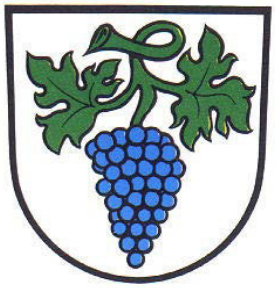


GEMEINDE WEINGARTEN

2. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften

„Innenentwicklung Winkelpfad (Firma Klebchemie)“

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

2. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften „Innenentwicklung Winkelpfad (Firma Klebchemie)“

Projekt-Nr.

1266-3

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Datum

25.02.2020

Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01_Satzung
- 02_zeichnerischer Teil
- 04_Begründung

Anlagen

- Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise, Stand: 1. Änderung

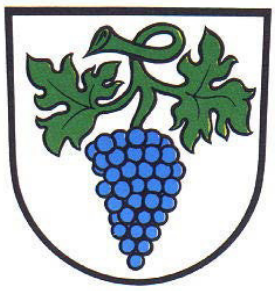
RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 191 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G. v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBI. I S. 432)
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017(BGBl. I S. 1440)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- **Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz – PflSchG)** vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148, 1281), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 84 des Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666
- **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23.06.2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz – StrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1992 (GBl. 1992, 329, ber. S. 683), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Februar 2019 (GBl. S. 25)

- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.11.2018 (GBl. Nr. 19, S. 439)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)



GEMEINDE WEINGARTEN

01 Satzung

zur

2. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften

„Innenentwicklung Winkelpfad (Firma Klebchemie)“

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

SATZUNG

Gemeinde Weingarten

2. Änderung des

Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften

„Innenentwicklung Winkelpfad (Firma Klebchemie)“

S a t z u n g

Der Gemeinderat der Gemeinde Weingarten hat am __.__.2020

a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313),

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186),

- die 2. Änderung des Bebauungsplanes samt örtliche Bauvorschriften „Innenentwicklung Winkelpfad (Firma Klebchemie)“

als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich sowohl für die Satzung über den Bebauungsplan, als auch für die örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom 25.02.2020 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit zeichnerischen Teil und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften, insgesamt bestehend aus:

1. dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom 25.02.2020,

Beigefügt sind eine gemeinsame Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) in der Fassung vom 25.02.2020 und Anlagen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Gemeinde Weingarten, den DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....

(Eric Bänziger, Bürgermeister)

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Weingarten, den DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

……

(Eric Bänziger, Bürgermeister)

GEMEINDE WEINGARTEN

02 Zeichnerischer Teil

2. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften

„Innenentwicklung Winkelpfad (Firma Klebchemie)“

bhm BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

PLANZEICHENLEGENDE

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

GIE — Industriegebiet (§ 9 BauNVO) eingeschränkt

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

H max — Maximale Höhe der baulichen Anlage

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

b — Besondere Bauweise

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Radweg / Fußweg / Wirtschaftweg

Straßenbegleitgrün

P — Öffentliche Stellplätze

Ein- und Ausfahrt

5. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

unterirdisch: Gas, Strom

6. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche: Maßnahmenfläche

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anzupflanzende Bäume

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

L — Landschaftsschutzgebiet

8. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)

12,0m — Bemaßung in m

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Biotop Nr. 169172153210 nach § 32 LNatSchG

Baugestaltung (§74 LBO)

FD — Flachdach

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	17.12.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	09.01.2020

Offenlage

Billigung des Entwurfs für die Offenlage	17.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	09.01.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	13.01.2020 - 14.02.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	19.12.2019 - 14.02.2020

Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss

Behandlung und Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen gem. § 1 Abs. 7 BauGB und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	27.04.2020

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Weingarten, _____

_____
Eric Bänziger
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses _____

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Weingarten bereit gehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Weingarten, _____

_____
Eric Bänziger
Bürgermeister

Gemeinde Weingarten (Baden)

2. Änderung Bebauungsplan samt örtlicher Bauvorschriften „Innenentwicklung Winkelpfad (Firma Klebchemie)"

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Zeichnerischer Teil

Datum 25.02.2020 Maßstab 1:1.000

BHM Planungsgesellschaft mbH
Heinrich-Hertz-Straße 9 76646 Bruchsal tel 07251-98198-0 fax -29 www.bhmp.de
Rheinstraße 99.4 64295 Darmstadt tel 06151-81297-768 fax -769 info@bhmp.de

GEMEINDE WEINGARTEN

03 Begründung

zur

2. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften

„Innenentwicklung Winkelpfad (Firma Klebchemie)“

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

2. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften „Innenentwicklung Winkelpfad (Firma Klebchemie)“

Projekt-Nr.

1266-3

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Datum

25.02.2020

Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2

2. Geltungsbereich 2

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs 2

3. Übergeordnete Vorgaben 3

3.1 Regionalplanung 3

3.2 Flächennutzungsplan 4

3.3 Bestehende Bebauungspläne 5

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte 5

4. Verfahren 5

5. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung 7

6. Beschreibung der Änderung 7

Abbildungsverzeichnis ..... Seite

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches 3

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan. 4

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal. 5

Abb. 4: Anpassung des Bereiches für ein Hochregallager (links vorher, rechts nachher). 7

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Firma Klebchemie plant schon länger die Errichtung eines zweiten Hochregallagers an ihrem Standort in Weingarten. Mit Bekanntmachung vom 14.11.2017 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften „Innenentwicklung Winkelpfad (Firma Klebchemie)" rechtskräftig, welche die planungsrechtliche Zulässigkeit dieses Vorhabens ermöglicht. So wurde ein Bereich im Südwesten des Firmengeländes definiert, in welchem das Hochregallager mit einer Höhe von max. 30 m errichtet werden kann.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass aufgrund der innerbetrieblichen Logistik und veränderter Arbeitsabläufe der Standort des Hochregallagers nach Norden verschoben werden muss. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Der neue Standort ist überwiegend in einer Flucht mit dem bestehenden Hochregallager geplant, was sich hinsichtlich der optischen Wirkung aus Ost und West im Vergleich zum rechtlichen Bestand positiv auswirken dürfte.

Durch die Änderung kommt es zu keiner Erhöhung der zulässigen Versiegelung. Selbst bei maximaler Ausnutzung des geplanten Bereiches für das zweite Hochregallager können die einzuhaltenden Abstandsflächen maximal 40 cm der westlich gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche überlagern. Eine Überlagerung der Abstandsflächen mit dem anliegenden Landschaftsschutzgebiet ist ausgeschlossen.

Die 2. Änderung betrifft ausschließlich die Verschiebung des Standortes des Hochregallagers im zeichnerischen Teil, die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden nicht geändert.

Einzig ein zwischenzeitlich veralteter Hinweis zu „Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe“ wurde redaktionell aktualisiert und in der Anlage: Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise, Stand: 1. Änderung gekennzeichnet.

2. Geltungsbereich

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt Im Westen der Gemeinde Weingarten zwischen der Kleiberit-Straße und der Max-Becker-Straße.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung entspricht dem der 1. Änderung und umfasst eine Fläche von ca. 52.300 m².

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches
(Quelle: Gemeinde)

