

Rechtsgrundlagen dieser Erweiterung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
jeweils in der derzeit gültigen Fassung

Aufhebung bisheriger Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten der Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Waagrain“ und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes außer Kraft.

Festsetzungen zum Bebauungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

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

Sondergebiet SO für Lagergebäude und Solarnutzung.

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

3. Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Es ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.
Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten.

4. Baugrenzen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 2 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

5. Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)

Das auf den Dachflächen der neu geplanten Gebäude anfallende Niederschlagswasser ist, an Ort und Stelle des Entstehens, durch Versickerungstreifen zur Versickerung zu bringen. Die Streifen sind mit einer belebten Oberbodenschicht herzustellen und durch Ansaat einer Rasen- bzw. Wiesenmischung zu begrünen.
Darüber hinaus sind keine öffentlichen Einrichtungen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen.

6. Pflanzbindungen (§ 9 (1) Ziff. 25 b BauGB)

Innerhalb der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind die mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Gehölze zu erhalten und durch eine artgerechte Pflege dauerhaft zu sichern.

PFLANZBINDUNG 1 (PFB 1)

Die vorhandenen Fichten innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch heimische standortgerechte Bäume oder Sträucher der Pflanzlisten 1 und 2 zu ersetzen und ebenfalls dauerhaft zu unterhalten.

PFLANZBINDUNG 2 (PFB 2)

Die innerhalb der gekennzeichneten Fläche vorhandenen Gehölze und Säume sind dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind abschnittsweise alle 20 Jahre auf den Stock zu setzen. Die vorhandene Saumvegetation ist durch regelmäßiges Mähen im Spätsommer oder Herbst zu erhalten.

7. Pflanzgebote (§ 9 (1) Ziff. 25 a BauGB)

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste im Anhang zu entnehmen.

PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)

Zur Eingrünung des Gebietes sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche heimische standortgerechte Sträucher mehrreihig im Abstand von 1,00 x 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Sträucher (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt) sind entsprechend der Pflanzliste 2 auszuwählen.

PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)

Zur Entwicklung einer artenreichen Staudenflur ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche der anfallende Oberboden aufzubringen und die Flächen mit einer entsprechenden Saatgutmischung für Biotopentwicklungsflächen einzusäen. Es sollen niedrige krautige und artenreiche Bestände entstehen. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Die Flächen sind einmal im Jahr im Spätsommer / Herbst zu mähen, das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.

PFLANZGEBOT 3 (PFG 3)

Zur Verbesserung der ökologischen Wertigkeit ist die entsprechend gekennzeichnete Fettwiese durch späte Mahd und Verzicht auf Dünger und Biozide zu extensivieren. In den ersten drei Jahren ist die Wiesenfläche durch mehrmaligen Schnitt und Abtransport des Mähgutes auszuhagern.

Zusätzlich ist wie gekennzeichnet vor den Fichten ein Gehölzriegel aus standortgerechten heimischen Sträuchern anzulegen. Es sind die Sträucher (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt) entsprechend der Pflanzliste 2 zu verwenden und mindestens zweireihig im Abstand von 1,00 x 1,50 m zu pflanzen. Vorgelagert den Sträuchern soll ein 2-3 m breiter Krautsaum entstehen. Der Saum ist im Spätsommer / Herbst im 2-3 jährigen Turnus zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren.

PFLANZGEBOT 4 (PFG 4)

Innerhalb der mit PFG 4 gekennzeichneten Fläche ist ein artenreiches standortgerechtes Feldgehölz zu entwickeln. Auf den vorhandenen Gesteinsschutt ist eine ca. 20 cm starke Schicht Oberboden aufzubringen. Das Gehölz kann sich sukzessiv entwickeln. Kommt es jedoch zu keiner Besiedelung mit Gehölzen, so sind entsprechend standortgerechte heimische Sträucher (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt) aus der Pflanzliste 2 auszuwählen und zu pflanzen.

8. Ausgleichsflächen und -maßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 (1a) BauGB)

Die im Bebauungsplan enthaltenen Pflanzgebote und Pflanzbindungen gelten als Ausgleichsmaßnahmen und werden in ihrer Gesamtheit den von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Waagrain“ betroffenen Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

Zum vollständigen Ausgleich werden außerhalb des Geltungsbereiches zwei weitere Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Auf dem Flurstück Nr. 4593 ist eine Feldhecke zu pflanzen und ein artenreicher Krautsaum zu entwickeln (Kompensationsmaßnahme 1). Zusätzlich ist der auf den Flurstücken Nr. 660, 661 und 662 bestehende Fichtenforst durch vorzeitigen Hieb in einen Laubmischwald umzuwandeln (Kompensationsmaßnahme 2).

Hinweise

1. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
2. Bodenschutz
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Durch das Verbleiben des gesamten Aushubes wird das filterwirksame Bodenvolumen sowie die zur Wasserregulation wirksame Bodenschicht nicht verkleinert. Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringstmögliche Maß beschränken. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Grundwasserschutz
Zum Schutz des Grundwassers ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig.
4. Geologie
Nach vorläufiger geologischer Karte liegt das Gebiet im Ausstrichbereich von Kalksteinen des Oberjuras. Festgestein kann von unterschiedlich mächtigen, teils bindigem Verwitterungsschutt bedeckt sein. Sofern einer Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichend Abstand zu Fundamenten zu achten.

Die Kalksteine können stark verkarstet sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen und Baumaßnahmen (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl des Gründungshorizont in Form vom offenen oder lehmgefüllter Spalten, etc.) wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung bzw. –abnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. **Altstandort**
Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den dortigen Flst. Nr. 7728, 7728/1 und 7728/2 um einen Altstandort handelt. Bei Aushubmaßnahmen ist auf eventuelle Untergrundverunreinigungen zu achten.
6. **Wasserversorgung und Abwasser**
Im überplanten Bereich ist keine Wasserleitung und kein Abwasserkanal vorhanden. Bei Verlegung einer Wasserleitung entstehen der Baukostenzuschuss Wasser, die pauschalierten Anschlusskosten sowie die längenabhängigen Kosten. Bei Verlegung des Kanals werden der Entwässerungsbeitrag und der Klärbeitrag fällig.

Pflanzlisten

Bäume 1. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher mittlerer Standorte

Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Crataegus laevigata	Rotdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Viburnum latana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball