

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ZIEGELEISTRASSE – BAUMARKT“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNGSPLAN



TEXTTEIL

ENTWURF - STAND: 20.04.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.3	Bauweise	6
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	6
2.5	Nebenanlagen	6
2.6	Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze	6
2.7	Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen	7
2.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..	7
2.9	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	7
2.10	Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen	7
2.11	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG	8
2.12	Pflanzgebote	8
2.13	Pflanzlisten	10
2.14	Bestandteile	11
3.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄSS § 74 LBO I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB)	12
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Dachgestaltung	12
3.2	Werbeanlagen	12
3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	12
4.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
4.1	110-kV-Leitung	13
5.	HINWEISE.....	15
5.1	Artenschutz	15
5.2	Bodenschutz	15
5.3	Bodenfunde	15
5.4	Altlasten	15
5.5	Bahnanlagen.....	16
5.6	Duldungspflicht	16
5.7	Einsichtnahme	16

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 1. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist“.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBauO) - Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).

Planzeichenverordnung (PlanzV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) - Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

1. Bundes - Immissionsschutzverordnung (BImSchV) - Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676) geändert worden ist.

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) - Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes - Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz vom 14. Dezember 2004, letzte berücksichtigte Änderung: Anlage 1 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2022 (GBl. S. 649)

Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) - Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 7. Februar 2023 (GBl. 2023 S. 26, 42).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. Nr. 5) geändert worden ist.

Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Baden-Württemberg vom 03. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (GBl. S. 26, 43).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (GBl. S. 26, 42).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Sondergebiet: Gebiet für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Zulässig ist großflächiger Einzelhandel mit baumarktspezifischem Sortiment (zulässiger Einzelhandel).

Es werden folgende Mindest- sowie Höchstverkaufsflächen festgesetzt:

- Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 10.000 qm
- Die für Baumärkte üblichen Randsortimente sind auf 10%, maximal jedoch auf 800 qm der Verkaufsfläche zulässig. Dabei dürfen die einzelnen Sortimente folgende Verkaufsflächen nicht überschreiten:

Glas / Porzellan / Keramik, Bastel- / Geschenkartikel, Haushaltswaren / Bestecke	350 qm
Campingartikel	150 qm
Fahrräder und Zubehör	150 qm
Haus- / Heimtextilien / Stoffe / Gardinen und Zubehör	300 qm
Elektroklein- und -großgeräte	100 qm
Tiernahrung / -zubehör	50 qm
Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen	150 qm
Arbeitskleidung	50 qm
Fachbücher / Fachzeitschriften	50 qm

Weiterhin sind zulässig:

- ein Bürogebäude sowie
- eine Wohnung im Dachgeschoss des Bürogebäudes für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem / den jeweils zulässigen Betrieb / en zugeordnet und diesem / diesen gegenüber jeweils in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb und Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- maximale Gebäudehöhe (GH) in NHN

2.2.1 **Maximale Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgelegt.

Für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ bis zu einem Wert von 0,85 überschritten werden.

2.2.2 **Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximalen Gebäudehöhen (GH) ist gemäß Planeintrag als absolute Höhe in NHN festgesetzt.

Baumarkt

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m über Oberbelag Dachfläche, senkrecht zur Dachfläche gemessen, nicht überschreiten und sind um das Maß ihrer Höhe über Oberkante Attika von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen damit auch die im Plan eingetragene maximal Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

Bürogebäude mit Wohnung

Technische Anlagen dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m über Oberkante Attika, senkrecht zur Dachfläche gemessen, nicht überschreiten. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.

2.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- a abweichende Bauweise
entsprechend der offenen Bauweise, jedoch sind auch Gebäude über 50,0 m Länge zulässig

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Überdachungen analog dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

2.5 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Lagerflächen für Baumaterial entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

Übrige Nebenanlagen wie Treppen, Trafos und ähnliches sind entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Darüber hinaus sind überdachte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen innerhalb der Parkplatzfläche zulässig.

2.6 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind offene Stellplätze, die aufgrund Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg mit Photovoltaikflächen belegt werden müssen.

