

STADT BAD LIEBENZELL

Bebauungsplan „Egarten II, Teilfläche 1“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 18.05.2021

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis
Entwurfsbeschluss		am
Einholen der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Satzung **über den Bebauungsplan „Egarten II, Teilfläche 1“** **mit örtlichen Bauvorschriften**

Der Gemeinderat der Stadt Bad Liebenzell hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den am rechtskräftigen Fassungen den Bebauungsplan „Egarten II, Teilfläche 1“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom
E	Begründung	in der Fassung vom
F	Zusammenfassende Erklärung	in der Fassung vom
G	Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg	in der Fassung vom

Weitere gesonderte Anlagen

Umweltbericht als separater Bestandteil der Begründung	in der Fassung vom	18.05.2021
Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom	29.04.2021
Verkehrsuntersuchung	in der Fassung vom	26.03.2020

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Egarten II, Teilfläche 1“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Bad Liebenzell,

.....
Dietmar Fischer, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Bad Liebenzell,

.....
Dietmar Fischer, Bürgermeister

Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser sowie Lagerplätze nur in Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierendem Gewerbebetrieb und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- der Verkauf in Verbindung mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben bis zu einer Verkaufsflächengröße von max. 200 m² je Betrieb,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen sportliche Zwecke.

Unzulässige Nutzungen

- eigenständige Lagerhäuser und Lagerstätten,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten,
- Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,
- Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Einzelhandelserslass des Landes Baden-Württemberg (Anlage) als eigenständiger Betrieb ohne Produktions- oder Handwerksbetrieb.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH) sowie durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Die **Bezugshöhe** zur Ermittlung der Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Oberkante Straße oder Gehweg) gemessen an der Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höchste Bezugspunkt maßgebend.

Die **Gebäudehöhe** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (**GH**) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Mit **technischen Dachaufbauten** darf die festgesetzte GH bis zu 1,00 m überschritten werden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

In der **abweichenden Bauweise** sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig sind.

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4 Garagen (auch Carports), Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Carports, Garagen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des §14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

5 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Zum Fahrbahnrand der Landesstraße L 343 gilt gem. § 22 StrG ein Anbauverbot von 20 m. In den entsprechend von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind keine bauliche Anlagen und Nebenanlagen zulässig mit Ausnahme von Stellplätzen und Einfriedungen. Auf eine blendfreie Ausbildung der Stellplätze ist zu achten.

6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Mit Ausnahme von Rettungsfahrzeuge dürfen keine Fahrzeuge ein- oder ausfahren.

7 Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Rasenpflaster / -gitterstein

Die Beläge von ebenerdigen Kfz-Stellplätzen sind wasserdurchlässig auszuführen, z.B. Rasenpflaster/-gittersteine. Für die verwendeten Oberflächen-, Fugen- und Bettungsmaterialie ist eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (abZ) erforderlich. Auf diesen Flächen ist der Einsatz von chemischen wirksamen Auftaumitteln (Salz) unzulässig. Die Flächen sind so anzulegen, dass belastetes Wasser von anders befestigten Flächen nicht über diese offen befestigten Flächen abfließt. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Sickerpflaster

Die Beläge von Zufahrten, Wegen und Plätzen auf öffentlichen und privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen, z.B. Sickerpflaster, Drainfugenpflaster. Für die verwendeten Oberflächen-, Fugen- und Bettungsmaterialie ist eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (abZ) erforderlich. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.

--wird ergänzt --

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

Dachdeckungen und Dachinstallationen

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtliche Erlaubnis zulässig.

Ökokontomaßnahme E 1 aus dem Ökokonto der Stadt Bad Liebenzell

Verbesserung der Biotopausprägung des Beerstrauch-Tannen-Waldes mit Kiefer, Schaffung / Aufwertung von Habitatstrukturen in Anhalt an den Aktionsplan Auerhuhn – Abt. 3 Hirschtrieb – K 14/2"

Durchführung von Pflegemaßnahmen für die Entwicklung von seltenen, naturnahen Waldgesellschaften (Beerstrauch-Tannenwald) unter Berücksichtigung der Habitatansprüche des Auerswildes

Monitoring

Ein dauerhaftes maßnahmenbegleitetes Monitoring zur Sicherstellung der Zielsetzung ist vorzusehen. Das Monitoring ist spätestens im 5. Jahr nach der Umsetzung und in der Folge alle 5 Jahre durchzuführen. Im Zuge des Monitorings wird die vollständige Funktionsfähigkeit der Maßnahmen überprüft. Die Ergebnisse des Monitorings sind in einem Bericht zu dokumentieren. Gegebenenfalls erforderliche Korrekturmaßnahmen werden im Rahmen des Monitorings festgelegt. Die Ergebnisse der Forst-einrichtung (alle 10 Jahre) können für das Monitoring mit herangezogen werden.



Abb.: Distr. 10 Rosenhardt / Abt. 3 Hirschtrieb - k 14/2,
Flst. Nr. 303 (Teilfläche), Gemarkung Maisenbach, rot: Abbuchung

Ökokontomaßnahme E 2 aus dem Ökokonto der Stadt Bad Liebenzell

Verbesserung der Biotopausprägung des Beerstrauch-Tannen-Waldes mit Kiefer, Schaffung / Auf-wertung von Habitatstrukturen in Anhalt an den Aktionsplan Auerhuhn – Abt. 4 Lötterle - K 11"

Durchführung von Pflegemaßnahmen für die Entwicklung von seltenen, naturnahen Waldgesellschaften (Beerstrauch-Tannenwald) unter Berücksichtigung der Habitatansprüche des Auerwildes.

Monitoring

Ein dauerhaftes maßnahmenbegleitetes Monitoring zur Sicherstellung der Zielsetzung ist vorzusehen. Das Monitoring ist spätestens im 5. Jahr nach der Umsetzung und in der Folge alle 5 Jahre durchzuführen. Im Zuge des Monitorings wird die vollständige Funktionsfähigkeit der Maßnahmen überprüft. Die Ergebnisse des Monitorings sind in einem Bericht zu dokumentieren. Gegebenenfalls erforderliche Korrekturmaßnahmen werden im Rahmen des Monitorings festgelegt. Die Ergebnisse der Forst-einrichtung (alle 10 Jahre) können für das Monitoring mit herangezogen werden.



Abb.: Distr. 10 Rosenhardt / Abt. 4 Lötterle - k 11,
Flst. Nr. 303 (Teilfläche), Gemarkung Maisenbach, rot: Abbuchung

Maßnahmen zur Vermeidung

Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungskörper

Bei der Beleuchtung von Straßen, Plätzen, Hofflächen, Wegen, Terrassen und Außenbereichen sind Leuchtmittel mit einer möglichst geringen Lockwirkung für Fluginsekten zu verwenden, wie z.B. LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 3000 Kelvin oder weniger.

Diese neutralweiße Lichtfarbe erlaubt eine gute Farberkennung auch bei nebeligen Bedingungen und ermöglicht eine bessere Dunkeladaption des Auges als kaltweißere Lichtfarben.

Neben der Lichtfarbe müssen eine geeignete Abstrahlungsgeometrie und eine Beleuchtungsstärke so gewählt werden, damit die verwendeten Leuchten nicht zu einer Todesfalle für Insekten werden.

Die Beleuchtung ist bedarfsorientiert, in den frühen Morgenstunden erfolgt ein automatisches Abstellen der Beleuchtung.

Die Festlegungen des § 21 NatSchG B.-W. sind zu berücksichtigen.

Verbringung von geeigneten Bäumen nach Fällung

Da ein Vorkommen holzbewohnender Käferarten nicht vollständig auszuschließen ist, sind die Baumabschnitte mit Höhlungen (WERKGRUPPE GRUEN, 2018) nach Fällung auf, mit der Umweltbaubegleitung abgestimmte, Flächen im nördlich angrenzenden Wald, Flste. Nrn. 276, Gemarkung Unterhaugstett und 1489 Gemarkung Möttlingen zu verbringen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Anbringen von Nist- bzw. Fledermauskästen an Bäumen"

Die maximal notwendige Anzahl von Vogel- bzw. Fledermauskästen ergibt sich aus der Anzahl der im Vorhabensbereich beeinträchtigten vorhandenen Brutplätze der Brutvogelarten bzw. der für Fledermäuse vorhandenen Quartierstätten (potenzielle Sommer- und Wochenstubenquartiere).