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

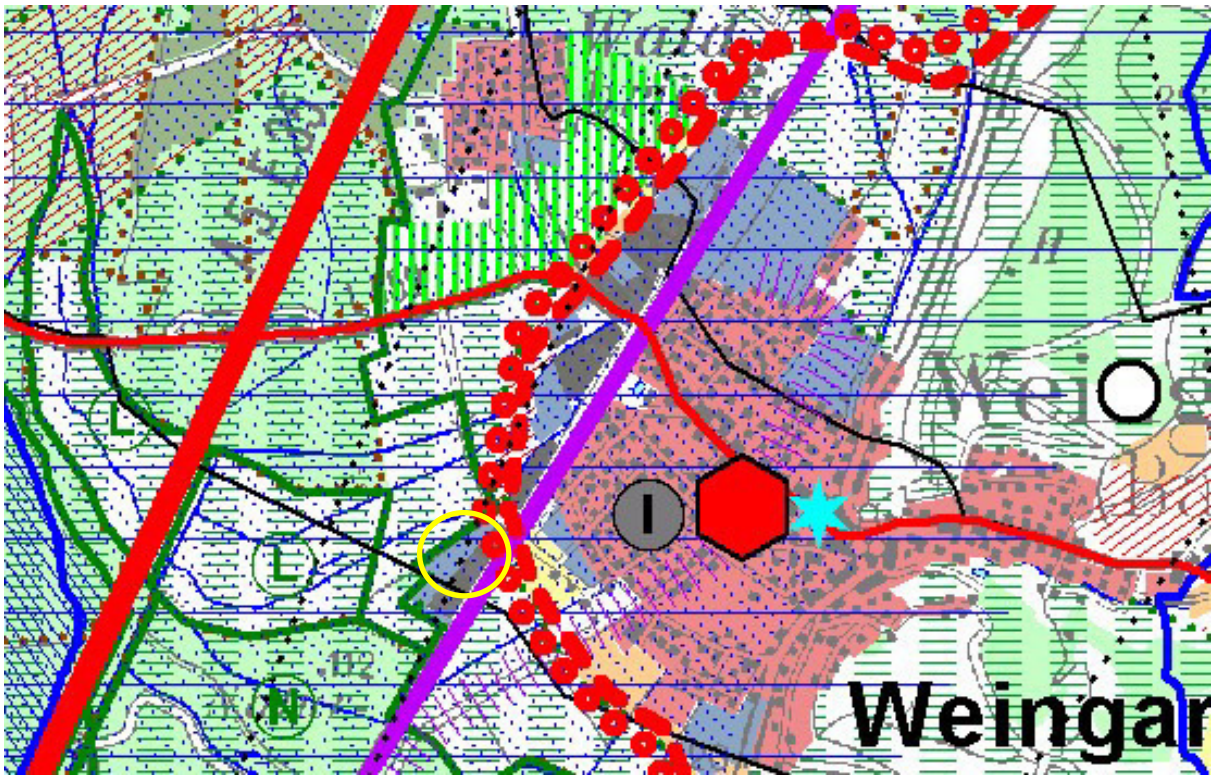


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Regionalverband Mittlerer Oberrhein, 2018)

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2006 ist der Geltungsbereich teilweise als „Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung), Bestand" und teilweise als „Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung (V)" ausgewiesen. Die Vorgaben des Regionalplanes stehen der Planung nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist das Gewann als gewerbliche Bestandsfläche ausgewiesen.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal.
(Quelle: VVG Bruchsal, 2019)

Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der Änderung existiert mit identischer Abgrenzung die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlichen Bauvorschriften „Innenentwicklung Winkelpfad (Firma Klebchemie)", Rechtskraft seit dem 13.11.2017.

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im Westen des Geltungsbereiches liegen das Landschaftsschutzgebiet „Weingartener Wiesental" sowie ein großflächiger Regionaler Grünzug.

Eine Fläche von ca. 400 m² des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt innerhalb des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes. Diese Überschneidung ist jedoch bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und wurde im Zuge dessen behandelt.

Die entsprechende Fläche ist im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche, Radweg / Fußweg / Wirtschaftsweg sowie als Straßenbegleitgrün ausgewiesen.

4. Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Grundzüge der Planung berührt. Weiterhin wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen vorbereitet oder begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Daher kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften "Innenentwicklung Winkelpfad (Firma Klebchemie)" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Darüber hinaus muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden. Auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden. Eingriffe, die Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; dies bedeutet, es wird keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung benötigt.

Auch wenn auf einen Umweltbericht verzichtet wird, sind artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Das Artenschutzrecht ist der Abwägung nicht zugänglich. Es muss in einem Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften "Innenentwicklung Winkelpfad (Firma Klebchemie)" soll der geplante Standort eines Hochregallagers innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches und ebenso innerhalb des bestehenden Baufensters verschoben werden. Durch die Änderung kommt es zu keiner Erhöhung der zulässigen Versiegelung. Selbst bei maximaler Ausnutzung des geplanten Bereiches für das zweite Hochregallager können die einzuhaltenden Abstandsflächen maximal 40 cm der westlich gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche überlagern. Eine Überlagerung der Abstandsflächen mit dem anliegenden Landschaftsschutzgebiet ist ausgeschlossen. Durch die Änderung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu befürchten. Die Beeinträchtigung des anliegenden Landschaftsschutzgebietes wird sogar reduziert, da der neue Standort des Hochregallagers in einer Linie mit dem bestehenden Hochregallager liegt. Vom LSG aus ist somit die optische Beeinträchtigung beim Bau des neuen Hochregallagers geringer, als wenn es am bisher hierfür vorgesehenen Standort errichtet werden würde.

In diesem Zusammenhang wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

5. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll der Bereich mit einer zulässigen Höhe baulicher Anlagen von max. 30 m, in welchem das zweite Hochregallager errichtet werden soll, um ca. 60 m nach Nordosten verschoben werden.

Darüber hinaus erfolgen keine weiteren Änderungen.

6. Beschreibung der Änderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen zwei Bereiche, in welchen die maximale Höhe baulicher Anlagen mit 30 m festgesetzt ist. Im östlichen Bereich besteht bereits ein Hochregallager. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes kam der westliche Bereich hinzu, da hier die Errichtung eines neuen Hochregallagers geplant war.

Aufgrund der innerbetrieblichen Logistik und veränderter Arbeitsabläufe muss dieses Hochregallager um ca. 60 m nach Nordosten hin verschoben werden, was mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet werden soll. Hierbei werden die Maße dieses Bereiches nicht verändert.

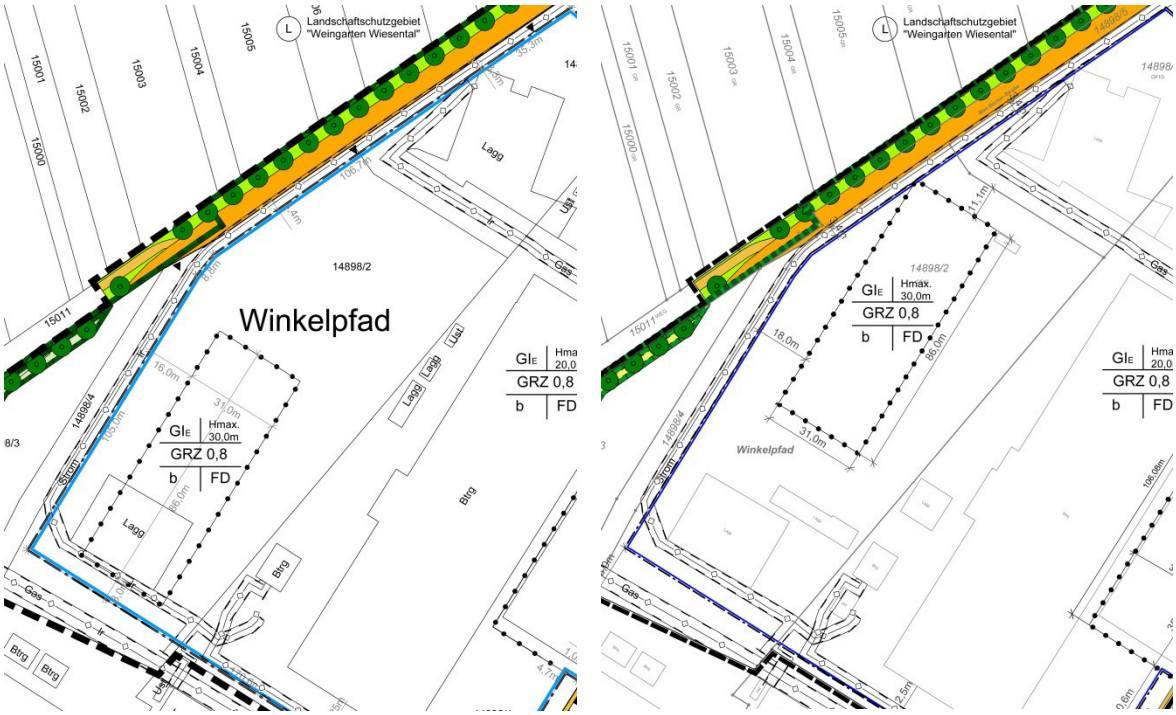


Abb. 4: Anpassung des Bereiches für ein Hochregallager (links vorher, rechts nachher). (Quelle: bhm)

GEMEINDE WEINGARTEN

04 Anlage

zur

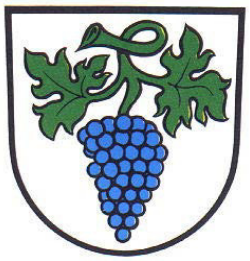
2. Änderung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften

„Innenentwicklung Winkelpfad (Firma Klebchemie)“

Textliche Festsetzungen der 1. Änderung

(inkl. redaktionelle Anpassung des Hinweises C3: Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe)

bhm BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de



GEMEINDE WEINGARTEN
KREIS KARLSRUHE

---

02 **Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise**

zur

1. Änderung
Bebauungsplan samt örtlicher Bauvorschriften

„Innenentwicklung Winkelpfad (Firma Klebchemie)"

gem. § 13 BauGB

Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Heinrich-Hertz-Str.9 • 76646 Bruchsal • Tel.: 07251-98198-0 • Fax: -98198-29 info@bhmp.de
Rheinstraße 99.4 • 64295 Darmstadt • Tel.: 06151-81297-768 • Fax: -81297-769 www.bhmp.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Daniel Walter
Projekt 1266-1 11.10.2017

INHALT SEITE

1. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans 1

2. Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften 1

3. Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften 1

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 2

A1 Art der baulichen Nutzung 2
A2 Maß der baulichen Nutzung 2
A3 Bauweise 2
A4 Überbaubare Grundstücksfläche 2
A5 Stellplätze, Garagen und Grundstückszufahrten 3
A6 Nebenanlagen 3
A7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 3
A8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 3
A9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 3

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 5

B1 Dachform 5
B2 Fassadengestaltung 5
B3 Werbeanlagen 5
B4 Einfriedigungen 5
B5 Versorgungsleitungen 6
B6 Umgang mit Niederschlagswasser 6

C HINWEISE 7

C1 Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr 7
C2 Bodenfunde 7
C3 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe 7
C4 Bodenschutz und altlastenrelevante Belange 7
C5 Gewässerschutz/ Wasserversorgung 8
C6 Schutz gegen Grundwasser 9
C7 Sicherung der Löschwasserversorgung 9
C8 Beleuchtung und Elektrische Anlagen 9
C9 Bepflanzung 10
C10 Geotechnik 10
C11 Vogelfreundliches Bauen 10

D PFLANZLISTE 11

Bäume 11
Sträucher 11
Schnitthecke 11
Dachbegrünung 11

1. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) m.W.v. 06.07.2017
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),** zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** Vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 39 und 126 geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 106)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 144 und 145 geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

2. Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO**) vom 05.03.2010 (GBl. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)

3. Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung

- Artenschutzrechtliche Prüfung

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als eingeschränktes Industriegebiet (GI_E) § 9 BauNVO i.Vm. § 1 Abs. 4 BauNVO.