Offene Stellplätze sind auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen zulässig.

Tiefgaragen sowie Nebenräume unter der künftigen Geländeoberfläche sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.7 Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

2.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 44 BNatSchG)

2.8.1 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Die private Außenbeleuchtung sowie die Straßenbeleuchtung hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind streulichtarmer, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED-Leuchten mit Farbtemperaturen um 3.000 Kelvin) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert nach unten abstrahlt. Eine horizontale oder nach oben ausgerichtete Beleuchtung ist nicht zulässig.

2.8.2 Vermeidung von Vogelschlag

Für Glaselemente ab 4 qm Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Geeignet sind z.B.

- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien
- Verhinderung von Durchsichten und Korridoren
- Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten
- Gliederung der Glasflächen
- Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen

2.9 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2.9.1 Leitungsrecht (LR) 1

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als mit einem „LR 1“ zu belastende Fläche gekennzeichneten Bereiche werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der DB Energie GmbH zur Führung der bestehenden Freileitung bzw. zur Errichtung eines Leitungsmastes belegt.

2.9.2 Leitungsrecht (LR) 2

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als mit einem „LR 2“ zu belastende Fläche gekennzeichneten Bereiche werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger belegt.

2.10 Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Das Verbrennen von Holz und fossilen Brennstoffen zu Heizzwecken ist untersagt.

2.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.11.1 Grundrissorientierung

An Fassadenteilen mit Schallwerten von über 60 dB(A) in der Nacht werden Schlaf- und Übernachtungsräume ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Verkehrslärmbeurteilungspegel in der Nacht (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) weniger als 60 dB(A) beträgt.

2.11.2 Passiver Schallschutz

Südlich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen 50 dB(A)-Isophone, sind Aufenthaltsräume auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren. Können nicht alle Aufenthaltsräume auf die lärmabgewandte Seite orientiert werden, so ist in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (Schlaf- und Kinderzimmer) und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichend Belüftung zu sorgen. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Verkehrslärmbeurteilungspegel in der Nacht (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) weniger als 50 dB(A) beträgt.

2.11.3 Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm entsprechend der Lärmpegelbereiche II bis V nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.

2.12 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend der festgesetzten Pflanzlisten vom jeweiligen Grundstückseigentümer nach zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können straßenparallel um bis zu 5,00 m verschoben werden.

2.12.1 Pflanzgebot 1: Bäume an der Ziegeleistraße

Gemäß Planeintrag sind mittel- bis großkronige Bäume gemäß nachstehender Art und Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Sollte das Leitungsrecht 2 entfallen, bevor die Bäume gepflanzt sind, müssen diese, analog der angrenzenden Bäume, an die Gehwegkante verschoben werden.

Pflanzgebot 1a:

Art: Platanus in Sorten (Platane in Sorten)

Pflanzgebot 1b:

Art: Tilia tomentosa (Silberlinde) oder Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn in Sorten)

Qualität: Hochstamm für Verkehrsflächen, Stammumfang mind. 20 – 25 cm

2.12.2 **Pflanzgebot 2: Bepflanzung mit Obst- oder Blütenbäumen**

Gemäß Planeintrag sind Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Darüber hinaus sind innerhalb der in der Planzeichnung mit „Pflanzgebot 2“ gekennzeichneten Fläche mindestens fünf Obstbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Fläche ist zu begrünen durch regelmäßigen Schnitt zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.12.3 **Pflanzgebot 3: Gehölzpflanzung zur Eingrünung im Westen**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „Pflanzgebot 3“ gekennzeichneten Fläche sind mindestens 70 % der Pflanzgebotfläche mit Sträuchern der Pflanzliste 2 flächig zu begrünen. Die Pflanzung ist wurzelnackt in einem Pflanzraster mit max. 1,50 m durchzuführen, wobei die einzelnen Reihen versetzt anzulegen sind. Die restlichen Flächen sind zu begrünen. Die Endwuchshöhe der Sträucher im westlichen Drittel ist bei einer Höhe von 2,50 m bis 5,0 m über künftigem Geländeniveau zu halten.

2.12.4 **Pflanzgebot 4: Eingrünung von Lagerflächen**

Zur Eingrünung der Lagerfläche ist gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine mindestens 2-reihig gepflanzte, geschlossene Hainbuchenhecke zu pflanzen und durch regelmäßigen Schnitt zu pflegen. Die Endwuchshöhe der Hecke ist bei einer Höhe von ca. 5,0 m über dem Niveau der angrenzenden Lagerfläche zu halten.

Qualität Heckenpflanze 2 x v., 100 - 125 cm

2.12.5 **Pflanzgebot 5: Eingrünung von Parkplatzflächen**

Zur Eingrünung der Parkplatzflächen ist gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine geschlossene Hainbuchenhecke zu pflanzen und durch regelmäßigen Schnitt zu pflegen. Entlang der Vetterstraße ist die Hainbuchenhecke mehrreihig mit einer Tiefe von 2,50 m anzulegen. Entlang der Ziegeleistraße ist die Hainbuchenhecke zweireihig zu pflanzen. Die Endwuchshöhe der Hecke ist bei einer Höhe von ca. 1,20 m über dem Niveau der angrenzenden Parkplatzfläche zu halten. Entlang der Vetterstraße sind Unterbrechungen der Hecke bis maximal 2,50 m Breite entsprechend Vorhabenplan vorzusehen. Eine breitere Unterbrechung ist für den historischen Schriftzug im Bereich des Kreisverkehrs zulässig.

Qualität Heckenpflanze 2 x v., 100 - 125 cm

2.12.6 **Pflanzgebot 6: Baumpflanzung auf Parkplatzflächen**

Innerhalb des Parkplatzes sind, analog dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Flächen mit jeweils mindestens 50 qm Fläche anzulegen, die zu begrünen und durch regelmäßigen Schnitt zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Je vollendete 10 qm Fläche ist ein Baum der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

2.12.7 **Pflanzgebot 7: Fassadenbegrünung**

Die Fassaden des Hauptbaukörpers Baumarkt sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan mit Pflanzen der Pflanzliste 4 flächenhaft zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist eine zusätzliche Rankhilfe vorzusehen. Die Pflanzbeete für die Fassadenbegrünung sind in Breite, Tiefe und Substrat so anzulegen, dass eine dauerhafte flächenhafte Begrünung gewährleistet ist.

2.12.8 **Pflanzgebot 8: Dachbegrünung**

Die Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Kombination einer Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlage ist zulässig. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte extensive Begrünung gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

2.13 Pflanzlisten

Die Auswahl der Laubbäume und Sträucher der Pflanzliste 2 richtet sich v.a. nach der Liste der gebietsheimischen Gehölze in Baden-Württemberg. Im Straßenbereich liegen die Untersuchungsergebnisse der Gartenamtsleiterkonferenz, zusammengefasst in der „GALK-Straßenbaumliste“, zu Grunde.

Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

Pflanzliste 1 – Blütenbäume

Aesculus carnea „Briotii“	Scharlach-Roskastanie
Amelanchier arborea „Robin Hill“	Felsenbirne
Catalpa bignoides	Trompetenbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Crateagus lavalleyi „Carrierei“	Apfeldorn
Malus spec.	Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spec.	Zierkirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm

Pflanzliste 1 – Obstbäume

Apfel:	Blenheims Goldrenette, Boskoop, Brettacher, Danziger Kant, Kardinal Bea, Prinz Albrecht, Ontario, Rambur-Arten, Welschisner, Zabergäu Renette, Rebella, Topaz
Birnen:	Alexander Lucas, Conference, Gellerts Butterbirne, Gräfin v. Paris, Köstliche v. Charneux, Pastorenbirne
Mostbirnen:	Bayrische Weinbirne, Kichensaller, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne
Kirschen:	Adlerkirsche Büttners Rote Knorpel Burlat, Hedelfinger, Kordia, Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche
Mostäpfel:	Bittenfelder, Börtlinger, Bohnapfel, Bratzelapfel, Hauxapfel
Wildobst:	Speierling, Elsbeere, Walnuss
Zwetschgen:	Bühler, Ersinger, Hanita, Hauszwetschge, Hermann, Italiener

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm

Pflanzliste 2 – Gehölzpflanzungen zur Gebietseingrünung

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier spec.	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Qualität Sträucher: mind. 2 x v., 60 – 100 cm

Pflanzliste 3 – Bäume auf Parkplatzfläche

<i>Acer</i> in Sorten	Ahorn in Sorten
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke (Weißbirke)
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Nyssa sylvatica</i>	Tupelobaum
<i>Zelkova serrata</i>	Zelkove

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm oder Solitär 350-400 cm, auch mehrstämmig

Pflanzliste 4 – Pflanzen für Fassadenbegrünung

<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Celastrus orbiculatus</i>	Rundblättriger Baumwürger
<i>Clematis montana</i> in Sorten	Berg-Waldrebe in Sorten
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen

2.14 Bestandteile

- Der zeichnerische Teil in der Fassung vom 14.03.2023
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 14.03.2023
- Die Textteile in der Fassung vom 20.04.2023
- Die Begründung in der Fassung vom 20.04.2023
- Der Umweltbericht in der Fassung vom 20.04.2023
- Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom April 2023
- Die schalltechnische Untersuchung vom Oktober 2022

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄSS § 74 LBO I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auf der Dachfläche des Baumarktgebäudes sind keine technischen Anlagen, mit Ausnahme von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sowie Dachflächenfenster und RWAs, zulässig.

Sofern technische Anlagen auf dem Bürogebäude die Oberkante Attika überschreiten, sind diese einzuhausen.

Abweichend vom Eintrag in der Nutzungsschablone sind die Photovoltaikflächen, die aufgrund Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg über Stellplätzen angebracht werden müssen, unter Beachtung der Vorgaben des Vorhabenplans, mit bis zu maximal 10° Dachneigung zulässig.

3.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

3.2.1 Baumarkt

Werbeanlagen sind nur als unselbstständige Werbeanlagen an der Gebäudefassade entsprechend dem Vorhabenplan zulässig.

Zusätzlich ist eine maximal 2,0 m breite Stele mit dem Firmenlogo des Baumarkts im Bereich der Parkplatzzufahrt Nord (Lage entsprechend Vorhabenplan) mit einer Höhe bis zu 256,0 m NHN zulässig.

3.2.2 Bürogebäude mit Wohnung

Werbeanlagen sind nur als unselbstständige Werbeanlagen an der Gebäudefassade entsprechend dem Vorhabenplan zulässig. Darüber hinaus ist ein gemeinsames Firmenschild mit einer Größe von maximal 1,5 m x 1,5 m oder eine freistehende Stele mit einer Breite von maximal 2,0 m und Höhe von maximal 2,5 m, mit einzelnen Firmenlogos im Eingangsbereich des Bürogebäudes zulässig.

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.3.1 Unbebaute Flächen

Die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind oder mit Nebenanlagen belegt sind, sind mit Vegetation zu begrünen. Es ist zu gewährleisten, dass min. 50 cm steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial, davon min. 20 cm Oberbodenmaterial, flächig vorhanden ist.

3.3.2 Abflussbeiwert

Es ist ein Abflussbeiwert von maximal 0,7 zu gewährleisten.

3.3.3 Standflächen für Abfallbehältnisse

Freistehende Abfallbehältnisse sind innerhalb der Mülleinhausung im Anlieferungsbereich entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 110-kV-Leitung

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft eine bestehende 110-kV-Leitung mit Mast der DB Energie GmbH. Der Schutzstreifen von je 20,0 m rechts und links der Leitungssachse ist in der Planzeichnung mit „LR“ gekennzeichnet.

4.1.1 Mast 110-KV-Leitung

1. Um die Standsicherheit des Mastes nicht zu beeinträchtigen, dürfen in einem Radius von 10,0 m von der Fundamentkante aus gesehen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.
2. Die Zufahrt zum Maststandort mit Lastkraftwagen muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit
3. Im Näherungsbereich zu unseren 110-kV-Masten müssen Mindestabstände eingehalten werden, um unzulässige Potenzialverschleppungen und eine Personengefährdung zu vermeiden. Der Mindestabstand zwischen Mast und metallisch erdfühligem Anlagen (z.B. Straßenlampen, Gebäuden, Niederspannungsinstallationen, erdwirksamen Kabeln, Schutzplanken, Zaunanlage, Metallteile mit Berührungsmöglichkeiten) beträgt 5 m. Werden diese Mindestabstände unterschritten muss der Einzelfall von Netze BW geprüft werden

4.1.2 Schutzstreifen

1. Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gemäß DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.
2. Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzende Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.
3. Bedachungen müssen grundsätzlich die Anforderungen nach DIN 4102 erfüllen.
4. Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der DB Energie GmbH zulässig. Dies betrifft auch die Lagerung von leicht brennbaren Stoffen in Kleinmengen (vgl. TRGS 510) innerhalb von Gebäuden.

Tanks für die Lagerung brennbarer Stoffe (z.B. Erdgastank, Dieseltank) erfordern einen besonderen Mindestabstand und sind im Einzelfall mit der Netze BW abzustimmen.
5. Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nicht gestattet.
6. 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. Hier für übernimmt die DB Energie GmbH keine Haftung.
7. 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 Baugeräteinsatz ist frühzeitig mit der DB Energie GmbH abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen.
8. Ein Kraneinsatz im oder in der Nähe des Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zur Errichtung von Gebäuden ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Das Aufstellen von Baukränen ist deshalb vorher mit der DB Energie GmbH abzustimmen.
9. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen

Geräten zu rechnen. Auch die Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangs ist möglich. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

10. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.

5. HINWEISE

5.1 Artenschutz

(§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die sicherstellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden, sind nachfolgend und in der Begründung aufgeführt.

5.1.1 Fäll- und Rodungszeitenbeschränkung

Rodungen und sonstige Baufeldfreimachungen dürfen gemäß den Vorgaben des § 39 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, und somit nicht während der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden.

5.1.2 Beschränkung von Abrisszeiten

Der Abriss der Gebäude ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit der Vögel: März bis September) durchzuführen bzw. zu beginnen. Sollte dies nicht möglich sein, muss jeweils kurzfristig, vor Beginn des Abrisses, eine Kontrolle auf Vogelbruten erfolgen. Ggf. kann ein Abriss dann erst nach Ende der Vogelbrut erfolgen.

5.2 Bodenschutz

(§ 4 Bundesbodenschutzgesetz)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung in Mieten von höchstens 2,0 m aufzusetzen.

5.3 Bodenfunde

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt, so ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5.4 Altlasten

Der Geltungsbereich „Ziegeleistr. Baumarkt“ wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster Enzkreis unter der Flächen Nr. 2344 „Ziegelei Mühlacker“ als entsorgungsrelevant geführt. Darüber hinaus befindet sich im Geltungsbereich eine punktuelle MKW – Restbelastung (Flächen Nr. 2344-002 / Kesselhaus) im Untergrund, welche im Zuge der MKW – Sanierung – Kesselhaus – nicht vollständig beseitigt werden konnte. Die punktuelle MKW – Verunreinigung wird als schädliche Bodenveränderung im Altlastenkataster als Gefahrenlage hinnehmbar eingestuft. Diese Fläche ist im Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

5.5 **Bahnanlagen**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe durch z.B. Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

5.6 **Duldungspflicht**

(§ 126 Abs. 1 BauGB und § 5b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen zu dulden.

5.7 **Einsichtnahme**

(§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen (Gesetze, Verordnungen, Normen) können bei der plangebenden Stadt Mühlacker, Planungs- und Baurechtsamt, Kelterplatz 7 zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.