der künftig höheren Auflast und des höheren Bodendrucks zu einem hydrostatischen Ausgleich, der mit anfänglichen Bodensenkungen im geringen Maße verbunden ist (3-5 cm).

2. Bodenschutz

Nach § 4 (2) BodSchG und § 1 und 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dringend zu beachten. Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt (Umweltamt) zu informieren und mit diesem die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Bodenbelastungen/Altlasten zu treffen.

3. Freiflächengestaltung

Um eine entsprechende Freiflächengestaltung der Gewerbebetriebe zu sichern, ist im Rahmen jedes Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Freiflächen- und Begrünungsplan mit den Bauantragsunterlagen mit vorzulegen.

4. Grund- und Schichtwasser

a) Jegliche Maßnahme, die das Grund- oder Schichtwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

b) Falls bei Baumaßnahmen Grundwasser bzw. Schichtwasser angetroffen wird, ist das Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, unverzüglich zu informieren.

5. Einleitung von Regenwasser in das Oberflächengewässer

Die Niederschlagswasserbeseitigung von Dachflächen und von PKW-Stellplätzen soll über Retentionsbecken in den Wassergraben erfolgen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Wassergraben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Das auf Verkehrs-, Umschlags- und Zufahrtsflächen (wasserdichte Befestigung) anfallende Niederschlagswasser ist zusammen mit dem Schmutzwasser in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten.

6. Lärmschutzbereich des Flughafens 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.

7. Zustimmungsvorbehalt der Luftfahrtbehörde

Im Bereich des Bebauungsplans der im Schutzbereich des Flughafens Stuttgart liegt (Fläche nach § 12 Abs. 3 Nr. 2 b LuftVG), ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn Bauwerke eine Bauhöhe 460 m ü. NN überschreiten. Auf Grund der Festsetzungen im Bebauungsplan ist anzunehmen, dass diese Höhe in weiten Bereichen des Plangebietes überschritten wird. Die Zustimmung zum Vorhaben ist bei der zuständigen Luftfahrtbehörde einzuholen. Zuständige Luftfahrtbehörde ist das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg.

8. Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der höheren Denkmalbehörde oder der Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Textteil zum
Bebauungsplan „Lange Betten Süd, 1. Änderung“
Fassung für den Satzungsbeschluss am 26.07.2022

Gefertigt:
Niefern, 16.02.2022,
ohne Ergänzung bearbeitet 08.07.2022
Harald Bohner, Stadtplaner

Ingenieurbüro

BOHNER

Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Harald Bohner

75223 Niefern-Öschelbronn, Mühlstraße 1
Tel.: 07233 / 96 14 - 0 Fax: 96 14 - 30
E-Mail: ingenieurbuero@buerobohner.de