Erheblich belästigende Gewerbebetriebe und Nutzungen, die einer förmlichen immissionsschutzrechtlichen Erlaubnis bedürfen, sind nur zulässig, soweit sie im Zusammenhang mit der Herstellung, Be- und Verarbeitung, Lagerung von Klebstoffen, von Bautenschutz-, Beschichtungs-, Reinigungs- oder Holzschutzmitteln einschließlich der zu deren Herstellung und Anwendung erforderlichen Rohmaterialien, Vorprodukte, Hilfsmittel und Additive, stehen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zulässig.

A2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen (GRZ) sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Hmax.) sind durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl bezieht sich auf die Gesamtfläche des Firmenareals.

Bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO sind wasserdurchlässig ausgeführte Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht mit anzurechnen.

Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der obere Abschluss der Wand. Als unterer Bezugspunkt gilt das mittlere Geländeniveau von 113,76 m ü.NN.

Ausnahmsweise kann mit untergeordneten haustechnischen Anlagen wie Technikzentralen, Fahrstuhlschächten, Krananlagen, Schornsteinen, Silos etc. die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen um max. 3,50 m überschritten werden.

A3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO

Im zeichnerischen Teil ist eine besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt.

b: besondere Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand jedoch ohne Längenbeschränkung.

A4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenze festgesetzt.

A5 Stellplätze, Garagen und Grundstückszufahrten

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Fläche nicht zulässig.

A6 Nebenanlagen

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

Nebenanlagen und Einrichtungen die dem Nutzungszweck des Betriebsgrundstückes dienen, wie z. B. Sanitäreinrichtung, Pförtneranlage, Eigenverbrauchstankstelle, Rastpavillon, sind innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Fläche nicht zulässig.

A7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt und mit lr gekennzeichnet.

A8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im zeichnerischen Teil sind Pflanzgebote für standortgerechte hochstämmige Laubbäume gem. Pflanzliste festgesetzt. Für abgängige Bäume sind Bäume nach Art und Qualität gem. Pflanzliste nachzupflanzen.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Baumstandorte sind als Prinziplösung zu verstehen. Der jeweilige Baumstandort darf von der zeichnerischen Darstellung abweichen, solange die Anzahl der Bäume sowie die Baumreihe bestehen bleiben.

Auf dem Firmengrundstück, außerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Fläche, sind insgesamt mindestens 20 standortgerechte, klein- bis mittelgroßwüchsige Laubbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Bepflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage zu erfolgen.

A9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

A 9.1 Versiegelungsgrad

Der Oberbau von PKW-Stellplätzen ist in wasserdurchlässigen Belägen durchzuführen. Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.

B. Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken zulässig.

In Bereichen, in denen eine Verunreinigung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag nicht auszuschließen ist, sind Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen nicht zulässig.

Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

A 9.2 Sicherung des Oberbodens

Auf Flächen, die zur Erschließung und Bebauung abgegraben werden, ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Unterboden abzuschieben und in einer begrünten Miete (siehe auch DIN 18915) bis zum Wiedereinbau in die Grünflächen zu lagern. Bei Oberboden darf die Aufschüttung zur Erhaltung des Bodengefüges nicht mehr als 2,0 m betragen. Die Miete darf nicht durch Befahren o. Ä. belastet werden. Dabei dürfen keine bodenfremden und pflanzenschädigenden Substanzen eingebracht werden.

A 9.3 Außenbeleuchtung, Werbeanlagen

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung und für Werbeanlagen sind insektenschonende Leuchtmittel und Lampengehäuse zulässig.

Aus betriebsinternen, sicherheitstechnischen Gründen sind ausnahmsweise andere Leuchtmittel zulässig.

A 9.4 Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen

Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z.B. Regenrinnen) aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

A 9.5 Dachbegrünung

Mindestens 5.500 qm Dachfläche ist mit einer Substratschicht von mind. 10 cm extensiv zu begrünen.

A 9.6 Maßnahmen für den Artenschutz

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zu erhalten und zweischürig zu mähen:

- Erste Mahd Ende Mai bis zum 10. Juni
- Zweite Mahd Ende Juli

Bei jeder Mahd sind kleinere Teilbereiche auszusparen, welche bei der jeweils nächsten Mahd wieder mitgemäht werden. Bei dieser folgenden Mahd sind andere Teilbereiche auszusparen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg

B1 Dachform

§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Im eingeschränkten Industriegebiet sind nur Flachdächer zulässig.

Von dieser Festsetzung sind Sonderformen bei Gewerbebauten, wie Sheddächer, verglaste Prismendächer, Halbschalen und Pultdächerkombinationen ausgenommen.

B2 Fassadengestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Für die Außenfassade der Hauptgebäude wird ein helles Farbspektrum von hellen Grautönen bis hellen Beigetönen festgesetzt.

B3 Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen die Fassadenhöhe nicht überragen. Es sind insgesamt maximal 2 selbst leuchtende Werbeanlagen mit einer Fläche von jeweils maximal 100 m² zulässig.

Unzulässige Werbeanlagen sind:Unzulässige Werbeanlagen sind:

- Lichtwerbung in grellen Farben.
- Angestrahlte Werbeanlagen
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.
- Drehbare Werbeträger bzw. mit wechselnden Motiven.
- Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

B4 Einfriedigungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie an der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenze sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.

Als Einfriedigung sind zulässig:

- Metallgeflecht.
- Heckenbepflanzung aus Laubgehölzen mit eingelegtem Metallgeflecht.
- Heckenbepflanzung aus Laubgehölzen.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigung gelten die Oberkante erschließende Straße in Straßenmitte bzw. die im Mittel gemessene Geländeoberfläche im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

B5 Versorgungsleitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabeln zu verlegen.

B6 Umgang mit Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das auf den befestigten Flächen (z. B. Dächer, Straßen, Parkplätze, Wege) anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist über die bewachsene Bodenschichten in Sickergraben auf den Bebauungsflächen benachbarten Grünflächen zur Versickerung zu bringen und in den westlich an das Gebiet angrenzenden Graben einzuleiten. Das Grabenprofil ist nicht aufzuweiten, die Grabenunterhaltung ist nicht zu intensivieren. Das Oberflächenwasser von Hof-, Rangier- und Beladeflächen, sowie wenn Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag nicht auszuschließen sind, sind in die öffentliche Schmutzwasser-Kanalisation einzuleiten.

C HINWEISE

C1 Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr

Die Satzungen der Gemeinde Weingarten und des Landkreises Karlsruhe über Wasserversorgung, die Entwässerung u. die Müllabfuhr sind zu beachten.

C2 Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keine Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG).

C3 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Der Folgende Hinweis wurde im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes redaktionell aktualisiert:

Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasser-kanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden.

Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Regierungspräsidium Karlsruhe, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z.B. nach Baurecht, Wasserrecht oder Bundesimmissionsschutzgesetz) einzuholen.

Zum 01.08.2017 wurde die VAwS durch die AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ersetzt. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV einzuhalten. Hier werden auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen und an unterirdische Ölkabel- und Massekabelanlagen gestellt

C4 Bodenschutz und altlastenrelevante Belange

Werden im Planungsgebiet Umbau-, Erweiterungs- und/oder Rückbaumaßnahmen von umweltrelevanten Betrieben (z.B. Tankstellen, Industrieareale) notwendig, so ist dies dem Landratsamt Karlsruhe - Umweltamt - schriftlich mitzuteilen.

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe - Umweltamt - zu informieren. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwa-

chung bleiben bei Bedarf vorbehalten und sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe - Umweltamt - abgestimmt werden.

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z. B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall vorab durch das Landratsamt Karlsruhe - Umweltamt - zu prüfen und freizugeben.

Bei der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass nur soviel humushaltiger Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baubereiches notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von humushaltigem Oberboden (Mutterboden) ist nicht zulässig.

Beim Abtrag von Boden ist auf die genaue Trennung von humushaltigem Oberboden und dem kulturfähigen Unterboden zu achten.

