



Bebauungsplan „Vor dem Wald II“

Stadtteil Sulz am Eck

Planungsrechtliche Festsetzungen

ENTWURF

Stand: 26.10.2023





INHALTSVERZEICHNIS

I	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN	„VOR DEM WALD II“	3
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB		3
2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS. 1 NR. 1 UND ABS. 3 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO		3
2.1	GESCHOSSFLÄCHENZAHL § 20 BAUNVO		3
2.2	HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 16 ABS. 2 UND § 18 BAUNVO		3
3	BAUWEISE § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO		4
4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO		4
	BAUGRENZEN		4
5	NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 UND 14 BAUNVO		4
6	VERKEHRSFLÄCHEN § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB		4
7	VERSORGUNGSFLÄCHEN § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB		4
8	FLÄCHEN ZUR ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIEßLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB		4
9	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB		5
9.1	AUSFÜHRUNG VON WEGEN UND STELLPLÄTZEN FÜR PKW AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK		5
9.2	GRUNDWASSERSCHUTZ / GEWÄSSERSCHUTZ		5
9.3	ERDAUSHUB / BODENSCHUTZ UND GEWÄSSER / RÜCKHALTUNG		5
9.4	MAßNAHMEN PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIelfALT, ARTENSCHUTZ		5
9.4.1	AUSGLEICHSMAßNAHME MAGERE FLACHLANDMÄHWIESE		5
9.4.2	EINGESCHRÄNKTE RODUNGSZEITEN/BAUFELDBEREINIGUNG		6
9.4.3	FLEDERMAUSSCHUTZ		6
9.4.4	CEF-MAßNAHME FELDLERCHE		6
9.4.5	POPULATIONSSTÜTZENDE MAßNAHMEN ZAUNEIDECHSE		6
9.4.6	VERWENDUNG INSEKTENSCHONENDER LAMPEN UND LEUCHTEN		7
9.4.7	VOGELSCHUTZ		7
10	LEITUNGSRECHT § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB		7
11	ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB		7
	PFLANZGEBOT		7
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		9
	HINWEISE		9
1.0	WASSERSCHUTZGEBIET		9
2.0	BODENDENKMAL /-FUNDE		9
3.0	BODENSCHUTZ- UND VERWERTUNGSKONZEPT		9
4.0	BAUGRUND		10
5.0	ENTWÄSSERUNG UND BETRIEBSWASSERANLAGEN		10
6.0	ARTENSCHUTZ		10
7.0	110-KV-LEITUNG DER NETZE BW		10
8.0	GAS-HOCHDRUCK (NETZ TEPG)		11
9.0	GEOTECHNIK		12
10.0	EMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHEN		12
11.0	SCHALLSCHUTZ		12
12.0	PHOTOVOLTAIK-PFLICHT		12
13.0	BRANDSCHUTZ		13



Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit der Legende und den schriftlichen Teilen.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Vor dem Wald II“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 11.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert 11.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 14.04.2023 (GBl. Nr. 8, S. 137).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan „Vor dem Wald II“

1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gewerbegebiete (GE) § 8 BauNVO

dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Aufenthalts- und Ruheräume für betriebliche Zwecke,
- Gastronomie für betriebliche Zwecke,
- Tankstellen und Waschanlage,
- Anlagen für betriebliche sportliche Zwecke,
- Gewerbebetriebe im 24-Stunden-Betrieb.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- 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,
- Vergnügungsstätten.

2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

2.1 Geschossflächenzahl § 20 BauNVO

Siehe Einschrieb im Bebauungsplan.

2.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen darf 600 m ü. NN nicht überschreiten.

Im Bereich des Schutzbereiches der 110-kV-Leitung der Netze BW darf die Höhe von bauliche Anlagen 591,5 m ü. NN nicht überschreiten.



Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (GH) wird an der obersten Begrenzung der Dachflächen gemessen. Bei Flachdächern ist die Höhe der Attika mitzurechnen.

Außerhalb des Schutzbereiches der 110-kV-Leitung der Netze BW dürfen technisch oder funktional bedingt höhere Gebäudeteile, die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, diese Höhenangaben bis zu einer Höhe von 4,00 Meter überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen.

3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von freistehenden Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stützmauern sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Überdachte LKW-Abstellplätze zum Be- und Entladen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

LKW-, PKW- und Fahrradstellplätze sind auf Verkehrsflächen und auf Gewerbeflächen zulässig.

Freistehende Werbeanlagen nach 2. Örtliche Bauvorschriften sind auf Grünflächen zulässig.

6 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind als private Verkehrsflächen und als Gehweg festgesetzt.

7 Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Für eine Solarnutzung ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 900 kwp zu errichten. Dies entspricht nach aktuellem Stand der gesetzlichen Regelung dem 3-fachen Wert der Mindestanforderung (PVPf-VO).

Die Installation der Anlage ist auf dem Hauptdach auszuführen.

Die Installation hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Gebäudes zu erfolgen.

8 Flächen zur Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die Abwasserbeseitigung erfolgt auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes (BIT Ingenieure, Karlsruhe 2023).

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Hofflächenwasser wird in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Das nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser (Dachflächenwasser) wird in das vorhandene Rückhaltebecken im südlichen Bereich der Wasenstraße eingeleitet.



9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1 Ausführung von Wegen und Stellplätzen für Pkw auf dem Baugrundstück

Die Wege, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Pflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Feinschotter auszuführen.

(vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M1)

9.2 Grundwasserschutz / Gewässerschutz

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink (incl. Titanzink), Blei, etc.), sondern nur beschichtetes Material (beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl, etc.) verwendet werden.

(vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M3)

9.3 Erdaushub / Bodenschutz und Gewässer / Rückhaltung

Als allgemeine Vorgaben zum Bodenschutz sind zu beachten:

- Bodenarbeiten bei nasser Witterung sind zu vermeiden.
- Vor Beginn der Bauarbeiten im Gebiet sind Oberboden und Unterboden getrennt voneinander abzutragen und nach DIN 18915 zu sichern.
- Der Oberboden ist so weit wie möglich zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.
- Grundsätzlich sollte so weit wie möglich ein Massenausgleich innerhalb des Baufeldes für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial, vor allem von Oberboden angestrebt werden. Ist ein vollständiger Massenausgleich nicht möglich, sollte zumindest der anfallende Oberboden möglichst ortsnah wiederverwendet werden.

(vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M2)

9.4 Maßnahmen Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Artenschutz

Die Maßnahmen zum Artenschutz dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Maßnahme M13 dient der Stützung der lokalen Zauneidechsenpopulation.

9.4.1 Ausgleichsmaßnahme Magere Flachlandmähwiese

Zum Ausgleich der beanspruchten Magerwiese auf der Teilfläche von Flurstück Nr. 1946, mit einer Fläche von ca. 5.000 m², werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Flurstück Nr. 1841 (nordöstliche Teilfläche): Entwickeln einer Magerwiese durch Ansaat/Pflege im nordöstlichen Teil des Grundstücks, bisher Acker, Fläche: ca. 1.990 m²
- Flurstück Nr. 1014 (Teil) und 1015, Gemarkung Sulz: Entwicklung einer Magerwiese durch Pflege, bisher Fettwiesen, im Umfeld Fett- und Magerwiesen, (Teil-)Fläche ca. 4.000 m²

Der Erfolg der Maßnahme ist über ein Monitoring zu dokumentieren.

(vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M8)



9.4.2 Eingeschränkte Rodungszeiten/Baufeldbereinigung

Die Rodung bzw. die Entfernung von Bäumen und Sträuchern dürfen nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse sowie der Brutzeit der Vögel, d. h. nicht zwischen dem 01. März und dem 30. Oktober stattfinden.

Bei der Beräumung des Baufelds (Abschieben von Oberboden) sind die Brutzeiten von Offenlandarten, wie der Feldlerche zu beachten. Der geeignete Zeitraum hierfür liegt zwischen August und Februar.

(vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M9)

9.4.3 Fledermausschutz

Zum Ausgleich des Verlustes von Ruhestätten von Fledermäusen sind folgende Maßnahmen zu ergreifen (CEF-Maßnahme):

- 4 Fledermauskästen in den Bäumen der angrenzenden Umgebung bzw. Einbau von künstlichen Fledermausquartieren in die Fassaden des Neubaus

Zur weiteren Stützung der Fledermauspopulation sind zwei Fledermauskästen an der Fassade des Neubaus zu installieren oder in diese zu integrieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist zu dokumentieren.

(vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M11)

9.4.4 CEF-Maßnahme Feldlerche

Als Ersatz für zwei mutmaßliche Reviere und ein mutmaßliches Teilrevier der Feldlerche werden zwei Blühstreifen erforderlich:

- Ein Blühstreifen , ca. 2.000 m², wird auf Flst. Nr. 3611, Gemarkung Sulz, westlich des Plangebiets angelegt.
- Der 2. Blühstreifen wird alternativ auf Flst. Nr. 2740/Flst. Nr. 2742, westlich des Plangebiets (Gemarkung Wildberg) angelegt; er umfasst eine Fläche von 1.500 m². Bei Anlage des Blühstreifens auf Flst. Nr. 2742 wird zusätzlich die abschnittsweise Pflege der angrenzenden Hecke, zur Reduktion der Kulissenwirkung erforderlich. Diese ist im Winter (Oktober bis Februar) vor dem Anlegen des Blühstreifens vorzunehmen.

Die Blühstreifen sind nach 3 bis 5 Jahren umzubrechen und neu anzulegen.

Der Erfolg der Maßnahme ist über ein 2-jähriges Monitoring zu überprüfen und zu dokumentieren. Bei Bedarf sind Korrekturmaßnahmen, z. B. in Form von Gehölzpflege zur Reduktion der Kulissenwirkung, im Umfeld des Plangebiets erforderlich.

(vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M12)

9.4.5 Populationsstützende Maßnahmen Zauneidechse

Um die Zauneidechsenpopulation zu stützen, werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Flurstück Nr. 1951: Entbuschen der Magerwiese und Wiederherstellung des Lebensraums der Zauneidechse, Fläche ca. 1.200 m²
- Flurstück Nr. 1951: Herstellung von Habitatelementen (Sandlinsen/Steinschüttungen) am süd-/westexponierten Rand des Gehölzes, als Fortpflanzungs-/Ruhestätten für die Zauneidechse, Fläche ca. 150 – 160 m²
- Flurstück Nr. 1841: Entwickeln einer Magerwiese im nordöstlichen Teil des Grundstücks; sie hat nördlich und östlich Anschluss an die dort vorliegenden Magerwiesen, Fläche ca. 1.990 m². Die Maßnahme dient auch dem Ausgleich der beanspruchten Mageren Flachlandmähwiese (s. Maßnahme M8).



(vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M13)

9.4.6 Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Außenbeleuchtungen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Die Lampen dürfen nur nach unten strahlen. Anstrahlungen des Gebäudes sind auf Eingangs-/Einfahrtsbereiche zu beschränken.

(vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M6)

9.4.7 Vogelschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind großflächige Fensterfronten für Vögel sichtbar zu machen. Dies kann durch die Verwendung geeigneter Fenstergläser oder vergleichbare Maßnahmen erfolgen. Details können der Veröffentlichung „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012) entnommen werden.

(vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M10)

10 Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Es besteht Leitungsrecht zugunsten der EnBW

- für die vorhandene 110-kV-Leitung der Netze BW. Der erforderliche Schutzbereich von 30 m überlagert Teile des räumlichen Geltungsbereiches im Nordosten.
- für vorhandene Gashochdruckleitung im südlichen Bereich des Geltungsbereiches
- für eine vorhandene Stromleitungen im südwestlichen Rand des Geltungsbereiches.

11 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Pflanzgebot

Als Übergang zur vorhandenen Flachmähwiese und zu den Biotopen im westlichen und nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich wird das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt.

(vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M4)

Pfg 1 Gehölzpflanzung

Im westlichen Abschnitt der nordöstlichen Gebietsgrenze wird eine private Grünfläche zur Eingrünung festgesetzt. Es ist eine mehrstufige Gehölzpflanzung aus einheimischen Bäumen 2. Ordnung (20 %) und einheimischen Sträuchern (80%) anzulegen.

Bäume 2. Ordnung

Espe (*Populus trumula*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Vogel-Beere (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Pflanzqualität: Sträucher: mind. 2 x verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm
 Bäume: mind. leichte Heister 100 – 125 cm, ohne Ballen



Pflanzraster: 2 m Pflanzabstand, 1 m Reihenabstand
Gruppen aus jeweils 2 – 5 Pflanzen einer Art

Pfg 2 Strauchhecke

Im mittleren Abschnitt der nordwestlichen Gebietsgrenze, im östlichen Abschnitt der nordöstlichen Gebietsgrenze sowie östlich der Gewerbehalle werden mehrreihige Heckenpflanzung aus einheimischen Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung festgesetzt.

Sträucher

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Pflanzqualität: Sträucher: mind. 2 x verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm

Pflanzraster: 2 m Pflanzabstand, 1 m Reihenabstand
Gruppen aus jeweils 2 – 5 Pflanzen einer Art

Pfg3

Die privaten Grünflächen, die nicht als Hecken anzulegen sind, sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind mit Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen oder als Wiese anzulegen (z. B. Mischung 01 Blumenwiese (50 % Gräser, 50 % Blumen), Rieger-Hoffmann).

Pfg4 Einzelbaumpflanzung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingezeichneten 28 Bäume sind als großkronige und hochstämmige Laubbäumen mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume artgleich zu ersetzen.

Vom Standort der Bäume kann aus gestalterischen und technischen Gründen geringfügig abgewichen werden.

Spitzahorn (*Acer platanooides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Pfg5 Fassadenbegrünung

Die Fassaden von Gebäuden sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen:

- baulich geschlossene Fassadenabschnitte, die nach Nordwesten und Südosten ausgerichtet sind, ab 10 m Länge, auf mindestens 50% der Gesamtfassadenfläche

Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeets mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

Kletterpflanzen:

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrosen
<i>Lonicera perclymenum</i>	Geißblatt
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen



<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Vitis vinifera var. silvestris</i>	Wildreben
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie

Für die nach Nordosten und Südwesten ausgerichteten Fassaden wird eine entsprechende Begrünung empfohlen.

Pfg6 Extensive Dachbegrünung

Die Dachflächen von Gebäuden mit Flachdächern sind auf einer Fläche von mindestens 300 m² extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss dabei mindestens 10 cm betragen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

HINWEISE

1.0 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone IIIB (Buxbaumquelle / Agenbachquelle / Jägerwiesenbrunnen Wildberg-Sulz a.E. (Nr. 235.038 vom 19.11.1987)). Die entsprechenden Schutzvorschriften sind zu beachten.

2.0 Bodendenkmal /-funde

Im Planungsgebiet ist nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ein Bodendenkmal dargestellt. Dieser Bereich wurde bereits untersucht; ohne nennenswerte Strukturen. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

3.0 Bodenschutz- und Verwertungskonzept

Rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten (Erschließung) ist gemäß § 2 Abs. 3 LBod-SchAG der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörden ein detailliertes Bodenschutz- und Verwertungskonzept vorzulegen. Dieses Bodenschutz- und Verwertungskonzept soll die notwendigen Maßnahmen zum Bodenschutz (insbesondere zur Vermeidung von Verdichtungen) sowie die tatsächlichen Verwertungs- und Entsorgungswege für die unterschiedlichen Aushubmassen einschließlich humosen Oberbodenmaterials (Oberbodenmanagement) nachweisen.

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt zu lagern.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.



Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

Ab dem 01.08.2023 gilt für die Verwendung von RC-Beton und Bauschutt sowie Boden (sog. Mineralischen Ersatzbaustoffen), in technischen Bauwerken, die Ersatzbaustoffverordnung. Sollten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mineralische Ersatzbaustoffe ab dem 01.08.2023 verwendet werden, gelten die Bestimmungen, Einbaukonfigurationen und Grenzwerte der Ersatzbaustoffverordnung.

4.0 Baugrund

Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

5.0 Entwässerung und Betriebswasseranlagen

Auf die Abwassersatzung der Stadt Wildberg wird hingewiesen.

Ein abgestimmtes Wasserrechtsgesuch liegt vor.

6.0 Artenschutz

Auf die erweiterte Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Rottenburg, HPC AG, 19.06.2023 wird hingewiesen.

7.0 110-kV-Leitung der Netze BW

- Geplante Vorhaben im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Netze BW abzustimmen. Hierzu wenden Sie sich an die Netze BW GmbH, bauleitplanung@netze-bw.de
- Voraussetzung der Genehmigung eines Bauvorhabens im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung ist die Neuregelung der Dienstbarkeit auf dem betroffenen Grundstück. Darüber hinaus ist die uneingeschränkte Zugänglichkeit für alle Arbeiten zu gewährleisten. Zur Neuregelung der Dienstbarkeit ist der Bereich Netze BW GmbH, Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe, Frau Lena Förstner, E-Mail: l.foerstner@netze-bw.de zu kontaktieren.
- Erschließungsplanungen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden. Hierzu wenden Sie sich an die Netze BW GmbH, bauleitplanung@netze-bw.de
- Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag als auch das Anpflanzen von Bäumen nicht gestattet.
- Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig. Dies betrifft auch die Lagerung von leicht brennbaren Stoffen in Kleinmengen (vgl. TRGS 510) innerhalb von Gebäuden.
- Bei der Veräußerung von öffentlichen Grundstücken im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung muss auf dem Grundstück eine Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht begründet werden. In diesem Fall ist die Netze BW GmbH Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe zu kontaktieren.
- Ein Kraneinsatz im oder in der Nähe des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung zur Errichtung von Gebäuden ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Das Aufstellen von Baukränen ist deshalb vorher mit der Netze BW abzustimmen.



- Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert. Hierfür übernimmt die Netze BW keine Haftung.
- Bei der Planung von Verkehrsflächen, wie Straßen, Wege und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind Mindestabstände zu unseren Leiterseilen einzuhalten. Die Lage und Höhen sind mit der Netze BW abzustimmen.

Die Netze BW weisen insbesondere darauf hin, dass der Mindestabstand von 3,00 m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtungen (nicht die Lichtpunkthöhen) zu unseren Leiterseilen eingehalten werden muss. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung empfehlen sie dringlich einen Sicherheitsabstand von 4,0 m einzuhalten, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen (bspw. Austausch des Leuchtmittels) mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, den nach VDE 0105 vorgegeben Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.

- Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum-Mitte-HS (Tel.: 07141-79632-144, E-Mail: Auftragszentrum-Mitte-HS@netze-bw.de) mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen.

Die max. Höhe für Baugeräte im Schutzstreifen der 110-kV-Leitungsanlage beträgt 4,00 m. Diese Höhe darf nicht überschritten werden. Für die Bodenabtragung ist der Einsatz eines Baggers nicht, lediglich der Einsatz einer Laderaupen erlaubt, wobei die o.g. max. Höhe stets eingehalten werden muss.

Die Anlage von Bodenmieten ist nicht oder nur eingeschränkt möglich.

Das Be- und Entladen von Lastkraftwagen (insbesondere das Entleeren der Lademulde) sowie der Einsatz von Baggergeräten ist nicht oder nur eingeschränkt möglich

8.0 Gas-Hochdruck (NETZ TEPG)

Zur Sicherung des Bestandes und des Betriebes, sowie gegen Einwirkungen von außen verlaufen Gashochdruckleitungen in einem Schutzstreifen. Der Schutzstreifen für die Gashochdruckleitungen beträgt 2x3 m ab Leitungsachse.

Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen für die Dauer des Bestehens der Gashochdruckleitung keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die Leitungstrassen müssen für Betriebs- und Instandsetzungsarbeiten jederzeit zugänglich und ausreichend bemessen sein und von Bäumen freigehalten werden. Die Leitungen dürfen nicht durch Geländeänderung (z. B. des Höhenniveaus) gefährdet werden. Ferner dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, welche die Anlagen beeinträchtigen oder gefährden. Nach Abschluss der Arbeiten ist eine 80-100cm Deckung zur Gasleitung einzuhalten.

Sollten Umlegungen oder Leitungssicherungen erforderlich werden, ist dies rechtzeitig der Netz BW mitzuteilen.

Auf die „Schutzanweisung für Arbeiten in der Nähe von Gashochdruckleitungen“ wird hingewiesen.



9.0 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Trochitenkalk-Formation (Oberer Muschelkalk).

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Auswertung des digitalen Geländemodells befinden sich mehrere Verkarstungsstrukturen in der näheren Umgebung (ca. 200 m nordöstlich). Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

10.0 Emissionen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

Es wird darauf hingewiesen, dass die an das Plangebiet angrenzenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die Bewirtschaftung entstehenden Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm sind im ortsüblichen und zumutbaren Maß im Rahmen der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

11.0 Schallschutz

In der Schall-Immissionsprognose (GN Bauphysik, Stuttgart, 26.01.2023) wurden

- die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm (Straße und Gewerbe),
- die Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebiets und
- die Geräuscheinwirkungen durch das Plangebiet auf das Nachbargebiet

untersucht.

An den Fassaden werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für die Gebietseinstufung „Gewerbegebiet“ durch Straßenlärm und durch Gewerbelärm tags und nachts nicht überschritten. Auch durch die Nutzung des Plangebietes als Logistikzentrale kann die Einhaltung der TA Lärm tags und nachts nachgewiesen werden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein ausreichender Schallschutz der Außenbauteile zu dimensionieren und nach DIN 4109 konkret nachzuweisen.

(siehe dazu Schall-Immissionsprognose, GN Bauphysik, Stuttgart, 26.01.2023)

12.0 Photovoltaik-Pflicht

Auf das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (§ 23 KlimaG BW) hinsichtlich Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Parkplatzflächen wird hingewiesen.

Ergänzend wird auf die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung –PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 hingewiesen. Die Rechtsverordnung zur Photovoltaik Pflicht trifft



Regelungen zur Installation von Photovoltaikanlagen beim Neubau von Nichtwohngebäuden und von offenen Parkplätzen sowie zu möglichen Ersatzmaßnahmen und deren Vollzug.

13.0 Brandschutz

Es wird auf das Brandschutzkonzept verwiesen, das im Rahmen des Bauantrages erstellt wurde.

Wildberg, den

Rottenburg, den

Ulrich Bünger
Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner