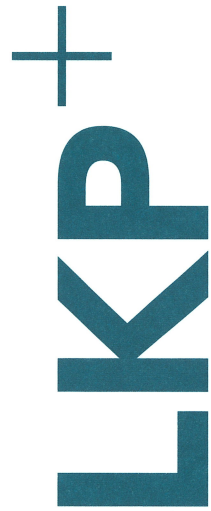




GEMEINDE : SCHECHINGEN
GEMARKUNG : SCHECHINGEN
FLUR : 0 (SCHECHINGEN)
KREIS : OSTALBKREIS



TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET KAPPELFELD, 3. BAUABSCHNITT“

ANERKANNT: GEMEINDE SCHECHINGEN, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 28.04.2022 / 29.09.2022 /
15.12.2022

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und
Stadtplanung

Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen
Telefon 07171 10447-0
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Gesellschafter
LKP Biekert GmbH
LKP Domino GmbH

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Frank Biekert
Dipl.-Ing. Rainer Matheis

GEMEINDE/STADT : SCHECHINGEN
GEMARKUNG : SCHECHINGEN
FLUR : 0 (SCHECHINGEN)
KREIS : OSTALBKREIS

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kappelfeld“, rechtsverbindlich seit 29.04.2016.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

BauGB Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634),
BauNVO die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786),
PlanzV90 die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 Seite 58),
BNatSchG das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),
UVPG das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Seite 94),
LBO die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357, ber. Seite 416),
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Der Lageplan vom 28.04.2022 / 29.09.2022 / 15.12.2022
- Der Textteil vom 28.04.2022 / 29.09.2022 / 15.12.2022

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „Gewerbegebiet Kappelfeld, 3. Bauabschnitt“ in Schechingen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.	<u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>	(§ 9 BauGB + BauNVO)
1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
1.1.1	GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	<p><i>Zulässig sind:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Tankstellen, 4. Anlagen für sportliche Zwecke. <p><i>Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs 3 BauNVO zugelassen werden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, - Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment. <p>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind im Zusammenhang mit § 1 Abs.6 + 9 BauNVO Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.</p>
1.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
1.2.1	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO)	Die Zahl der Vollgeschosse ist als Obergrenze festgesetzt.
1.2.2	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)	Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit den sich ergebenden Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
1.3	BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)	<i>Abweichende Bauweise (a),</i> offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge über 50 m zulässig.
1.4	ÜBERBAUBARE GRUNSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
1.5	FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)	<p><i>Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools)</i> sind zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie, jedoch in einem Abstand von mind. 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.</p> <p><i>Stellplätze</i> sind allgemein zulässig. Es dürfen jedoch insgesamt maximal 10% der jeweiligen Grundstücksfläche für Stellplatzanlagen in Anspruch genommen werden.</p>
1.6	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)	Abstandsflächen für Hochbauten gem. § 22 Abs.1 Straßengesetz Baden-Württemberg.
1.7	SICHTFELDER (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)	Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder von privaten Ein- und Ausfahrten der Grundstücke zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parken-

- den Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs freigehalten werden.
Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
- 1.8 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Fahrbahn, Gehweg, Wirtschaftsweg, Öffentliche Parkierungsflächen, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB,
- 1.9 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig.
- 1.10 VERSORGUNGSFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
Trafostation
- 1.11 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.12 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT** (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)
Regenrückhaltebecken (siehe auch Festsetzung Ziffer 1.13.1)
- 1.13 GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- 1.13.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 1 – EINGRÜNUNG REGENRÜCKHALTEBECKEN –**
Innerhalb der Fläche ist ein Regenrückhaltebecken mit ca. 500 m³ Fassungsvermögen anzulegen. Der naturnah zu gestaltende Teich ist auf ca. der Hälfte der Fläche mit einem maximal 50 cm hohen Dauerstau vorzusehen.
Der Randbereich des Regenrückhaltebeckens ist mit einem Gehölzgürtel dicht einzugrünen und als Feuchtstandort gemäß Pflanzgebot Ziff. 1.18.3 zu entwickeln.
- 1.13.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 2 – ORTSRANDEINGRÜNUNG –**
Zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist innerhalb der Grünfläche gemäß Pflanzgebot PFG 1 und Pflanzbindung PFB 1 (siehe Ziffer 1.18.2) das bestehende Feldgehölz im Trockenstandort zu erhalten und weiter zu entwickeln.
- 1.14 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT** (§ 9 Abs.1 Nr.18a BauGB)
- 1.15 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-FLÄCHEN)** (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs. 1a und 135a Abs.2 BauGB)
Die im Lageplan als öffentliche Grünflächen und Pflanzgebote oder Pflanzbindungen sowie die noch abzustimmenden externen Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.
Diesen Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (SPE-Flächen) sind alle privaten und öffentlichen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.

1.15.1 ERSATZMASSNAHME E 1 „LERCHENHABITATE“

Im Bereich des Flurstücks 726/1 der Flur 0 der Gemarkung Schechingen ist auf der im Lageplan entsprechend bezeichneten Fläche auf den zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen eine Buntbrache für Feldlerchen anzulegen (siehe Anlage 5.1).

Dabei ist dort eine ca. 1.000 m² große, bisher intensiv ackerbaulich genutzte Fläche als Brache zu bewirtschaften. Die Fläche ist zukünftig mit einer extensiven Magerrasenmischung, wie z.B. Blühbrache-Vielfalt nach Dr. Geißler-Strobel einzusäen und dauerhaft zu bewirtschaften (keine Düngung, keine Mahd, ggf. Entfernung von Problemunkräutern).

Zur langfristigen Erhaltung des Brachestreifens ist dieser im Turnus von 2 bis 5 Jahren an wechselnder Stelle neu anzulegen.

1.15.2 ERSATZMASSNAHME E 2 „WALDUMBAU“

Im Bereich der Flurstücke 1291/0 und 1302 der Flur 0 der Gemarkung Schechingen wird der durch die Gemeinde erworbene Wald von einem bestehenden Fichtenforst in einen Laubmischwald aus heimischen, standortgerechten Baumarten, vorwiegend Stieleiche, umgewandelt. Der Laubmischwald ist dauerhaft zu erhalten und entsprechend zu entwickeln (siehe Anlage 5.2).

1.15.3 ERSATZMASSNAHME E 3 „ANLAGE VON STRUKTURELEMENTEN“

Im Bereich des Flurstücks 1218/3 der Flur 0 der Gemarkung Schechingen sind die bestehenden Gehölzstrukturen durch die Anlage von mindestens 4 m breiten Saumstreifen entlang der Gehölzränder zu ergänzen. Dazu ist eine Krautsaum-Mischung, z.B. Nr. 08 der Firma Rieger-Hofmann, einzusäen. Der Saumstreifen ist höchstens zur Hälfte einmal pro Jahr (frühester Mähtermin 1.10.) zu mähen, das Mähgut ist abzufahren (siehe Anlage 5.3).

Ferner sind die übrigen Wiesen und Ackerflächen in extensive Fettwiesen umzuwandeln. Dazu ist die bestehende Nutzung zu extensivieren und es ist eine Ansaat mit einer autochtonen Saatgutmischung, z.B. Nr. 05 der Rieger-Hofmann, vorzunehmen. Anschließend sind die Flächen dauerhaft extensiv zu bewirtschaften (keine Düngung, maximal 2-malige Mahd pro Jahr, erster Mähtermin nicht vor dem 01.07.)

Im Bereich des Flurstücks 1158 der Flur 0 der Gemarkung Schechingen sind die Wiesenflächen außerhalb der bestehenden Gehölzstrukturen in extensive Magerwiesen umzuwandeln. Dazu ist die bestehende Nutzung zu extensivieren und es ist eine Ansaat mit einer autochtonen Saatgutmischung, z.B. Nr. 05 der Rieger-Hofmann, vorzunehmen. Anschließend sind die Flächen dauerhaft extensiv zu bewirtschaften (keine Düngung, maximal 2-malige Mahd pro Jahr, erster Mähtermin nicht vor dem 01.07.).

Ergänzend ist pro 100 m² Wiesenfläche ein Obstbaum-Hochstamm mit Sorten der Pflanzliste 1 und einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm gemessen in 1 m Höhe über Gelände anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

1.16 LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

LR 1 – Leitungsrecht 1:

Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung Nordost-Württemberg (NOW) zur Haltung und Unterhaltung einer Hauptwasserleitung mit Steuerkabel.

LR 2 – Leitungsrecht 2:

Leitungsrecht zur Haltung und Unterhaltung von Hausanschlussleitungen zugunsten der Anlieger.

Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

1.17 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDE- RUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ)

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen (GE) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) zu gewährleisten, dass in ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

1.18 PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Nr. 25b BauGB)

1.18.1 PFLANZGEBOT FÜR LAUBBÄUME

Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind entlang der Straßen *mittel- bis großkronige Laubbäume* der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16 – 18 cm betragen.

Ausnahmsweise sind von den Standorten der festgesetzten Einzelbäume in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) Abweichungen bis zu 5,00 m zulässig.

1.18.2 PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG 1 (PFG / PFB 1) -FELDGEHÖLZ-

Das Pflanzgebot bzw. die Pflanzbindung ist zur Sicherung der Gehölzbestände entlang der Kreisstraße sowie zur Weiterentwicklung der Gehölzbestände mit Schaffung von Lebensräumen für Brutvögel und Reptilien festgesetzt. Dazu sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und am östlichen Rand der Pflanzgebotsfläche sind weitere Sträucher der Pflanzliste 3 anzupflanzen. Auf eine gute Durchmischung der Arten ist zu achten. In diesen Bereichen sind die Gehölze zudem so zu pflanzen, dass mindestens 50% der Pflanzfläche von Gehölzen überstellt sind.

Die restlichen Flächen sind als extensiv bewirtschaftete Wiesen und Säume mit lockerer Oberbodenschicht anzulegen. Dazu ist eine Magerrasenmischung, z.B. Nr. 08 der Fa. Rieger-Hofmann, einzusäen und die Flächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr nach dem 1.7.).

1.18.3 PFLANZGEBOT 2 (PFG 2) -REGENRÜCKHALTEBECKEN-

Das Pflanzgebot ist zur landschaftlichen Einbindung sowie zur Erhöhung der Strukturvielfalt als lockere Hecken- und Solitär- bepflanzung in der Umgebung des geplanten Regenrückhaltebeckens anzulegen. Dabei sind gemäß schematischem Eintrag im Lageplan *großkronige* Bäume der Pflanzliste 4 und ergänzend Sträucher der Pflanzliste 4, auf bzw. außerhalb der Dammkrone zu pflanzen. Außerhalb des Beckenumfeldes können ergänzend auch Sträucher der Pflanzliste 3 verwendet werden. Dabei sind abzüglich des Regenrückhaltebeckens pro 100 m² Pflanzgebotsfläche mind. 20 Sträucher zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung, z.B. Nr. 05 der Fa. Rieger-Hofmann, einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.).

- 1.18.4 PFLANZGEBOT 3 (PFG 3)
-DURCHGRÜNUNG-** Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietsflächen (GE) muss pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum angepflanzt werden, davon mindestens ein *mittel- bis großkroniger Laubbaum* zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Dabei sind Bäume der Pflanzliste 1 oder 3 zu verwenden.
Die gemäß Ziffer 1.18.1 vorgeschriebenen Einzelbäume können auf die erforderliche Zahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.
- 1.18.5 SONSTIGES** Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.19 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)**
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind gemäß den Einzeichnungen im Lageplan festgesetzt (in der Regel Neigung 1 : 2). Grundsätzlich sind auch ohne Einzeichnung im Lageplan Angleichungen des Geländes bis zu 1,50 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, ggf. auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bereich angrenzend herzustellender und anzupassender Verkehrsflächen.
- 1.20 NEBENANLAGEN**
(§ 14 Abs.1 BauNVO) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO Bad.-Württbg. handelt, auf Grundstücksflächen
- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig,
 - in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 40 m³ nicht überschreitet.
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 2.1.1 FASSADEN** Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.

Die Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 25 m Länge sind im Abstand von max. 15 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen mit Hilfe von Rankgerüsten. Die *Fassaden* sind zum Außenbereich hin zu mind. 30% dauerhaft zu begrünen.
- 2.1.2 DÄCHER** *Dachform und Dachneigung (DN)*
Für Hauptgebäude sind zulässig:
- geneigte Dächer bis 15° DN,
 - Flachdächer.
- Dachdeckung:*
Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind mit Ausnahme von untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. nicht zulässig.

Solaranlagen:

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen) zu gestalten.

Ausnahmsweise können für solarthermische Anlagen Abweichungen von den o.g. Vorschriften zugelassen werden, sofern die Anlagen sich in die Gesamtgestaltung der Dachfläche einfügen, maximal 15 % der jeweiligen Dachfläche und eine Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche nicht überschreiten.

- 2.2 GEBÄUDEHÖHEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO) Im Gewerbegebiet (GE) sind die *Gebäudehöhen* der Gebäude unterschiedlich als Höchstgrenze (über Normal-Null) festgesetzt.
- Die *Gebäudehöhe* ist der höchste Punkt des Gebäudes. Eine *Überschreitung* der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig.
- 2.3 WERBEANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO) *Werbeanlagen* dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.
- Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.
- Im Gewerbegebiet (GE) ist pro Grundstücke eine *freistehende Werbeanlage* mit einer Werbefläche von je 5 m² auf maximal 3 Seiten oder max. 3 Fahnen, jeweils bis einer Höhe von 8 m zulässig.
- Unzulässig sind Werbeanlagen:
- auf Dächern oder innerhalb von Dachflächen,
 - welche in den Außenbereich wirken,
 - mit wechselndem und bewegtem Licht.
- 2.4 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFahrTEN** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO) Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private PKW-Parkplätze sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge* sind zu durchgrünen. Dabei ist pro 5 Stellplätze mindestens ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum entsprechend Festsetzung Ziffer 1.18.1 anzupflanzen.
- 2.5 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.

- 2.5.1 BEGRÜNUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN** Alle unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gartenbereiche mit Schotter bzw. Steinschüttungen, die mit einzelnen Ziergehölzen oder Stauden bepflanzt sind entsprechen dieser Regelung nicht.
- 2.5.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN** sind nur bis zu 1,50 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.
- 2.5.3 STÜTZMAUERN** sind an den Grenzen zum Außenbereich unzulässig. Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 0,80 m Höhe zulässig.
- 2.5.4 EINFRIEDUNGEN** sind zulässig als
- Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m,
 - Laubgehölzhecken bis 2,00 m Höhe aus einheimischen, standortgerechten Arten,
 - Stabgitterzäune o.ä. bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m. Diese sind mit heimischen Kletterpflanzen der Pflanzliste 2 bzw. Sträuchern der Pflanzliste 3 zu begrünen.
- Zum Außenbereich, zu Wirtschaftswegen und zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten.
- Für alle Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- 2.6 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)** (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
- Zur Regenrückhaltung von unbegrünten Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,15 l/s / 100 m² Dachfläche haben.
- Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.
- Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten.
- Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 10 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.
- Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
- Sämtliche Dachflächen müssen an die Oberflächenwasserkanalisation angeschlossen werden.
- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs.6 BauGB)
- 3.1 GEHÖLZRODUNGEN** (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG) Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.

4. PFLANZLISTEN

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

4.1 Pflanzliste 1 (Obstbäume)

Apfelbäume: Bittenfelder, Boiken, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Josef Musch, Mauken, Rewena, Roter Eisenapfel, Rote Sternrenette, Thüringer Rambour.

Birnenbäume: Bayrische Weinbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.

Zwetschgenbäume: The Czar, Wangenheimer.

Kirschbäume: Hedelfinger Riesen, Schwarze Knorpel, Prinzesskirschen.

Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

4.2 Pflanzliste 2 (Kletterpflanzen)

Efeu	Hedera helix
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Schlingenknöterich	Fallopia Convolvulus
Hopfen	Humulus lupulus
Echte Zaunwinde	Calystegia sepium
Ackerwinde	Convolvulus arvensis
Kletterrose	Rosa

4.3 Pflanzliste 3 (Laubgehölze im Trockenstandort)**Bäume:**

Feld-Ahorn	Maßholder	Acer campestre
Hänge-Birke		Betula pendula
Hainbuche		Carpinus betulus
Gewöhl. Esche		Fraxinus excelsior
Zitterpappel, Espe		Populus tremula
Vogelkirsche		Prunus avium
Trauben-Eiche		Quercus petraea
Stiel-Eiche		Quercus robur
Spitz-Ahorn		Acer platanoides
Berg-Ahorn		Acer pseudoplatanus
Rotbuche		Fagus sylvatica
Vogelbeere		Sorbus aucuparia
Elsbeere		Sorbus torminalis
Winter-Linde		Tilia cordata
Sommer-Linde		Tilia platyphyllos
Berg-Ulme		Ulmus glabra

Obstbäume mit Hochstamm

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhl. Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hundrose	Rosa canina
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

	Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
	Sal-Weide	Salix caprea
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
	Gewöhl.Schneeball	Viburnum opulus
4.4 Pflanzliste 4 (Laubgehölze im Feuchtstandort)	Bäume:	
	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
	Hänge-Birke	Betula pendula
	Gewöhl. Esche	Fraxinus excelsior
	Stiel-Eiche	Quercus robur
	Fahl-Weide	Salix rubens
	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
	Gewöhl.Traubenkirsche	Prunus padus
	Berg-Ulme	Ulmus glabra
	Sträucher:	
	Gewöhl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Purpur-Weide	Salix purpurea
	Faulbaum	Frangula alnus
	Ohr-Weide	Salix aurita
	Mandel-Weide	Salix triandra
	Grau-Weide	Salix cinerea
	Korb-Weide	Salix viminalis
	Gewöhl.Schneeball	Viburnum opulus

5. HINWEISE

5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.18.1, 1.18.4 und 1.18.5 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.1.2, 2.4 und 2.5 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

5.2 Funde

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde* entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

5.3 Altlasten / Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer dort genannten Stelle zu entsorgen.

5.4 Bodenschutz / Erdmassenausgleich

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sowie die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Gemäß dem § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LkreiWiG) soll bei der Ausweisung von Baugebieten und bei der Durchführung von Bauvorhaben ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung

zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Ein Konzept zum Erdmassenausgleich ist den Fachbehörden vorzulegen.

Soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, so hat der Vorhabenträger auf Grundlage des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (§ 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlasten-Gesetz) für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und der zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen. Bei zulassungsfreien Vorhaben hat dies sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfolgen und bei zulassungspflichtigen Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept zusammen mit den Antragsunterlagen vorzulegen.

5.5 Baugrund / Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen. Ebenso sollte wegen einer möglichen *geogenen Schadstoffbelastung* des Bodens eine Untersuchung auf geogene Belastungen hin erfolgen.

5.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

5.7 Oberflächenwasser / Hochwasser

Das Baugebiet liegt in leicht geneigten Gelände. Trotzdem können bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden Überflutungen von der Umgebung und vom Siedlungsgebiet selbst ausgehen. Vorsorgemaßnahmen für eine Verhinderung bzw. Minimierung von Überflutungen sind daher von den Grundstückseigentümern im Eigeninteresse zu treffen. Dafür sind z.B. um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher anzulegen.

Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) zu treffen.

Auf die Hochwasserschutzfibel „**Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten**“ des Bundes wird verwiesen

https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2016-08_Hochwasserschutzfibel_7.Aufl.pdf

Weitere Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen finden Bauherren unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/> sowie im Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg <https://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/>.

5.8 Zisternen

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 555, den § 13 Abs. 4 und den § 17 Trinkwasserverordnung besonders hingewiesen. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

5.9 Entwässerungen

Bei den Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke sind die Bestimmungen der DIN 1986 einzuhalten.

5.10 Drainagen

Sollten bei der Baumaßnahme Drainagehauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

5.11 Löschwasserbedarf

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine als Grundschutz ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein muss. In Gewerbegebieten sind dies laut DVGW-W 405 grundsätzlich 96 m³ pro Stunde. Aufgrund der derzeitigen Versorgung kann diese Menge und der notwendige Wasserdruck nicht zur Verfügung gestellt werden. Daher sind entsprechende Maßnahmen (z.B. Löschwasserbehälter, Druckerhöhungsanlage) von Seiten der Bauherren zu treffen.

Falls für gewerbliche Vorhaben aufgrund der erforderlichen Brandlast ein höherer Löschwasserbedarf als die grundsätzlich benötigten 96 m³ pro Stunde notwendig wird, muss dieser Bedarf durch Erstellung weiterer eigener Anlagen, wie beispielsweise eines zusätzlichen Löschwasserbehälters oder Löschwassertanks gesichert werden.

Die erforderlichen Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen bzw. nachzuweisen.

5.12 Lärmschutz

Aufgrund der Festsetzung als Gewerbegebiet wird, ohne Bestätigung durch ein Gutachten, davon ausgegangen, dass die von hier ausgehenden Immissionen im zulässigen Bereich liegen. Es wird aber trotzdem den an die Nordentlastung angrenzenden Gebäuden empfohlen, bei der Planung konstruktiv einen Lärmschutz ihrer Gebäude vorzusehen.

5.13 Naturschutz

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Orniflux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

Grundsätzlich ist bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf zu achten, dass mit Bäumen mindestens ein Abstand von 1 m von Anlagen der Versorgungsträger eingehalten wird.

Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. warmweiße LED-Lampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

5.14 Barrierefreiheit

Soweit nach den örtlichen Erfordernissen geboten, sind im öffentlichen und privaten Bereich bauliche Anlagen barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040 und die Vorschriften der LBO wird hingewiesen.

5.15 Umspannstation

Hinsichtlich der elektrischen Versorgung des Gewerbegebietes wird darauf hingewiesen, dass je nach Anzahl der anzusiedelnden Betriebe und deren elektrischen Leistungsbedarfs noch eine oder mehrere 20/0,4 kV Umspannstationen erstellt werden müssen.

5.16 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB gilt als Richtlinie.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungs-

körper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Sie sind vorher zu benachrichtigen. Weiter ist auch der Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente von Stützmauern usw. zu dulden.

5.17 Baugruben

Werden Baugruben in der Nähe öffentlicher Verkehrsflächen ausgehoben, so ist bei der Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume besondere Sorgfalt anzuwenden. Für alle Schäden an öffentlichen Straßen und Wegen, die infolge nicht fachgerechter Verfüllung und Verdichtung entstehen, haftet ausschließlich der jeweilige Bauherr.

6. ANLAGEN

Anlage 1	Begründung mit Umweltbericht gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 28.04.2022 / 29.09.2022 / 15.12.2022
Anlage 2	Bewertungsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 28.04.2022 / 15.12.2022
Anlage 3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gefertigt: Büro Visual Ökologie, Dipl.-Biologe Hans Widmann, 73728 Esslingen	vom 24.08.2022
Anlage 4	Baugrunduntersuchung gefertigt: Büro Geotechnik Aalen, Dipl.Ing. Walter Höffner, 73431 Aalen	vom 10.05.2022
Anlage 5.1	Lageplan zur Ersatzmaßnahme E 1 gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 15.12.2022
Anlage 5.2	Lageplan zur Ersatzmaßnahme E 2 gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 15.12.2022
Anlage 5.3	Lageplan zur Ersatzmaßnahme E 3 gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 15.12.2022

7. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | | |
|----|---|----------------|-----|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | | vom | 21.10.2021 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | | am | |
| 3. | Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | vom 12.05.2022 | bis | 10.06.2022 |
| 4. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | | vom | 29.09.2022 |
| 5. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | | am | 13.10.2022 |
| 6. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 20.10.2022 | bis | 21.11.2022 |
| 7. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | | vom | 15.12.2022 |
| 8. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | | vom | |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Schechingen, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 28.04.2022 / 29.09.2022 /
15.12.2022

LKP INGENIEURE GBR,
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70
post@lcp-ingenieure.de



Bürgermeister Jenninger

Unterschrift

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom 15.12.2022 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Schechingen, den

Bürgermeister Jenninger