Vor Wiederauftrag des humushaltigen Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockern zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

Kulturfähiger Unterboden und der zur anschließenden Andeckung benötigte, humushaltige Oberboden ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen.

Bei Geländeaufschüttung innerhalb des Grundstücks, z. B. zum Zweck der Geländemodellierung etc. darf der humushaltige Oberboden des "Urgeländes" nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Aufschüttung ist ein ortseigenes Aushubmaterial (kulturfähiger Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockenem oder höchstens schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Die Andeckung mit humushaltigem Oberboden sollte bei Grünflächen 20 cm betragen.

C5 Gewässerschutz/ Wasserversorgung

Im Planungsgebiet sind geringe Flurabstände zwischen Geländeoberkante und Grundwasserspiegel/ ist Schichtwasseranfall zu erwarten. Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist Planungsaufgabe des Architekten. Anfrage zu Grundwasserständen können schriftlich, per Fax oder per E-mail an das Regierungspräsidium Karlsruhe, Landesbetrieb Gewässer, Dienstsitz Freudenstadt, gerichtet werden

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu erfragen.

Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

C6 Schutz gegen Grundwasser

Die Höhenlage neu zu errichtender Gebäude ist so zu treffen, dass die Oberkante der Fundamente über dem höchsten Grundwasserstand liegt. (ca. 113,0 m üNN).

Kann aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser (unterhalb des mittleren Grundwasserstandes) nicht verzichtet werden, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss mögliche Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Karlsruhe) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind gemäß DIN 1045 druckwasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

C7 Sicherung der Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 192 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z. B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z. B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

C8 Beleuchtung und Elektrische Anlagen

Straßenbeleuchtungskörper mit Leitungen, Verteilerschränke für die Elektrische- und Telekommunikationsversorgung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind gemäß § 126 BauGB auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Im öffentlichen Bereich sind vom jeweiligen Versorgungsträger die Kabelleitungen so zu planen und zu verlegen, dass der Wurzelbereich geplanter und bestehender Bäume nicht berührt wird oder es sind entsprechende Schutzmaßnahmen zwingend vorzusehen.

C9 Bepflanzung

Alle Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

Gemäß § 39 BNatschG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebplantagen oder gärtnerische genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzten; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

C10 Geotechnik

Im Planbereich bilden junge Talablagerungen den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.), wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C11 Vogelfreundliches Bauen

Die Hinweise der als Fachstandard anzusehen Handreichung „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sind zu beachten. Die Handreichung kann auf der Seite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg eingesehen werden:

http://www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de

D PFLANZLISTE

Bäume

Feldahorn	*(Acer campestre)*
Bergahorn	*(Acer pseudoplatanus)*
Hainbuche	*(Carpinus betulus)*
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Stieleiche	(*Quercus robur*)
Esche	(Fraxinus excelsior 'Geessink')
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Platane	(Platanus)

Sträucher

Hainbuche	*(Carpinus betulus)*
Kornellkirsche	*(Cornus mas)*
Roter Hartriegel	*(Cornus sanguinea)*
Haselnuss	*(Corylus avellana)*
Eingriffliger Weißdorn	*(Crataegus monogyna)*
Sanddorn	*(Hippophae rhamnoides)*
Hundsrose	*(Rosa canina)*
Schwarzer Holunder	*(Sambucus nigra)*
Pfaffenhütchen	(*Euonymus europaeus)*
Schlehe	(*Prunus spinosa)*
Kreuzdorn	(*Rhamnus carthaticus)*

Schnitthecke

Hainbuche	(*Carpinus betulus*)
Hartriegel	(*Cornus mas*)

Dachbegrünung

Weißer Mauerpfeffer	(sedum album)
Tripmadam	(Sedum reflexum)
Milder Mauerpfeffer	(Sedum aexangulare)
Scharfer Mauerpfeffer	(Sedum acre)

Weingarten,

.....

Eric Bänziger

Bürgermeister