

HOHENLOHEKREIS STADT NIEDERNHALL

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GEWERBEPARK WALDZIMMERN / 2. BAUABSCHNITT“ SATZUNG VOM 18.02.2014

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen der Festsetzungen sind:

- BauGB** = **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- BauNVO** = **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- LBO** = **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389).
- PlanzV** = **Planzeichenverordnung 1990** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden hiermit aufgehoben.

Bestandteile des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

- Rechtsplan
- Textteil
- Begründung mit Anlagen
 - Anlage 1 Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Faunistischer Untersuchung
 - Anlage 2 Entwässerungskonzept
 - Anlage 3.1 öffentlich-rechtliche Vereinbarung über weitere Untersuchung besonders streng geschützter Arten
 - Anlage 3.2 öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen
 - Anlage 4 Raumordnerischer Vertrag (Entwurf)
 - Anlage 5 Schreiben vom 18.02.2013 (Bedarfsnachweis)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB u. BauNVO)

Bebauungsplan

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 GE/E₁

eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5,6 u. 9 BauNVO

Zulässig sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO nur

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig sind nach § 8 Abs. 2 u. 3 BauNVO

- Lagerplätze für Abfälle aller Art, Autoverwertungen und Schrott, Speditionen,
- Tankstellen, soweit sie nicht der Eigenbedarfsdeckung des Gewerbebetriebs dienen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Krematorium,
- Anlagen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig sind.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Handwerksbetriebe mit Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher, soweit das Sortiment aus eigener Herstellung vor Ort stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

2.1.2 GE/E₂

eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO wie Ziff. 2.1.1

Ausnahmsweise zulässig sind jedoch

- Schank- und Speisewirtschaften.

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

2.2.1 Grundflächenzahl

Grundflächenzahl GRZ nach § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 u. § 19 Abs. 4 BauNVO

Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 Abs. 2 u. 3, § 18 BauNVO

Siehe Einschriebe im Plan

Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhen (s. a. Ziff. 2.6).

Die max. zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt des Dachs (z. B. First, Attika, höhere Pultdachkante).

Eine geringfügige Überschreitung kann ausnahmsweise für untergeordnete technische Aufbauten zugelassen werden (z. B. Schornsteine, Aufzüge, Lüftungsanlagen, Solaranlagen).

2.3 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Für die abweichende Bauweise a gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung bei GE/E₁.

2.4 **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die seitlichen Grenzabstände im Sinne der offenen Bauweise sind einzuhalten.

Ausnahmsweise sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO untergeordnete Bauteile, Eingänge und Vorbauten bis 5 m Breite zugelassen, soweit zu den Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 3 m und die nachbarrechtlichen Belange sowie die grünordnerischen Belange (z. B. zu Waldrändern) eingehalten sind.

2.5 **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Hauptgebäudeachsen wahlweise parallel zu den Grundstücksgrenzen bzw. Baugrenzen. Ausnahmsweise können die Hauptgebäudeachsen aus Gründen der Topographie dem Höhenlinienverlauf angepasst werden.

2.6 **Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Abs. 3 BauGB)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist (topographiebedingt) einvernehmlich mit der Baurechtsbehörde festzulegen (entspr. § 10 LBO); sie soll sich im Mittel an der Höhenlage der Erschließungsstraße bzw. der vorhandenen Geländeoberfläche orientieren; abgestufte, dem natürlichen Gelände angepasste Erdgeschossfußbodenhöhen sind innerhalb eines Baugrundstücks zulässig.

Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf die vereinbarte Erdgeschossfußbodenhöhe (s. a. Ziff. 2.2.2).

2.7 **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsfläche (einschl. Baumstandorte) ist nicht verbindlich (Hinweis: die eingetragenen Breitenmaße sind Nutzbreiten; die Grund-

stücksgrenzen liegen an der Hinterkante der Einfassungssteine (Bordstein, Rabattenstein).

Niederschlagswässer aus dem öffentlichen Straßenraum sind vor Einleitung in den Vorfluter breitflächig über das Bankett oder in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Hinweis: Näheres regelt das Entwässerungskonzept (Anlage 2), das mit der Aufsichtsbehörde abgestimmt ist (s.a. 2.9 und 2.11).

Zusätzliche Ein- und Ausfahrten zu Wegen am Gebietsrand sind ausgeschlossen.