Nach dem derzeit bekannten Eingriffsumfang sind im Untersuchungsgebiet acht Bäume vorhanden, die Brutplätze von Vogelarten bzw. potenzielle Quartiere für Fledermäuse darstellen können. In drei von ihnen fand nachweislich im Untersuchungsgebiet 2016 eine Brut von Vogelarten statt. Es sind verschiedene Nisthöhlentypen (Vögel und Fledermäuse) entsprechend der zu fördernden Arten (Referenzprodukte Firma Schwegler) zu verwenden. Je entfallenden Höhlenbaum ist das Anbringen von 3 Nistkästen vorzusehen. Die Nisthilfen sind in Gruppen mit jeweils ca. 5 Kästen aufzuhängen. Um den Konkurrenzdruck zwischen Fledermäusen und Vögeln zu verringern sind Vogel- und Fledermauskästen gemischt anzubringen.

Für das Anbringen von Nistkästen sind die Bäume im nördlich angrenzenden Wald, Flste. Nrn. 276, Gemarkung Unterhaugstett und 1489 Gemarkung Möttlingen geeignet.

Folgende Hinweise sind bei der Auswahl der Nisthöhlen zu berücksichtigen:

- Mindesthöhe 3 m, ein freier Einflug muss gewährleistet sein
- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen
- die Nisthöhlen sind mit einem Marderschutz zu versehen (bspw. Nistkasten mit Vorraum um den Zugriff von Marder oder Katze auf die Brut zu verhindern)
- die Typenangaben beziehen sich auf die Fa. Schwegler, ähnliche geeignete Quartierkästen anderer Hersteller sind möglich . 3 x Brutnachweis Star
- Anbringen von 8 Nistkästen, z.B. Typ Schwegler 1B, Ø 32 mm
- Anbringen von 7 Nistkästen, z.B. Typ Schwegler 1B, Ø 26 mm
- Anbringen von 9 Nistkästen, z.B. Typ Schwegler Starenhöhle 1S
- Anbringen von 1 Fledermauskästen, z.B. Typ Schwegler 2FS (Großraumhöhle Sommerquartier)
- Anbringen von 1 Fledermauskasten, z.B. Typ 1FS (Großraumhöhle Langohren, Abendsegler)
- Anbringen von 11 Fledermauskästen, z.B. Typ Schwegler 3FFH (Größeres Spaltenquartier)
- Anbringen von 11 Fledermauskästen, z.B. Typ Schwegler 2F mit doppelter Vorderwand (Fledermaushöhle)

Monitoring

Die Nistkästen sind regelmäßig einmal jährlich in der Zeit von Oktober bis März zu kontrollieren und zu reinigen. Die jährliche Pflege und Wartung beinhaltet sowohl die sorgfältige Reinigung der Quartiere als auch ggf. deren Reparatur. Sollte sich ein Kasten oder dessen Aufhängung nicht mehr in einwandfreiem Zustand befinden, ist dieser zu ersetzen. Sollten bei der jährlichen Kontrolle andere Tierarten in den Nistkästen angetroffen werden (z.B. Hornissen, Wespen, Hummeln, Siebenschläfer, etc.), sind diese im Kasten zu belassen und nicht zu stö-

ren. Werden bei der jährlichen Kontrolle verendete Tiere in den Kästen gefunden, sind diese umgehend einem Spezialisten zur Untersuchung der Todesursache zu übergeben.

Zur Erleichterung der Ursachensuche muss eine Kotprobe aus dem Kasten entnommen werden.

Die Annahme der Nisthilfen ist in den ersten 5 Jahren nach Anbringung zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind dem zuständigen Landratsamt zuzusenden. Bei Nichtannahme der Nisthilfen bzw. Quartiere sind weitergehende Schutzmaßnahmen zu prüfen.

9 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche oder sonstige technische Maßnahmen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30% der Dachflächen vorzusehen.

10 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Geräuschkontingente

Die Kontingentierung bezieht sich ausschließlich auf die Immissionsorte der angrenzenden Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet. Zum Schutz der bestehenden Gewerbegebiete werden keine Festsetzungen getroffen. Hier gelten die einschlägigen Anforderungen, wie sie in der TA Lärm formuliert sind.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	Bezugsgröße m^2	Emissionskontingente L_{EK} $dB(A)/m^2$	
		tags	nachts
		01	11.750
02	12.450	60	45
03	8.130	61	46
04	10.740	61	46

Tab.: Emissionskontingente L_{EK} für das Plangebiet „Egarten Erweiterung“

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt in Bau- und Genehmigungsverfahren nach DIN 45691:2016-12, Abschnitt 5. Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation).

Einzelne Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{i,j}$ den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für Einwirkungsorte und schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets sowie für die angrenzenden Gewerbegebiete gelten die Anforderungen der TA Lärm entsprechend der festgelegten Gebietsausweisung.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Als passiver Schallschutz sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen sowie eine geeignete Grundrissgestaltung zu nennen.

Dabei gilt, dass:

- weniger schutzbedürftige Räume, wie Abstellräume, Küche und Badezimmer, sich an den lärmbelasteten Seiten befinden sollten,

- schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden sollten.

Als Schallschutzmaßnahmen kommen ebenfalls verglaste Laubengänge, verglaste Balkone, eine vorgehängte Glasfassade o.Ä. in Betracht.

Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm (DIN 4109)

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109. Im vorliegenden Fall werden die Lärmpegelbereiche der Fassung von Januar 2018 aufgeführt.

Nach DIN 4109, Abschnitt 7.1, werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Den Lärmpegelbereichen sind die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen.

Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ wird nach DIN 4109 anhand des Gesamtpegels aller Schallimmissionen bestimmt. Im vorliegenden Fall basieren die maßgeblichen Außenlärmpegel auf dem Straßenverkehrslärm.

Die DIN 4109 vom Januar 2018 berücksichtigt bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche den Tagwert (6:00 – 22:00 Uhr) und den Nachtwert (22:00 – 6:00 Uhr).

Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel und einem Zuschlag von 3 dB(A) sowie für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel, einem Zuschlag von 3 dB(A) und einem Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (10 dB(A) bei Verkehrslärm sowie bei Gewerbe). Der Beurteilungspegel für Schienenverkehr ist aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen pauschal um 5 dB zu mindern.

Gemäß DIN 4109 (2018) sind die Außenbauteile auf den entsprechend höheren Wert auszuweisen.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{W,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R'_{W,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

L_a	Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5
$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{W,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{W,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

Tab.: Zuordnung zw. Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 41091 Tabelle 7

Die Lärmpegelbereiche sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Im vorliegenden Fall wird maximal der Lärmpegelbereich V erreicht.

Die Ergebnisse des Einzelnachweises können von den in der Untersuchung ausgewiesenen Werten (Lärmpegelbereiche) aufgrund von Eigenabschirmung des Gebäudes, Gebäudestellung, Regelwerke etc. abweichen.