2.8 **Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Die der Versorgung dienenden Anlagen sind im öffentlichen Bereich (ggf. gegen Entschädigung) zulässig; betriebsintern erforderliche Umformerstationen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit erforderliche Verkehrssichten unberührt bleiben.

Für die mögliche Verwirklichung eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) bzw. einer Kraft-Wärme-Koppelungsanlage (KWK) ist ein zentral gelegener Standort ausgewiesen – im Fall, dass deren Verwirklichung nicht absehbar ist, kann diese Fläche auch als Gewerbefläche entsprechend dem Umfeld genutzt werden.

2.9 **Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das Baugebiet wird getrennt nach Schmutz- und nach Niederschlagswasser entwässert; Oberflächenwässer, die die in Abbildung 2 des Entwässerungskonzepts (Anlage 2) aufgeführten Bestimmungen überschreiten, sind vom Verursacher vorzubehandeln (s. a. Hinweise Ziff. 5.2).

Das Oberflächenwasser aus den Baugrundstücken ist – je nach Lage im Baugebiet – entweder in die öffentliche Regenwasserkanalisation oder die dafür vorgesehenen Mulden einzuleiten.

Hinweis: Für die Oberflächenentwässerung, insbesondere Platz- und Straßenentwässerung, sind engmaschige Ablaufroste (< 1,0 cm Rostöffnung) zu verwenden (Amphibienschutz). Auf Hochbordsteine ist, soweit sicherungstechnisch nicht notwendig, zu verzichten (s. LUBW Merkblatt 1 Artenschutz).

Lichtschächte sind mit engmaschigen Abdeckungen amphibiengerecht auszubilden (s. a. Ziff. 5.2).

Müllcontainer dürfen auf öffentlichen Verkehrsflächen nur am Tage der Abholung aufgestellt werden.

2.10 **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind, soweit als Gebäude vorgesehen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

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

2.11.1 Flächenbefestigungen

Betriebsflächen, die nicht überbaut sind und nicht durch Zufahrten, oder vom Schwerverkehr in Anspruch genommen werden, und nicht aufgrund ihrer Nutzungsart versiegelt befestigt werden müssen, sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen

(z. B. Pkw-Stellplätze) oder zu gestalten. Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

2.11.2 Waldrandausbildung

Die dem Waldrand zugewandten Baugrundstücke haben dessen Funktion und Auswirkungen (z. B. Windwurf, Schattenbildung) zu dulden und die für die Amphibienwanderung erforderlichen Abweiserichtungen zu beachten.

Hinweis:

Die Waldrandbewirtschaftung wird sukzessive und ökologisch verträglich einen abgestuften Waldsaum mit einer Breite von 15 m ausbilden, der eine Gefährdung von Gebäuden durch Windwurf reduziert bzw. ausschließt. Die Stadt Niedernhall erstellt in Abstimmung mit den Forstbehörden die dazu notwendigen Bewirtschaftungspläne, die die naturschutzrechtlichen Grundsätze berücksichtigen. Werden Höhlenbäume gefällt, so sind als Ausgleich Nisthilfen für Höhlenbrüter, Halbhöhlenbrüter und Fledermäuse anzubringen.

2.11.3 Straßenbeleuchtung

Die Straßen- und Außenbeleuchtung ist mit insektenfreundlichen Leuchtkörpern auszustatten.

2.11.4 Schwermetall

Schwermetallabgebende Baustoffe dürfen ohne dauerhafte Beschichtung nicht verwendet oder im Freien gelagert werden; untergeordnete Bauteile wie Dachrinnen, kleinflächige Verwahrungen etc. sind davon ausgenommen (s. a. Ziff. 3.1.1).

2.11.5 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Oberflächenwasser aus den Baugrundstücken muss der Niederschlagswasserverordnung entsprechend für den Vorfluter unbedenklich sein. Frischwasser, unbedenkliches Oberflächenwasser, Drainagen etc. dürfen grundsätzlich nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist ggf. auf den Baugrundstücken vorzubehandeln (s. a. Ziff. 2.9).

Schadstoffeintragungen und Störung der Grundwasserverhältnisse sind durch geeignete Maßnahmen, auch während des Baus, auszuschließen. Oberflächenwässer sind vor Einleitung in den Zimmerbach bzw. die Teiche über Rasenmulden und deren belebte Bodenzone vorzubehandeln und anschließend durch die darunterliegende Schotterdrainage abzuleiten.

Hinweis:

Schmutzwasser wird im separaten Kanal gesammelt und im bestehenden SW-Pumpwerk östlich der L1044 über eine Druckleitung ins öffentliche Mischwassernetz der Stadt im Baugebiet Giebelheide und weiter zur Sammelkläranlage Niedernhall geleitet.

Zum Entwässerungskonzept (Anlage 2, Planung Ingenieurgesellschaft Nußbaum) gehört auch die im BP Gewerbepark Waldzimmern / 1. Bauabschnitt östlich des Straßendamms geplante und bisher nicht verwirklichte Regenrückhaltung, die dem zwischenzeitlich aktualisierten Entwässerungskonzept (entspr. neuerer Bestimmungen) angepasst wird. Wesentliche Änderung ist dabei die Reduzierung des Abflusses am Durchlass der L1044 von bislang 1.600 auf 800 l/s.

2.11.6 Außenlärm

Bei schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen, Büronutzung) sind an den Gebäuden bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 vorzunehmen.

Die Einhaltung der schalltechnischen Grenzwerte für Gewerbegebiete ist sicherzustellen.

2.11.7 Amphibienleiteinrichtung

Die Wanderungskorridore für Amphibien sind mit dauerhaften Leiteinrichtungen und Abweiseinrichtungen (z. B. Betonfertigteile oder Metallbleche) und nur zu den Baugrundstücken auszustatten. Durchlässe unter Straßen sind mit einer lichten Weite von mind. 1 m x 0,6 m auszuführen. Die Korridore sind entlang der Leiteinrichtungen abschnittsweise mit Sträuchern zu bepflanzen und zu beschatten sowie mit Unterschlupfmöglichkeiten (z.B. Holzablagerungen) für Jungtiere zu versehen. Die Wanderungsflächen sind mit einer standortgerechten Wiesensaatmischung anzusäen und offen zu halten (2-maliges Mähen im Jahr, keine geschlossene Bepflanzung); die Saatmischung muss auch den Großen Wiesenkopf enthalten. Die auf die Teiche ausgerichteten Wanderungskorridore sind als Mulden auszubilden (teilweise in Verbindung mit Mulden-Rigolen entspr. Ziff. 2.11.5). Die Gewerbeflächen sind entlang des Waldrandes sowie entlang der Gewässer und Amphibienwanderungskorridore und der Talaue mit abweisenden Leiteinrichtungen zu versehen. Hinweis: Die Amphibienleiteinrichtungen sind im Zuge der Erschließung (ggf. abschnittsweise) zu erstellen.

Für die Ableitung der Oberflächenwässer sind amphibiengerechte Abläufe und Abdeckungen vorzusehen (z. B. hochliegende Lochbleche) (s.a. Ziff. 2.9).

2.11.8 Wechselfeuchte Grünzonen

Die bestehenden Feuchtzonen entlang des Zimmerbachs sind, soweit sie nicht für die Oberflächenwasserbewirtschaftung notwendig sind, zu erhalten bzw. als wechselfeuchte Zonen zu entwickeln (östlich des östlichen Teichs). Dabei sind flache Tümpel auszubilden (Förderung vorkommender Amphibienarten). Die Flächen sind zur Verhinderung von Sukzession abschnittsweise zu mähen (ca. alle zwei Jahre). Oberhalb des östlichen Teichs ist der Zimmerbach mit einer bachbegleitenden Hochstaudenflur naturnah auszubilden und eine abschnittsweise Bepflanzung mit Weiden, Erlen und Eschen vorzunehmen. Der große Wiesenkopf ist Bestandteil der Saatmischung.

Hinweis:

Weitere wechselfeuchte Zonen werden zusätzlich noch im 1. Bauabschnitt entwickelt (s. Anlage 1).

2.11.9 Teiche

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Teich ist zu erhalten und vor umweltschädigenden Einträgen zu schützen. Er wird in das Regenwasserbewirtschaftungskonzept (Anlage 2) als Speicherraum mit einbezogen. Die Schilfröhrichte und die Gehölze am Teichrand sind weitgehend zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen; in Abschnitten wird die Uferzone abgeflacht um die Zugänglichkeit für Amphibien zu verbessern. Sukzessionsflächen zur Entwicklung idealer Amphibienlebensräume sind in Gewässernähe anzulegen (Ruderalfläche auf Steingeröll, kleinflächige Verbuschung und Hochstaudenzonen, Lesesteinhaufen und Holzablagerungen).