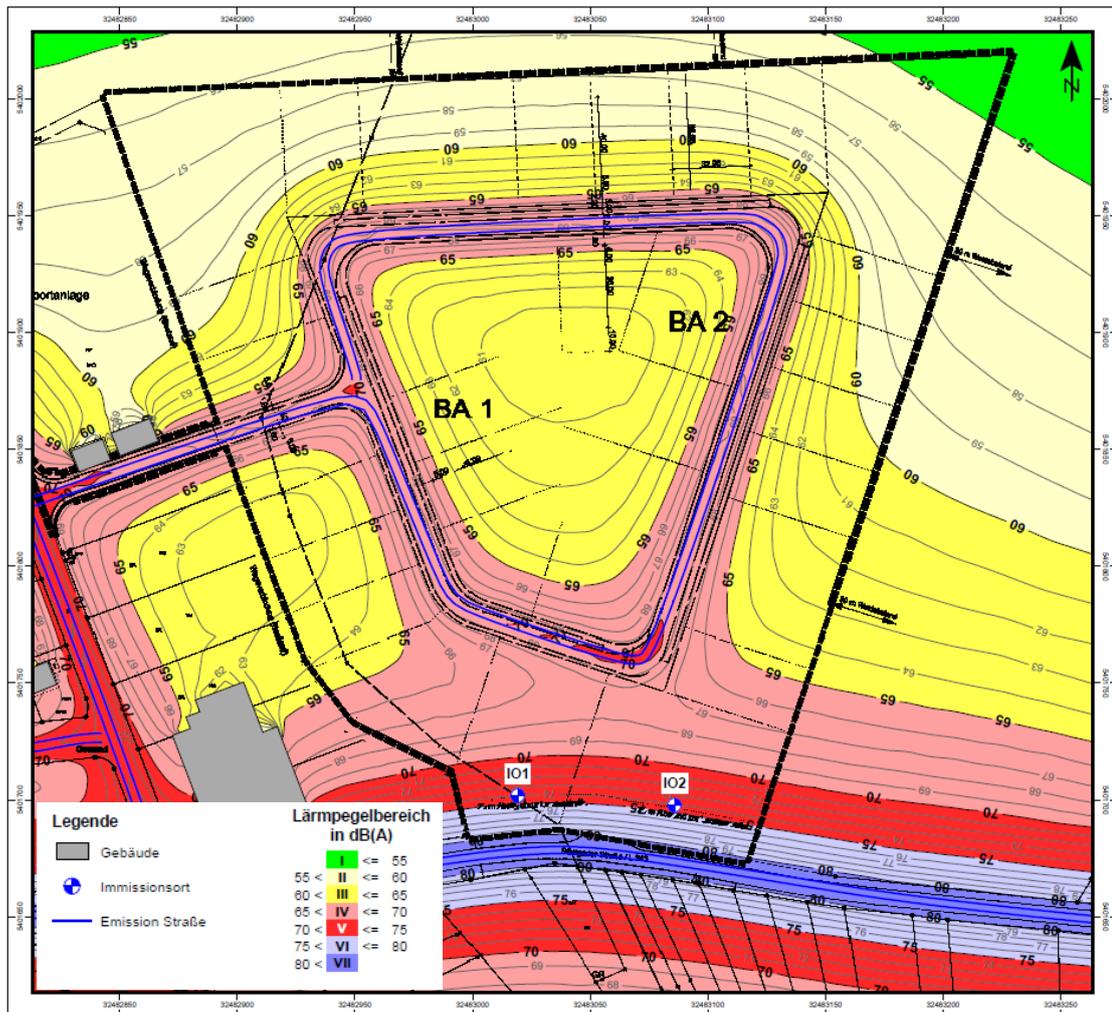


Abb.: maßgebliche Außenlärmpegel

Lüftungseinrichtungen

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann sinnvoll ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind nach der VDI 2719 Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung). Nach DIN 18005 Beiblatt 13 ist bei Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf nicht mehr möglich. Im Baugenehmigungsverfahren kann gegebenenfalls von den erforderlichen Lüftungseinrichtungen abgewichen werden (lärmabgewandte Seite). Einzelnachweise im Baugenehmigungsverfahren können erforderlich werden.

Bereiche mit Pegeln > 50 dB(A) (durch den Straßenverkehr) sind in der Karte 6 im Anhang ab den dunkelgelben Farbtönen dargestellt.

11 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

11.1 Anpflanzungen auf Öffentlichen Grundstücken

Die im zeichnerischen Teil des Grünordnungsplans mit PFG 1 "Öffentliche Grünflächen – Verkehrsgrün" gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten, erprobten Staudenmischpflanzungen (bestehend aus Bodendeckern, Stauden, Gräsern und Blumenzwiebeln) des Arbeitskreis Pflanzenverwendung im Bund deutscher Staudengärtner (www.bund-deutscher-

staudengaertner.de) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzenwahl ist aus Gründen der Verkehrssicherheit insbesondere in Bereichen von Kreuzungen und Ausfahrten auf ausreichende Sichtfreihaltung zu achten.

Das Substrat auf den Flächen muss frei von Wurzelunkräutern sein. Bei schweren Böden ist eine Strukturverbesserung durch Einbringen von Splitt 8-16 mm, Sand 2-8 mm, Lava 2-8 mm oder Ähnlichem durchzuführen. Nach der Pflanzung sind die Flächen zu wässern. Die Blumenzwiebeln sind im Herbst einzeln oder in kleinen Tuffs zu 3 bis 5 zwischen den Stauden einzubringen.

Es ist eine Mulchschicht auf die Flächen aufzubringen. Bei den Staudenmischpflanzungen für die Freiflächen sind mineralische Mulchstoffe (Granit, Porphy, Kalk, Lava; empfohlene Körnung 8-16 mm, Lava 2-8 mm) in einer Schichtstärke von 5-7 cm aufzubringen. Staudenmischpflanzungen für die Lebensbereiche „Gehölzrand“ und „Gehölz“ sind mit organischen Mulchstoffen (Rindenkompost, Miscanthus-Häcksel, o. ä.) zu mulchen.

11.2 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Je angefangener 1.000 m² privater Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein hochstämmiger, großkroniger, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Artenverwendungsliste Kap. 11.6). Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

11.3 Sonstige Anpflanzungen auf Privatgrundstücken

Je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche sind auf den Baugrundstücken 5 gebietsheimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte, heimische, standortgerechte Laubgehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60–100 cm sowie 10 % Heister, 3 x verpflanzte ohne Ballen, Höhe 150-200 cm zu verwenden (Artenverwendungsliste, Kap. 11.6). Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

11.4 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer oder flachgeneigte Dachflächen bis 10° Dachneigung von Gebäuden sind dauerhaft extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm zu begrünen, sofern die Flachdachnutzung (Dachterrassen) einer Dachbegrünung nicht entgegenstehen. Das Substrat sollte nicht mehr als 20 Gewichtsprozent organische Bestandteile und keinen Torf enthalten. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m² oder einen Abflussbeiwert von 0,35 aufweisen (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung). Für die Ansaat sind die Arten aus der nachfolgenden Liste (Pflanzliste für extensive Dachbegrünung) zu verwenden. Die Einsaat soll lückig erfolgen, so dass die spontane Ansiedelung von Wildkräutern möglich ist. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit aufgeständerten Solaranlagen sind zulässig.

11.5 Sonstige Anpflanzungen auf Privatgrundstücken

Im Bereich von ebenerdigen oder gering geneigten Stellplätzen ist mindestens ein groß- bzw. mittelkroniger Laubbaum, z.B. Spitzahorn (*Acer platanoides*) je fünf Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18–20 cm, 3 x verpflanzte mit Drahtballierung entsprechend der Liste zur Pflanzenverwendung, siehe Kap. 10.6 zu verwenden. Die Pflanzflächen für Bäume sind entsprechend den FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen, z.B. Poller o.ä. dauerhaft gegen Befahren und Betreten zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Bei entsprechender Fläche ist das Baumumfeld mit standortgerechten Sträuchern,

Bodendeckern, Stauden und Gräsern (Artenverwendungsliste, Kap. 11.6) zu begrünen. Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen

11.6 Artenverwendungsliste zur Grundstücksbegrünung

Hinweis: Bei den Begrünungsmaßnahmen ist standortgerechtes, gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ / Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ bzw. Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken" gemäß entsprechender Zertifikate bzw. Einzelnachweisen zu verwenden.

Bäume, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Faulbaum	Frangula alnus
Zitterpappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Bruch-Weide	Salix fragilis
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60-100 cm
und 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150-200 cm

Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Fahl-Weide	Salix rubens
Haselnuss	Corylus avellana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Grau-Weide	Salix cinerea
Korb-Weide	Salix viminalis
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Sal-Weide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa

Fettschrift: Arten, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt werden sollen.

Bodendecker, 3 - 9 Stück pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

geeignet zur	Efeu	Hedera helix
Bepflanzung des	Fünffinger-Strauch	Potentilla, in Sorten
Baumumfeldes:	Gefleckte Taubnessel	Lamium maculatum
	Spierstrauch	Spiraea, in Sorten
	Blauroter Steinsame	Buglossoides purpureocaerulea

Blut-Storchschnabel
Kaukasusvergissmeinnicht

Geranium sanguineum
Brunnera macrophylla

Stauden und Gräser

geeignet zur	Prachtstorchschnabel	Geranium x magnificentum
Bepflanzung des	Weißer Storchschnabel	Geranium sanguineum 'Album'
Baumumfeldes:	Waldstorchschnabel	Geranium sylvaticum 'Mayflower'
	Storchschnabel	Geranium endressii
	Storchschnabel	Geranium macrorrhizum 'Spessart'
	Teppich-Waldsteinia	Waldsteinia ternata
	Taglilien	Hemerocallis in Sorten
	Immergrün	Vinca minor 'Grüner Teppich'
	Salbei	Salvia officinalis, in Sorten
	Katzenminze	Nepeta x faassenii
	Fetthenne	Sedum telephium 'Herbstfreude'
	Oregano	Origanum vulgare, in Sorten
	Frauenmantel	Alchemilla mollis
	Gemeine Schafgarbe	Achillea millefolium
	Reitgras	Calamagrostis x acutiflora
	Rutenhirse	Panicum virgatum
	Riesensegge	Carex pendula
Retentionsfläche:	Katzenpfötchen	Antennaria dioica
	Silberwurz	Dryas octopetala
	Kriechendes Schleierkraut	Gypsophila repens
	Mausöhrchen	Hieracium pilosella
	Hufeisenklee	Hippocrepis comosa
	Sand-Fingerkraut	Potentilla arenaria
	Braunelle	Prunella grandiflora
	Rispensteinbrech	Saxifraga paniculata
	Thymian	Thymus pulegioides
	Zittergras	Briza media
	Bergreitgras	Calamagrostis varia
	Frühlingssegge	Carex caryophyllea
	Bergsegge	Carex montana
	Reiherfedergräser	Stipa spec.

Extensive Dachbegrünung ohne Wasseranstau, Schichthöhe 10 cm

Stauden:	Dalmatiner Polster-Glockenblume	Campanula portenschlagiana
	Hängepolster-Glockenblume	Campanula poscharskyana
	Teppich-Hornkraut	Cerastium arvense
	Karthäuser-Nelke	Dianthus carthusianorum
	Teppich-Schleierkraut	Gypsophila repens 'Rosa Schönheit'
	Gewöhnliches Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
	Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
	Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
	Frühlings-Fingerkraut	Potentilla neumanniana
	Großblütige Braunelle	Prunella grandiflora
	Kleines Seifenkraut	Saponaria ocymoides
	Illyrisches Bohnenkraut	Satureja montana ssp. illyrica
	Trauben-Steinbrech	Saxifraga paniculata
	Kleinasien-Sedum	Sedum lydium
	Weißer Mauerpfeffer	Sedum album

	Kamtschatka-Fetthenne	Sedum kamtschaticum
	Tripmadam	Sedum reflexum
	Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
	Kaukasus-Fetthenne	Sedum spurium
	Dachwurz-Hybriden	Sempervivum-Hybriden
	Bressingham Thymian	Thymus doerferi Bressingham Seedling'
	Kriechender Thymian	Thymus serpyllum
Gräser:	Blau-Schwingel	Festuca glauca
	Stachel-Schwingel	Festuca punctoria
	Blaugraues Schillergras	Koeleria glauca
Zwiebel- und Knollenpflanzen:	Blau-Lauch	Allium caeruleum
	Nickender Lauch	Allium cernuum
	Gelber Lauch	Allium favum
	Nickender Lauch	Allium nutans
	Berg-Lauch	Allium senescens ssp. montanum
	Kugel-Lauch	Allium sphaerocephalon
	Kleine Bart-Iris in Sorten	Iris-Barbata-Nana in Sorten
Kletterpflanzen		
Nordseite:	Efeu	Hedera helix
	Schlingknöterich *	Polygonum aubertii
Südseite:	Baumwürger *	Celastrus orbiculatus
	Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
	Wilder Wein *	Parthenocissus quinquefolia
Ost-/	Feuergeißblatt *	Lonicera x heckrottii
Westseite:	Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
	Hopfen *	Humulus lupulus
	Jelängerjelierer *	Lonicera caprifolium
	Schlingknöterich *	Polygonum aubertii

*gekennzeichneten Arten benötigen eine Rank- bzw. Kletterhilfe

--wird ergänzt --

12 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sind unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer

Es sind Flachdächer sowie flachgeneigte Pultdächer bis zu 10° Dachneigung zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig, sofern diese bei geneigten Dächern in ihrer Neigung mit der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, identisch sind. Sie dürfen eine Überhöhung von 0,5 m des Dachfirstes nicht überschreiten. Bei Flachdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb.: Dachaufbauten auf Flachdächern).

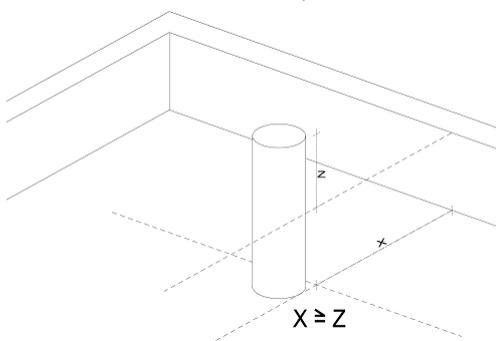


Abb.: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten auf Flachdächern zu Außenfassaden

2 Dachmaterialien und Fassadengestaltung

Dachdeckungen sind matt in den Farben Rot, Braun, Grau und Schwarz zulässig.

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

3 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig (d.h. auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück und nur als Werbung für den ansässigen Betrieb). Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten. Maximal 10% einer Fassadenfläche darf durch Werbeanlagen überdeckt sein. Werbeanlagen mit Blendwirkung, wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Skybeamer und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Die Flächen zwischen der Planstraße und der vorderen Baugrenze dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

5 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen oder einzugrünen.

6 Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Metallzäune oder Hecken bis zu einer Höhe von max. 2.50 m zulässig. Mauern und geschlossene Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Für seitliche bzw. rückwärtige Einfriedungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz verwiesen.

7 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

8 Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen

Im Plangebiet des Bebauungsplans sind keine oberirdischen Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen zulässig.

Teil D - Hinweise

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen,

2 **Erdaushub / Bodenschutz**

Brauchbarer Erdaushub soll einer Wiederverwendung zugeführt werden, soweit möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb des Baugebiets.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmung des Landes-, Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) des Landes wird hingewiesen. Ebenso sind das Bundesbodenschutzgesetz (BBODSCHG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBODSCHV) zu beachten.

Sollten bei künftigen Baumaßnahmen bislang nicht bekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist umgehend das Landratsamt Calw, Dezernat 3 Umwelt, Technik und Ordnung zu informieren. Dieses legt dann die erforderlichen Maßnahmen fest.

3 **Altlasten**

Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen bzw. belasteter Boden (geruchlich oder optisch auffälliges Bodenmaterial) angetroffen werden, so ist umgehend das Landratsamt Calw, Dezernat 3 Umwelt, Technik und Ordnung zu verständigen. Dieses legt dann die erforderlichen Maßnahmen fest. Gegebenenfalls belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und einer Sanierung bzw. einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

4 **Grundwasserschutz**

Das geplante Gewerbegebiet liegt innerhalb der als Weitere Schutzzone, Zone III B, geplanten Erweiterung des gemeinsamen Wasserschutzgebietes für die Trinkwasserbrunnen auf Gemarkung Simmozheim und Weil der Stadt.

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes - Abt. Umweltschutz/Wasserwirtschaft einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

5 **Pflege des Waldtraufs**

Um den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand und die Stufigkeit des Waldrandes zu erhalten, ist eine regelmäßige (motormanuelle) Pflege notwendig. Dadurch kann ein Überwachsen durch Baumarten der Schlusswaldgesellschaft – und damit die Ausbildung eines Steilrandes – verhindert werden. Die Pflege besteht in einer abschnittweisen Mahd im mehrjährigen Wechsel (ab August/September), dem Auf-den-Stock-Setzen von (schnell-wachsenden) Straucharten (Mischwuchsregulierung) sowie der Entfernung von Schlusswaldbaumarten. Anfallendes Astmaterial kann teilweise, zu Haufen aufgeschichtet, auf der Fläche verbleiben. Langsam wachsende Straucharten sollen begünstigt werden. Besonders zum Wald hin sind Pioniergehölze (z. B. Zitterpappel, Birke) sowie seltene Baumarten (z. B. Wildobst) zu erhalten.

6 Normen

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (z.B. DIN 4109 und 45691) genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung (Bauverwaltung und Stadtplanung) Kurhausdamm 2-4, Bad Liebenzell eingesehen werden.

7 Dachbegrünung und Solaranlagen

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und vertikalem Abstand zur Begrünung auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, so dass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

8 Artenschutz

Festlegung Rodungszeitraum

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten).

Umweltbaubegleitung

Umweltbaubegleitung bei der Freimachung des Baufeldes und der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen (Einrichtung von Tabuzonen, Schutzzäunen, Absperrungen, Festlegung der Bereiche für Baustelleneinrichtung / Bodenlagerflächen, Überwachung Rodungszeitraum sowie von Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen).

Tierfallen

Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen (z.B. Entwässerungsschächte).

9 Qualifiziertes Regenwassermanagement

Dem Baugesuch ist ein qualifiziertes Regenwassermanagement beizufügen. Dieses Gutachten enthält die Nachweise über den Umgang mit Niederschlagswasser einschließlich der Darstellung der Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Grünflächen, Dachbegrünung, Wasserdurchlässige Beläge, Versickerungs-/Verdunstungsmulden, Rigolen, Zisternen, etc. mit entsprechendem Flächenbedarf. Die zurückgehaltenen, zu versickernden sowie die in den Kanal einzuleitenden Wassermengen sind zu quantifizieren. Zur Erfüllung der Vorgaben der § 45b Abs. 3 WG und § 55 WHG wird die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation auf 35 l/s ha begrenzt.

10 Pflanzplan

Dem Baugesuch ist ein Pflanzplan über bestehende und geplante Bepflanzung des Baugrundstücks beizufügen.

11 Entwässerung

Auf Flächen von wasserdurchlässigen Belägen ist der Einsatz von chemischen wirksamen Auftaumitteln (Salz) unzulässig.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Aufgrund des dringenden Bedarfs an gewerblichen Bauflächen in der Stadt Bad Liebenzell soll das bestehende Gewerbegebiet 'Egarten' im Stadtteil Unterhaugstett nach Osten erweitert werden.

Das bestehende Gewerbegebiet 'Egarten' stellt sich als gut geeigneter Gewerbebestandort dar und ist daher weitgehend aufgefüllt bzw. mit Erweiterungsoptionen dort ansässiger Betriebe belegt. Es besteht weiterhin eine Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken, die die Stadt durch die Erweiterung des etablierten Gewerbebestandes 'Egarten' nach Osten decken möchte. Vorgesehen ist eine Flächenerweiterung von insgesamt ca. 8,7 ha, die jedoch in zwei Bauabschnitten bzw. Teilflächen (TF 1 ca. 4,9 ha / TF 2 ca. 3,8 ha) erfolgen soll.

Die Entscheidung für den Standort liegt darin begründet, dass an das bestehende Gewerbegebiet angeschlossen werden kann und an keiner Seite Gebiete mit sensiblen Nutzungen angrenzen. Alle angrenzenden Bebauungen werden gewerblich oder als Vereinshalle (Turnverein Unterhaugstett) genutzt. Außerdem müssen durch die Waldumwandlung keine sonst oft für die Baulandentwicklung herangezogenen landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht werden. Seit 2015 hat die Stadt Bad Liebenzell in Vorbereitung der Erweiterungsabsicht 'Egarten' verschiedene Untersuchungen bearbeiten lassen, auf die im Weiteren noch näher eingegangen wird.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Dies bedeutet, dass eine Umweltprüfung gemäß § 2(4) BauGB mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt werden muss und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1) und § 4(1) durchzuführen ist.

3 Abgrenzung des Plangebiets / örtliche Gegebenheiten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Es handelt sich um eine ca. 4,9 ha große Fläche, die im Süden durch die L 343, im Nord und Osten von dem neu auszubildenden Waldtrauf (Waldabstand) und im Westen vom bestehenden Gewerbegebiet West begrenzt wird.

4 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist Bad Liebenzell als Kleinzentrum ausgewiesen und wird der Randzone um den Verdichtungsraum Pforzheim zugeordnet. Gemäß den textlichen Ausführungen des Regionalplanes hat Bad Liebenzell „in den Bereichen Kur- und Krankenhauswesen und auf Grund sonstiger überdurchschnittlicher Infrastrukturausstattung (z.B. Gymnasien) teilweise unterzentrale Bedeutung.“

Die Kernstadt Bad Liebenzell und der Stadtteil Unterhaugstett sind im Regionalplan zudem als 'Siedlungsbereiche', auf die sich die Siedlungstätigkeit konzentrieren soll, festgelegt.

Bad Liebenzell liegt direkt an der Landes-Entwicklungssachse zwischen Pforzheim und Calw. Als Ziele der Raumordnung legt der Regionalplan u.a. Regionale Grünzüge und Grünzäsuren fest, welche insbesondere in den Entwicklungssachsen ein ausgewogenes Verhältnis und Verteilungsmuster von Siedlungsflächen und Freiflächen gewährleisten und die Entstehung von städtebaulichen Bandstrukturen vermeiden sollen.

Der vorgesehenen Erweiterungsfläche 'Egarten II' liegt ein Gesamtkonzept für eine Erweiterung mit insgesamt ca. 8,7 ha zu Grunde, das in zwei Bauabschnitten bzw. Teilflächen er-

geschlossen werden soll. Der Standort greift in einen Regionalen Grünzug ein und stellt damit einen Zielkonflikt mit der übergeordneten Raumplanung dar.

Der nachfolgende Ausschnitt des Regionalplans (Raumnutzungskarte) zeigt den festgelegten Regionalen Grünzug, der großräumig das Nagoldtal umfasst, im Bereich Bad Liebenzell. Der Bereich der geplanten Erweiterungsfläche 'Egarten II' ist gekennzeichnet:

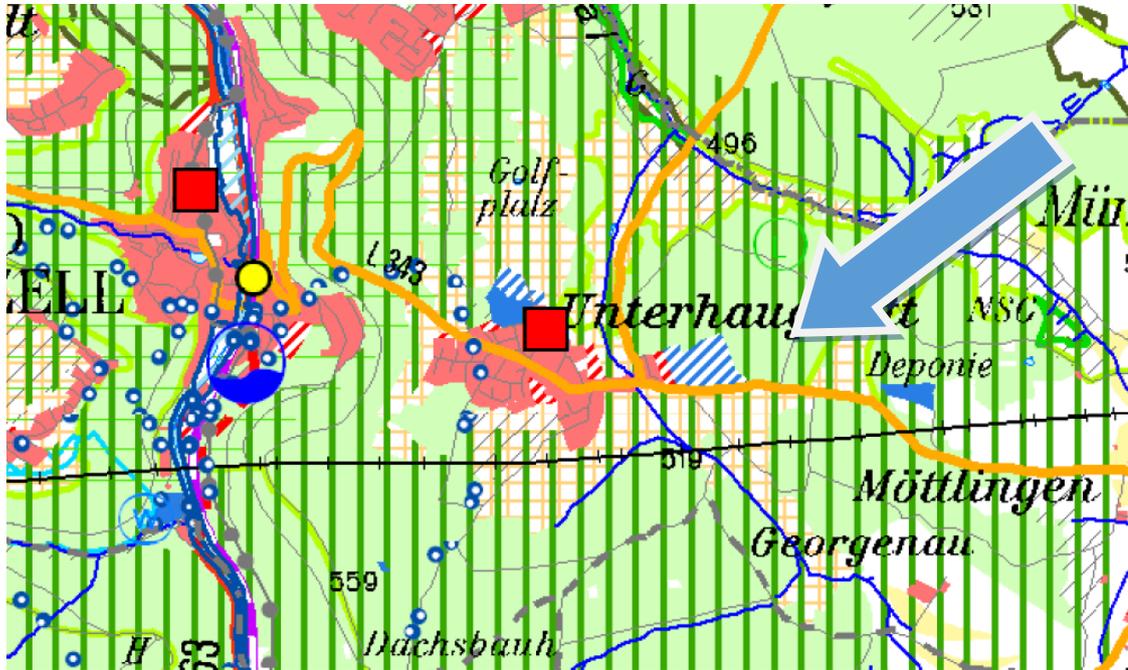


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Nordschwarzwald

Für die erste Teilfläche konnte dies durch ein zwischenzeitlich positiv beschiedenes Zielabweichungsverfahren gelöst werden.

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Waldfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest und ist somit nicht aus dem FNP entwickelt. Daher ist die Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Bad Liebenzell – Unterreichenbach erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren

Da es sich bei der vorgesehenen Erweiterungsfläche um eine Waldfläche, die auch künftig an zwei Seiten von Wald umgeben sein wird, sind zum einen die entsprechenden forstrechtlichen Verfahren zur Waldumwandlung notwendig, zum anderen ist bei Umsetzung des Gebietes bzw. bei der verbindlichen Bauleitplanung der Waldabstand von 30 m gemäß § 4(3) LBO Baden-Württemberg zu beachten.

Die erforderlichen Anträge und Unterlagen zur Waldumwandlung sind parallel in Bearbeitung und Abstimmung mit den zuständigen Forstbehörden.

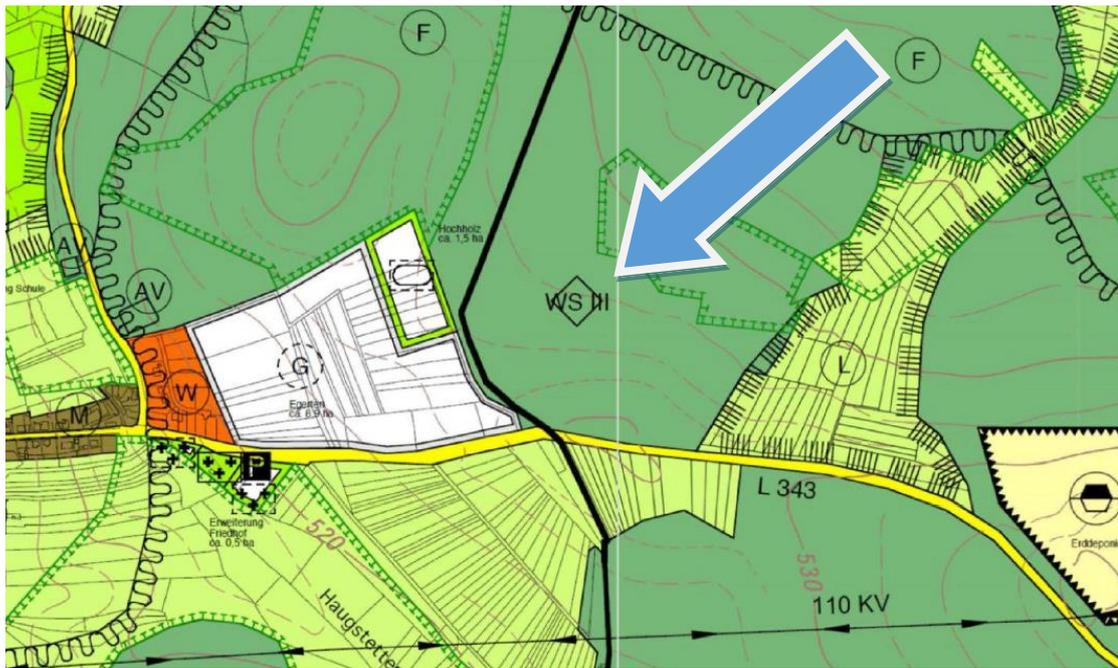


Abb.: Auszug aus dem FNP VVG Bad Liebenzell-Unterreichenbach (2005)

6 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, daher ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

7 Umweltbericht / Artenschutz / Grünordnung

Zur Klärung der umweltrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit Grünordnungsplanung inklusive Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt worden (werkgruppe gruen, Stuttgart, Mai 2021). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Der Gemeinderat der Stadt Bad Liebenzell hat am 17.07.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Egarten II, Teilfläche 1“ gefasst.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Egarten II, Teilfläche 1“ werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Bebauung des Plangebiets geschaffen.

Das ca. 5,0 ha große Plangebiet befindet sich etwa 950 m östlich des Ortskerns von Unterhaugstett, sowie ca. 2,5 km östlich von Bad Liebenzell. Es grenzt im Westen an das bestehende Gewerbegebiet "Egarten", im Norden und Osten befinden sich weitere Waldflächen des Gewanns "Hochholz", im Süden grenzt das Plangebiet an die Stuttgarter Straße L 343 zwischen Unterhaugstett und Möttlingen.

Zunächst erfolgte eine Bestandsbeschreibung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen (Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen), Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft (Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung), Mensch und seine Gesundheit sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

In einer Wirkungs- und Konflikthanalyse werden die Auswirkungen der Planung genauer ermittelt und die Beeinträchtigung auf die fünf Schutzgüter der Eingriffsregelung (unabhängig von der Eingriffserheblichkeit), das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie Kultur- und sonstige Sachgüter aufgeführt und beschrieben.

Durch die Planung gehen mittel- und geringwertige Biotopstrukturen verloren. Im Schutzgut Boden sind mittel- und geringwertige Bereiche betroffen. Im Schutzgut Wasser sind geringwertige Bereiche betroffen. Eine Gefährdung der Grundwasserqualität durch Stoffeintrag ist nicht zu erwarten. Im Schutzgut Luft / Klima sind mittelwertige Bereiche betroffen. Durch die

Baumaßnahmen sind hochwertige Flächen für das Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung) betroffen.

Im Zuge der Eingriffsbewertung gemäß § 1a BauGB werden im Rahmen einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung die prognostizierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft, die vom geplanten Bauvorhaben ausgehen, den zur Eingriffsminimierung und -kompensation notwendigen Maßnahmen und Anforderungen gegenübergestellt.

Die Bilanzierung erfolgt unter Zuhilfenahme der Verordnung des MINISTERIUMS FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND VERKEHR über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO), der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW, 2012), den „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ (LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG - LUBW, 2005) sowie dem Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG - LFU, 2000). Die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden verbal-argumentativ abgehandelt.

Grundlage für die Planung ist der Bebauungsplan „Egarten II, Teilfläche 1“ - Vorentwurf, Stand Mai 2021.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen haben in der Eingriffsregelung Vorrang vor allen übrigen Maßnahmen.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (WRF 1 und WRF 2) minimiert die Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft / Klima. Die Wiederverwendung von geeignetem Oberbodenmaterial trägt zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden bei.

Durch die festgesetzten Maßnahmen PFG 1 bis PFG 4 zur Straßen-, Stellplatz- und extensiven Dachbegrünung sowie zur Gebietsdurchgrünung mit standortgerechten, heimischen Baum- und Strauchpflanzungen werden die Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen (Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen), Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaft (Landschaftsbild / Landschaftsbezogene Erholung) minimiert.

Durch die festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung V 1 "Festlegung Rodungszeitraum", V 2 "Verwendung Insektenverträglicher Beleuchtungskörper", V 3 "Umweltbaubegleitung" und V 4 "Verbringung von geeigneten Bäumen nach Fällung" sowie die Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität CEF 1 "Anbringen von Vogel- bzw. Fledermauskästen an Bäumen" wird eine erhebliche Beeinträchtigung für nach BNatSchG geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden.

Das vorhandene Defizit kann durch die Abbuchung der Ökopunkte der Ökokontomaßnahme E 1 "Verbesserung der Biotopausprägung des Beerstrauch-Tannen-Waldes mit Kiefer, Schaffung/Aufwertung von Habitatstrukturen in Anhalt an den Aktionsplan Auerhuhn - Abt. 3 Hirschttrieb – k 14/2" und E 2 "Verbesserung der Biotopausprägung des Beerstrauch-Tannen-Waldes mit Kiefer, Schaffung/Aufwertung von Habitatstrukturen in Anhalt an den Aktionsplan Auerhuhn - Abt. 4 Lötterle – k 11 vollständig ausgeglichen werden.

Die Empfehlungen des Umweltberichts mit Grünordnungsplanes und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die Umweltbelange, die nicht im herkömmlichen Sinn als Schutzgüter verstanden werden, jedoch im § 1 Abs. 6 BauGB definiert sind, werden anschließend behandelt und Maßnahmenvorschläge zur Berücksichtigung vorgeschlagen. Hierunter fallen u.a. die Nutzung erneuerbarer Energien.

Um die prognostizierte Entwicklung der Fläche, ihrer Eingriffe und der vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen prüfen zu können, führt die Stadtverwaltung eine Effizienzkontrolle im Rahmen der Fertigstellungs- (Bauabnahme), Entwicklungs- und Unterhaltungspflege durch. Bei diesen Kontrollen soll die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wie beispielsweise Umsetzung der Pflanzgebote überprüft werden.

Im Rahmen der Umweltüberwachung (Monitoring) erfolgt eine Kontrolle der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich/ Ersatz.

Nach Umsetzung aller Maßnahmen können die Eingriffe insgesamt kompensiert werden, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Anforderungen des §1a BAUGB werden erfüllt.

8 Verkehrsuntersuchung

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Köhler & Leutwein, Karlsruhe, März 2020). Die Verkehrsuntersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

In Bad Liebenzell, Stadtteil Unterhaugstett, soll das vorhandene Gewerbegebiet Egarten um ca. 8,7 ha erweitert werden. Die Erschließung erfolgt weiterhin über den vorhandenen Anschluss L 343 / Egartenring.

Zur Ermittlung der aktuellen Verkehrsbelastungen wurde am Dienstag, den 05.11.2019 am Knotenpunkt L 343 / Egartenring eine Verkehrszählung durchgeführt. Die Gesamtverkehrsbelastungen liegen im Zuge der L 343 bei maximal ca. 7.600 Kfz/24 h westlich der Einmündung Egartenring. Der Egartenring ist mit ca. 800 Kfz/24 h belastet.

Die Verkehrserzeugung aus dem Bebauungsplangebiet wurde mit ca. 650 Kfz/24 h jeweils im Quell- und Zielverkehr nach VerBau, Dr. Bosserhoff abgeschätzt. Das zukünftige Verkehrsaufkommen wurde einer mittelfristigen Verkehrsprognose überlagert.

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsbeurteilung haben ergeben, dass die Leistungsfähigkeit des bestehenden Knotenpunktes sowohl in der vormittäglichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde der drei berechneten Varianten Analyse-Nullfall, Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall mit Erweiterung des Gewerbegebietes auch ohne Umbau nachgewiesen werden kann.

9 Immissionsschutz

Zur Beurteilung von Immissionen, die auf das Vorhabengebiet einwirken, und von Emissionen, die ggf. vom Vorhaben ausgehen, wurde eine schalltechnische Untersuchung verfasst (Heine + Jud, Stuttgart April 2021). Die schalltechnische Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Es ist die Erweiterung des Gewerbegebiet „Egarten“ und die Aufstellung des Bebauungsplans „Egarten Erweiterung“ geplant. Für das Bebauungsplangebiet werden Geräuschkontingente auf der Basis der 2006 eingeführten DIN 45691 ermittelt.

Die schalltechnische Untersuchung kann wie folgt zusammengefasst werden:

- *Für den Geltungsbereich ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorgesehen. Westlich angrenzend befindet sich das bestehende Gewerbe- bzw. eingeschränkte Gewerbegebiet. Daran angrenzend befindet sich Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet.*
- *Zur Beurteilung wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Für die Wohnbebauung westlich des bestehenden Gewerbegebietes „Egarten“ wurden die Orientierungs- bzw. Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) herangezogen.*
- *Für die zu kontingentierenden Flächen wurde die maximal mögliche Schallabstrahlung ermittelt, die - unter Berücksichtigung der Vorbelastung (bestehendes Gewerbegebiet im Westen) - abgestrahlt werden darf (Planwerte), um die Anforderung der TA Lärm zu erfüllen sowie um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden:*

Teilflächen	Bezugsgröße m ²	Emissionskontingente L _{EK} dB(A)/m ²	
		tags	nachts
		01	11.750
02	12.450	60	45
03	8.130	61	46
04	10.740	61	46

Emissionskontingente L_{EK} für das Plangebiet „Egarten Erweiterung“

- Die Kontingente liegen tags zwischen 60 und 63 dB(A)/m² und nachts zwischen 45 und 48 dB(A)/m². Zum Vergleich: Übliche Gewerbegebiete weisen eine Schallabstrahlung von 60 dB(A)/m² auf, Industriegebiete von 65 dB(A)/m²
- Die Beurteilungspegel betragen im Bereich der allgemeinen Wohnbebauung tags bis 45 dB(A) und nachts bis 30 dB(A). Mit den ermittelten Geräuschkontingenten werden die zugrunde gelegten Planwerte überall eingehalten.
- Die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr betragen im Bebauungsplangebiet unter Berücksichtigung eines 20 m breiten Abstandstreifens zur L 343 bis 69 dB(A) tags und bis 62 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete werden tags bis 4 dB und nachts bis 7 dB überschritten. Die Grenzwerte der 16. BIm-SchV werden tags eingehalten und nachts bis 3 dB überschritten. Mögliche Lärmschutzmaßnahmen werden in Kapitel 7 diskutiert.
- Es wurden zudem die schalltechnischen Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr infolge des Bebauungsplangebietes ermittelt. Zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall treten an der bestehenden Bebauung Pegeldifferenzen bis 2,8 dB tags und nachts im Gewerbegebiet, bis 0,5 dB tags und nachts im allgemeinen Wohngebiet sowie bis 0,4 dB tags und bis 0,5 dB nachts im Mischgebiet entlang der Stuttgarter Straße auf. Da die Schwelle der Gesundheitsgefahr im Nachtzeitraum im Prognose-Nullfall und -Planfall an der Stuttgarter Straße teilweise überschritten wird, sind auch geringfügige Pegelerhöhungen (hier bis 0,5 dB nachts) durchaus abwägungsrelevant. Es sollten daher Maßnahmen zur Pegelminderung geprüft und ergriffen werden (vgl. Kap. 8). In Betracht kommen z.B. Geschwindigkeitsbeschränkungen oder verkehrslenkende Maßnahmen.

10 Städtebauliche Konzeption

10.1 Übergeordnete städtebaulich-gestalterische Zielsetzungen

Die Ortseingangssituation und der umgebende Landschaftsbezug sind wesentliche Parameter der vorliegenden Planung. Ziel ist es, ein klar strukturiertes Gesamt - Erscheinungsbild und eine angemessene Flexibilität der Grundstücksdisposition im Gewerbegebiet umzusetzen.



Abb.: städtebaulicher Entwurf (Schöffler.Stadtplaner.Architekten, Mai 2018)

11 Verkehrserschließung

Der verkehrliche Anschluss für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes soll über das bestehende Gewerbegebiet, südlich der Sportanlagen, langfristig als Ringstraße erfolgen. Bis zur Erschließung des 2. Bauabschnittes können in den Kurvenbereichen jeweils Wendeanlagen vorgesehen werden.

Als Fahrbahnprofil wird eine Straßenbreite von 6,50 m mit beidseitigem Gehweg von mindestens 1,80 m und einseitigen LKW-Längsparkern mit 3,00 m Breite gewählt. Das gewählte Straßenraumprofil gewährleistet Übersichtlichkeit bei wirtschaftlicher Flächenverteilung für alle Verkehrsteilnehmer im Gewerbegebiet.

Eine ÖPNV-Haltestelle ist in Gebietsnähe in der Stuttgarter Straße (Haltepunkt Rathaus Unterhaugstett) in ca. 1,5 km Entfernung vorhanden.

Der neue Anschluss der Waldwege wird rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Baugebiets hergestellt.

11 Ver- und Entsorgung

Die technische Infrastruktur erfolgt durch Anschluss an die örtlichen Netze.

---Entwässerung wird ergänzt---

12 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neubauf Flächen werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der städtebaulich wirksamen Ortseingangssituation und mit dem erklärten Ziel der Gemeinde, das Gewerbegebiet baulich zu strukturieren, werden eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze ohne zugehörigen Handwerks- oder produzierendem Gewerbebetrieb ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluss der betrieblichen Wohnnutzung beugt die Stadt einer möglichen „schleichenden“ Konversion des Gewerbegebiets zu einem de facto - Mischgebiet vor. Solche Entwicklungen sind andernorts zu beobachten und sorgen dort z.T. für erhebliche Konflikte. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Wohngebäude später verkauft werden und der neue Eigen-

tümer Schutzansprüche gegenüber der gewerblichen Nutzung geltend macht. Im vorliegenden Fall ist es erklärtes Ziel der Gemeinde, die gewerbliche Nutzung in der Gemeinde zu fördern und langfristig und möglichst konfliktarm zu sichern.

Um die bereitgestellten Flächen dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, wodurch außerdem ein möglicher „Trading-Down-Effect“, also eine negative Beeinflussung des Gebiets durch einschlägige Milieubildung verhindert werden kann. Auch Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist führen zu einer Milieubildung und einer Abwertung des Gebietsimage und sind deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg als eigenständiger Betrieb (Ausnahme: Produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe mit Verkaufsstellen, Verkaufsflächengröße von max. 200 m² je Betrieb), soll eine gebietsverträgliche Entwicklung gewährleistet werden. Der vorgesehene Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet stärkt die Funktionsfähigkeit des Ortskerns und sichert die wohngebietsnahe Grundversorgung.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH) und die Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im Gewerbegebiet werden die allgemein zulässigen Obergrenzen definiert. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen benachbarter Bereiche. Es handelt sich dabei um Maximalwerte, deren Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.