2.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung einzelner Baugrundstücke sind Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Kommune bzw. der Leitungsträger ausgewiesen.

2.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

2.13.1 Pflanzgebote

PFG 1: Straßenbäume

Entlang der Erschließungsstraßen sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten Laubbäume der Pflanzenlisten 1 und 2 mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, vorrangig entlang der Erschließungsstraßen, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (Standort unverbindlich).

PFG 2: Begrünung von Stellplätzen

Im Bereich von Parkplatzflächen für PKW ist, bei 1-reihiger Anordnung alle 6 Stellplätze, bei 2-reihiger Aufstellung alle 10 Stellplätze, ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 und 2 mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (Standort flexibel).

PFG 3: Einzelbäume auf privaten Grundstücken

Pro 1.000 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 und 2 mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm im Planungsgebiet zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

PFG 4: Private Grünflächen

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind mit Gehölzen (mindestens 50 % der Fläche) der Pflanzenliste 2 und 3 zu bepflanzen. Punktuell sind dicht- und dabei niederrwüchsige Hecken und kompaktwüchsige heimische Nadelgehölze zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (s. a. Ziff. 5.9).

Die Artenlisten für die Pflanzgebote (Pfg) sind unter Ziff. 2.13.2 Pflanzliste tabellarisch zusammengefasst.

2.13.2 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: großkronige Bäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

Pflanzenliste 2: kleinkronige Bäume, Feldgehölze

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne

Pflanzenliste 3: Sträucher, Feldgehölze

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weissdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weissdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Juniperus communis</i>	Wacholder
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix rubens</i>	Fahlweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzengröße: zweimal verschult

Pflanzenliste 4: Kletterpflanzen

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Lonicera caprifolium</i>	Geißblatt
<i>Lonicera henryi</i>	Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich

2.14 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßenflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Die für den Ausbau der Verkehrsflächen notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungflächen einschl. Bankette) sind auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

Die Böschungsneigung beträgt 1:1,5.

Zur Herstellung der Randeinfassungen (Bord- oder Kantensteine) sind in den angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Schottertragschicht und Hinterbeton) sowie ggf. Sickeranlagen in der Breite von 60 cm und einer Tiefe bis 70 cm ab Fahrbahn- oder Gehwegfläche ohne Entschädigung zu dulden (s. a. Ziff. 2.9).

2.15 Verkehrszeichen, Straßenbeleuchtungsmasten (§ 126 BauGB)

Verkehrszeichen-, Straßenbezeichnungs- und Straßenbeleuchtungsmasten einschließlich deren unterirdische Fundamente und Zuleitungen sind bis 1,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie (Hinterkante Bordstein / Kantenstein) ohne Entschädigung zu

dulden; erforderliche Sichtbeziehungen zu den Verkehrsflächen (z. B. Verkehrszeichen) sind freizuhalten.

**2.16 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 14 BauGB, § 74 Abs. 1 LBO)**

Neue Ver- und Entsorgungsleitungen, Steuer- und Meldeleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen (s. a. Ziff. 3.5), die Unterbringung in öffentlichen Flächen ist einvernehmlich mit der Kommune zu regeln.

**2.17 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Im Baugebiet sind Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz nach DIN 1986 auszuführen, Überflutungsebene ist die Fahrbahnoberkante (s. a. Ziff. 2.9 u. 5.4).

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachgestaltung

Dachform: Bei Betriebsgebäuden und Wohngebäuden wird keine Dachform festgesetzt, die zulässige Gebäudehöhe (über EFH) ist zu beachten.

Dachneigung: Bei Betriebsgebäuden 0-15°.
Bei Wohngebäuden bis max. 35°.

Dachdeckung: Zur Dachdeckung sind nur nicht glänzende Materialien in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen, bei überwiegender Nutzung der Sonnenenergie (Kollektoren, Photovoltaik auf sonnen geneigter Fläche) auch in anthrazitfarbenen oder dunkelblauen Farbtönen zulässig. Schwermetall abgebende (unversiegelte) großflächige Bedachungen sind unzulässig (Dachrinnen, Fallrohre oder untergeordnete Verwahrungen sind davon ausgenommen).

Für flach geneigte Dächer ist eine Begrünung oder Kiesschüttung zulässig.

Untergeordnete, verglaste Lichtbänder und –kuppeln sowie geneigte Belichtungselemente, sofern sie die Wirkung des Daches nicht wesentlich beeinträchtigen, sind zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, die die Dachkonstruktion nicht wesentlich verändern (z. B. durch überdimensionierte Tragkonstruktion $h > 1,5$ m), sind generell zulässig; abgetreppte und nicht symmetrisch wirkende Formen sind unzulässig.

3.1.2 Gliederung, Material und Farbe

Für die Fassaden sind abgetönte Farbgebungen auszuwählen, die auf die Nachbarschaft abzustimmen sind.

Baustoffimitationen und Schwermetall abgebende Außenfassaden sind unzulässig. Bis auf Glaselemente sind stark glänzende oder reflektierende Fassadenelemente unzulässig (s. a. Ziff. 5.9).

3.2 Nicht überbaute Grundstücksfläche / Oberflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Alle nicht überbaubaren, nicht überbauten und durch Lagerplätze, Zufahrten und Stellplätze nicht befestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Parkplätze, Pkw-Stellplätze und sonstige Wegeführungen, die nicht vom Schwerverkehr in Anspruch genommen werden, sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z. B. Rasenpflaster, Rasengitterstein, Schotterrasen oder offenporigem Pflaster).

Plätze für bewegliche Abfallbehälter außerhalb der Gebäude sind so einzugrün, dass sie dem Einblick entzogen sind. Abfälle, die Insekten, Kleingetier und Vögel anziehen, sind vor deren Zugriff sicher zu schützen, eine lästige Geruchsentwicklung ist zu verhindern.

3.3 Einfriedigungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Transparente und tote Einfriedigungen (Zäune, Rechteck-Gitterkonstruktionen) sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig; straßenseitig sind sie 0,5 m hinter die Straßenhinterkante zurückzusetzen.

Ausnahmsweise können auf Nachweis Sicherheitszäune zum Schutz einzelner Objektbereiche zugelassen werden (Stacheldraht ausgeschlossen).

Bauwerksbedingte Stützmauern sind aus heimischen Materialien als Natursteintrockenmauer auszubilden (reptiliengerecht); ausnahmsweise sind Betonstützwände im direkten Anschluss von Gebäuden zulässig.

Zu den Nachbargrundstücken (einschl. öffentlichen Verkehrsflächen) ist die Stützwandhöhe an der Grenze auf 1,5 m über bzw. unter bestehendes Gelände begrenzt, soweit die Nutzung auf dem Nachbargrundstück dadurch nicht beeinträchtigt wird (z. B. erdstatistische Auswirkungen auf das Nachbargrundstück); darüber hinaus sind abgetreppte Lösungen oder Böschungen zulässig, wenn diese dann weiterführend flacher als 45° Neigung ausgebildet werden (Höhendifferenz = Horizontalabstand, außerdem erdstatistische Erfordernisse beachten).

Nachbarrechtliche Regelungen und die Sichtverhältnisse zu Verkehrsanlagen (s. Ziff. 5.8) sind zusätzlich zu beachten.

3.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO i.V.m. Anhang zu § 50(1))

Die Gestaltung der Werbeanlagen ist mit der Stadt und der Baurechtsbehörde abzustimmen.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem bewegten Licht oder Lichtwerbung am Himmel, Werbeanlagen in regelloser Anhäufung und in greller Farbgebung.

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich als integrierter Bestandteil der Gestaltung und Architektur des Gebäudes und der Nachbarbebauung unterordnen. Dies gilt insbesondere für die Anordnung, Größe, Werkstoff, Farbgestaltung, Beleuchtung und Anordnung der Werbeanlage. Wesentliche Bauteile oder Gliederungselemente der Gebäude dürfen durch sie nicht überdeckt werden oder diese überschneiden.

Das erforderliche Verkehrslichtraumprofil und die Sichtverhältnisse zu und innerhalb der Verkehrsanlagen dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

3.5 Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Freileitungen im Baugebiet sind unzulässig, bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (s. a. § 68 Abs. 3 TKG).

3.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 74 LBO zuwiderhandelt.

4. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Bodendenkmalpflege (§ 20 DSchG)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird im westlichen Randbereich des Baugebiets ein vorgeschichtliches Grabhügelfeld vermutet, dessen Ausdehnung noch nicht erkundet ist.

Deshalb müssen im Randbereich zum Wald bzw. im Bereich der geplanten neuen Waldsäume frühzeitig archäologische Prospektionen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchgeführt werden, um die Ausdehnung und den Erhaltungszustand der archäologischen Kulturdenkmale, insbesondere der Grabhügel, zu ermitteln - mit anschließenden Ausgrabungen ist zu rechnen.

Im und am Geltungsbereich des Bebauungsplans mit den historischen Fischteichen (Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG) werden Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit berührt – eine frühzeitige Prospektion ist zu beachten.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, z. B. dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Berliner Str. 12, 73728 Esslingen, Tel.: 0711/66463-0, anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

5. Hinweise

5.1 Geländeschnitte, Bauvorlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Der Bauvorlage sind aufgrund der Topographie als ergänzender Bestandteil des Lageplanes Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhen aussagekräftig hervorgehen und die vorgesehene EFH überprüft werden kann. Bei Gebäuden größerer Abmessungen sind auf Verlangen der Baurechtsbehörde ggf. mehrere Schnitte vorzulegen.

5.2 Entwässerung, Regenwassernutzung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem (getrennte Ableitung von häuslichem Schmutzwasser und von unschädlichem Niederschlagswasser (s. Niederschlagswasserverordnung BW) in separaten Kanalleitungen bzw. Rasenmulden, s. a. Ziff. 2.11). Den Bauherren wird die Speicherung und Nutzung der Dachwässer empfohlen; sie ist der Stadtverwaltung aber anzuzeigen.

Bauliche Anlagen und private befestigte Oberflächen sind auf eigenem Gelände zu entwässern (ggf. vorzubehandeln und abzuleiten); die Vorbehandlungsbedürftigkeit regelt sich nach Abb. 2 im Entwässerungskonzept (Anlage 2). Die Oberflächenwässer sind - wie auch die Überläufe aus den Speicherräumen - nur zu den definierten Regenwassereinrichtungen abzuleiten (Kontrolle der Ableitung der Schmutz- und Oberflächenwässer durch die Stadtverwaltung zwingend über Monitoring erforderlich). Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist der Stadt Niedernhall 2-fach ein Bestandsplan (Lage und Höhe im amtlichen Netz, getrennt nach Schmutz- und Regenwasser) vorzulegen, der die ausgeführte Grundstücksentwässerung vom Anfall- bis zum Einleitungs-ort beinhaltet.

Die Versickerung von Niederschlagswasser oder Einleitung in einen Vorfluter durch Privatpersonen bzw. Gewerbebetriebe bedürfen einer wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis.

Oberflächenwasser darf nur über die öffentliche Kanalisation oder das öffentliche Rasenmuldensystem abgeleitet werden, nicht aber direkt in die Teiche oder den Zimmerbach.

Amphibiengerechte Abläufe, Schachtabdeckungen und Lichtschachtabdeckungen (z. B. Lochblech) sind vorzusehen (s. Ziff. 2.9).

Die Regenwasserkanäle und die Mulden führen in Anlagen zur semizentralen Vorbehandlung. Nach Vorbehandlung über die belebte Bodenzone erfolgt die Ableitung durch die darunterliegende Schotterdrainage zu den Rückhalteteichen bzw. zum Zimmerbach. Die bestehenden Teiche werden als Speicherraum in die Entwässerungskonzeption mit eingebunden (s. Anlage 2 „Entwässerungskonzept“ entsprechend Abstimmung mit der Aufsichtsbehörde) – s. a. Ziff. 2.11.5, 2.11.9.

5.3 Zur Schaffung einer wechselfeuchten Zone (Eingriffs-Ausgleich) wird zwischen den bestehenden Teichen östlich der Erschließungsstraße eine Geländemodellierung so vorgenommen, dass der Zimmerbach gelegentlich ausufern kann (s.a. 2.11.8). Grundwasserschutz

Wird im Zuge von Baumaßnahmen und Gründungen unerwartet Grundwasser und temporäres Schicht-/Sickerwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen, ggf. sind Schutzmaßnahmen (Abdichtung nach DIN 18195) vorzunehmen.

Eine ständige Schicht- und Sickerwasserableitung z. B. über Ring- und Sohldrägen in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer oder sonstige Maßnahmen, die zu einer Grundwasserabsenkung führen, sind unzulässig.

5.4 **DIN 1986 Rückstauenebene**

Als Rückstauenebene der Entwässerungskanäle ist die Straßenoberkante nach DIN 1986 zu beachten.

5.5 **Geotechnik**

Mit einem saisonalen Schwinden und Quellen des tonig / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen; über die Baugrunduntersuchung der Kommune hinaus wird ein objektbezogenes Baugrundgutachten nach DIN 4020 empfohlen. Jahreszeitlich und witterungsabhängig bedingt kann Schichtwasser oberflächennah, vereinzelt als Quellaustritt (bes. im NO) nicht ausgeschlossen werden.

5.6 **Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung (Straßen- / Platzbeleuchtung) sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

5.7 **Künftige Grundstücksgrenzen**

Die Darstellung zukünftiger Grundstücksgrenzen und die Bevorratung eines Standorts für mögliches Blockheizkraftwerk (BHKW) bzw. Kraftwärme-Kopplungsanlage (KWK) ist unverbindlich. Dadurch kann es erforderlich werden, dass zusätzliche private oder öffentliche Erschließungsstichwege zu zurückliegenden Baugrundstücken erforderlich werden (im Lageplan teilweise gestrichelt dargestellt), die Bebauung hat zum jeweiligen Fahrbahn- oder Gehwegrand einen Abstand von 5 m einzuhalten, Ausnahmen nach Ziff. 2.4 und 2.8 sind zulässig.

5.8 **Grundstückszufahrten**

Die Anzahl der Grundstückszufahrten ist auf ein Minimum zu begrenzen; im Regelfall nicht über 2 Zufahrten je Baugrundstück – weiterer Bedarf ist gegenüber der Stadt zu begründen. Bei Grundstücksausfahrten ist auf ausreichende Sichtbeziehung zur Fahrbahn zu achten (zum Gebietsaußenrand sind generell keine Zu- und Ausfahrten zuzulassen).

5.9 **Vogelschutz / Nisthilfen**

Bei großen zusammenhängenden Glasflächen (> 5 m²) sind Warnsysteme gegen Vogelschlag anzubringen (z. B. Vogelschutzglas/Folien etc.).

Eine Fassadenbegrünung wird für 25 % der Fassadenfläche empfohlen (s. a. Ziff. 3.1.2)

Je Baugrundstück sind Nisthilfen für Höhlenbrüter auf den privaten Grünflächen (Ziff. 2.13.1) anzubringen, mind. aber 2 Stück/Grundstück.

5.10 **Öffentlich-rechtlicher Vertrag**

Über hier enthaltenem Eingriffs-Ausgleich hinausgehende Maßnahmen zum Artenschutz und dafür erforderlicher Ausgleich (innerhalb und außerhalb Bebauungsplan) sind in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt (Anlage 3).

6. **Verfahrensmerkmale**

für Ziff. 2 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO
für Ziff. 3 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO
jeweils einzeln

Für den Bebauungsplan „GE Waldzimmern / 2. Bauabschnitt“ und die örtlichen Bauvorschriften

Aufstellungsbeschluss vom 23.10.2008

§ 2 Abs.1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung vom 31. 10. 2008

§ 2 Abs.1 BauGB

Scoping-Termin am 25.11.2008

§4 Abs. 1 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.01.2010 –
26.02.2010

und am 17.09.2012 -
19.10.2012

§ 4 Abs.1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 01.02.2010 – 05.02.2010

§ 3 Abs.1 BauGB

Auslegungsbeschluss vom 25.06.2012 und 26.09.2013

§ 3 Abs.2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung vom 25.10.2013

§ 3 Abs.2 BauGB

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange am 29.10.2013

§ 4 Abs.2 BauGB

Öffentliche Auslegung vom 04.11.2013 bis 06.12.2013 auf die Dauer eines Monats

§ 3 Abs.2 BauGB

Satzungsbeschluss

durch den Gemeinderat der Stadt Niedernhall

- über den **Bebauungsplan** gemäß § 10 BauGB 18.02.2014

- über die **örtlichen Bauvorschriften** gemäß § 74 LBO 18.02.2014

Ausgefertigt: Niedernhall, den 18.02.2014

Emil Kalmbach, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

- Bebauungsplan am

- Örtliche Bauvorschriften am

Rechtsverbindlich § 10 Abs. 3 BauGB

- Bebauungsplan am
- Örtlichen Bauvorschriften am

Zur Beurkundung:

Emil Kalmbach, Bürgermeister