Für das Plangebiet wird keine GFZ festgesetzt. Soweit eine Geschossflächenzahl nicht festgesetzt ist, dürfen die Obergrenzen des §17(1) BauNVO nicht überschritten werden. Für Gewerbegebiete ist hier die GFZ von 2,4 maßgeblich.

Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche (Straße, Gehweg oder Privatweg), gemessen an der Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höchste Bezugspunkt maßgebend.

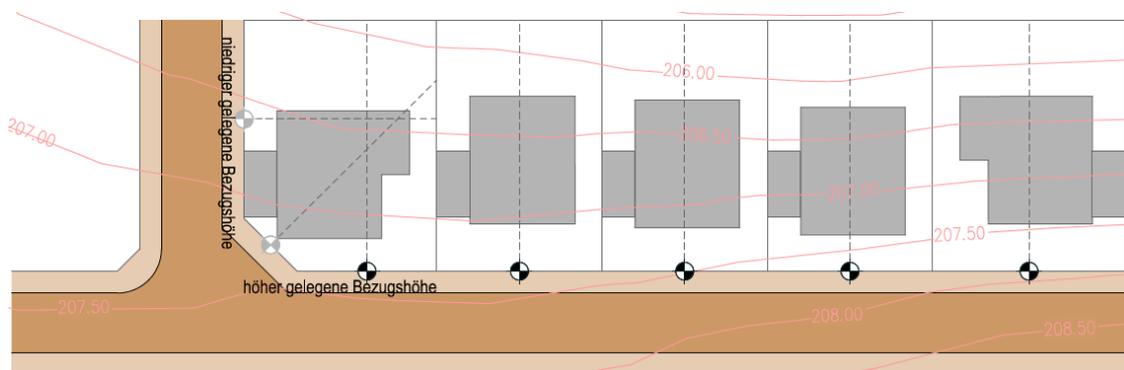


Abb.: Skizze Ermittlung Bezugshöhen

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen benachbarter Bereiche. Mit der Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen wird der Einbindung in die Umgebung und in das Landschaftsbild entsprochen. Technische Dachaufbauten (Auf-

zugsüberfahrten, Lüftungsrohre, Solaranlage, Photovoltaikanlage, etc.) dürfen diese Höhe bis zu 1,00 m überschreiten.

12.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise a werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbegrenzung zugelassen. Diese Bauweise ermöglicht eine angemessene Bebauungsmöglichkeit auch für Gebäude mit mehr als 50 m Länge.

Zur Flexibilisierung der Bebauung und der Grundstückszuschnitte werden durch Baugrenzen über die Grundstücksgrenzen hinweg durchgehende Baufenster festgesetzt.

12.4 Garagen (auch Carports), Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Sicherung einer wirksamen Eingrünung der Privatflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen, mit Ausnahme der Versorgungseinrichtungen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, zulässig.

12.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrsflusses wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine Zufahrtsbeschränkung festgesetzt. Mit Ausnahme von Rettungsfahrzeuge dürfen keine Fahrzeuge ein- oder ausfahren.

12.6 Flächen für Abwasserbeseitigung

Zur Vermeidung der Erhöhung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet und zur Reduzierung des in das Kanalnetz abgeführten Niederschlagswassers werden Flächen für Abwasserbeseitigung festgesetzt.

12.7 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind

Zum Fahrbahnrand der Landesstraße L 343 ist ein Bauabstand von 20 m einzuhalten und ein Ein-/ Ausfahrtsverbot i.d. Planzeichnung festgesetzt. In diesem Bauabstand sind keine bauliche Anlagen und Nebenanlagen zulässig mit Ausnahme von Stellplätzen und Einfriedungen. Auf eine blendfreie Ausbildung der Stellplätze ist zu achten.

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

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtliche Erlaubnis zulässig.

Die Festsetzungen zum Artenschutz, sowie den CEF-Maßnahmen tragen dazu bei, die Auswirkungen der Eingriffe in die Schutzgüter zu vermindern und sichern den umweltrechtlichen Ausgleich sowie die erarbeitete artenschutzrechtliche Schutzkonzeption.

12.9 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Als zusätzliche Maßnahme erfolgt im Plangebiet die Festsetzung zu technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB). Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche oder sonstige technische Maßnahmen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30% der Dachflächen (z.B. Photovoltaik) vorzusehen.

12.10 Immissionsschutz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sichern die gutachterlich festgelegten Schutzkonzeptionen.

12.11 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen einer angemessenen Freiflächengestaltung auf den Privatgrundstücken und dem umweltrechtlichen Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in die Schutzgüter.

12.12 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Sicherung und Herstellung der vorhandenen oder auszubauenden Straßenkörper im Gebiet sind auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze, in der erforderlichen Höhe und Breite zu dulden.

13 Örtliche Bauvorschriften

13.1 Dachform und Dachneigung

Es sind Flachdächer sowie flach geneigte Pultdächer bis zu 10° Dachneigung zulässig. Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung beschränken sich hinsichtlich des Siedlungsbilds und des Umweltschutzes und des Schutzes von nachbarschaftlichen Interessen auf ein für notwendig erachtetes Maß, lassen aber trotzdem noch ausreichend Spielraum für die individuelle Realisierbarkeit von Bauvorhaben. Im Hinblick auf die Hanglage im Schnittpunkt zwischen neuer und älterer Bebauung sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer – jeweils mit Dachbegrünung - zulässig. Durch die Begrünung dieser Dächer werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt eingeschränkt und der Niederschlagswasserabfluss des Gebiets verringert. Zudem ist es eine ökologisch wertvolle Maßnahme zur Verbesserung des Kleinklimas.

Anlagen zur Solarnutzung auf den Dächern sind möglich und im Sinne einer Klima verbessernden, CO2 neutralen Energienutzung gewünscht.

13.2 Dacheindeckungen und Fassaden

Um das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen sind Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System unzulässig, da diese Farben Fassaden zu stark in Erscheinung treten lassen. Die Einschränkung betrifft nur ein vergleichsweise geringes Farbspektrum und lässt ausreichend Gestaltungsspielraum. Aus baugestalterischen Gründen und zugunsten eines harmonischen Siedlungsbildes sind Dacheindeckungen nur in den vorgegebenen Farbtönen zulässig.

13.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen prägen sowohl die Außenwirkung des Gebietes als auch das Straßenbild und sind insofern aus gestalterischen Gründen regelungsbedürftig. Deshalb sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig (d.h. auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück und nur als Werbung für den ansässigen Betrieb). Die Anlagen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten. Maximal 10% einer Fassadenfläche darf durch Werbeanlagen überdeckt sein. Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

13.4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich des Vorhabens sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Die nicht überbaubaren Flächen zwischen Planstraße und jeweiligen Baugrenzen dürfen zur verkehrlichen Sicherung der Sichtbezüge und zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

13.5 Abfallbehälterstandplätze

Zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung entlang öffentlich zugänglicher Straßen und Wege werden Begrünungen von Abfallbehälterstandplätzen oder das Anbringen eines Sichtschutzes vorgeschrieben.

13.6 Einfriedungen

Zur Gewährleistung des betrieblichen Sicherungskonzepts einerseits und Wahrung eines angemessenen gestalterischen Erscheinungsbildes der Gesamtanlage am Ortseingang der Gemeinde andererseits sind als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur Metallzäune oder Hecken bis zu einer Höhe von max. 2.50 m zulässig.

Geschlossenen Einfriedungen dürfen max. 1,0 m hoch sein. Hier soll zum öffentlichen Bereich eine wandartige, geschlossene Erscheinung vermieden werden.

13.7 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,00 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

13.8 Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen

Im Plangebiet des Bebauungsplans sind aus städtebaulichen Gründen keine oberirdischen Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen zulässig.

Teil F - Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Planerfordernis

--wird ergänzt--

Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

--wird ergänzt--

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

--wird ergänzt--

Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

--wird ergänzt--

Teil G - Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien.

Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation Kunst/Antiquitäten
Baby-/Kinderartikel
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
Foto/Optik
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
Musikalienhandel
Uhren/Schmuck
Spielwaren, Sportartikel

Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen

Lebensmittel, Getränke
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

In der Regel zentrenrelevante Sortimente

Teppiche (ohne Teppichböden)
Blumen
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel