

# BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„REGIONALES GEWERBEGEBIET“  
BEST INVEST A81

Textteil

VORENTWURF – Stand: 27. April 2021

Planverfasser:

**KE** LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Fritz – Elsas – Straße 31  
70174 Stuttgart  
Tel. +49 711 6454-2215  
Fax +49 711 6454-2228  
[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Dipl.-Ing. Arch. Margarethe Stahl

Dipl.-Ing. Stadtplanung Christiane Knauf

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Bebauungsplan**

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>7</b>
	<b>2.1. Grundflächenzahl (GRZ).....</b>	<b>7</b>
	<b>2.2. Höhe baulicher Anlagen.....</b>	<b>7</b>
	<b>2.3. Bezugshöhen .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Bauweise .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen .....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Versorgungsflächen .....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Anlagen und Einrichtungen der Geothermie .....</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Versorgungsflächen für Elektrizität .....</b>	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>Flächen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser .....</b>	<b>9</b>
<b>11</b>	<b>Öffentliche Grünflächen .....</b>	<b>9</b>
<b>12</b>	<b>Flächen für Aufschüttungen und Höhenlage dieser Flächen .....</b>	<b>9</b>
<b>13</b>	<b>Flächen für die Landwirtschaft.....</b>	<b>10</b>
<b>14</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....</b>	<b>10</b>
	<b>14.1. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen .....</b>	<b>10</b>
	<b>14.2. Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf dem Baugrundstück ...</b>	<b>10</b>
	<b>14.3. Erdaushub, Bodenschutz.....</b>	<b>10</b>
	<b>14.4. Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten .....</b>	<b>11</b>
	<b>14.5. Grundwasserschutz .....</b>	<b>11</b>
	<b>14.6. Vogelschutz.....</b>	<b>11</b>
	<b>14.7. Fledermausschutz .....</b>	<b>11</b>

14.8.	Artenschutz .....	11
15	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	12
16	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	12
17	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
17.1.	Pflanzgebote .....	13
18	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
18.1.	Pflanzbindungen.....	14
19	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers .....	14
20	Flächen oder Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich .....	14
20.1.	Planinterne Ausgleichsmaßnahmen $A_{int 1}$ bis $A_{int X}$ .....	14
20.2.	Planexterne Ausgleichsmaßnahmen $A_{ext 1}$ bis $A_{ext X}$ .....	14

## Satzung über örtliche Bauvorschriften

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	15
1.1.	Dachform, Attika .....	15
1.2.	Dachaufbauten.....	15
1.3.	Fassaden .....	15
2	Werbeanlagen .....	15
2.1.	Werbeanlagen an den Gebäuden .....	15
2.2.	Werbeanlagen auf dem Baugrundstück .....	15
3	Einfriedungen.....	16
4	Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke .....	16
5	Freileitungen .....	16
6	Beseitigung von Niederschlagswasser .....	16
7	Ordnungswidrigkeiten.....	16

<b>Hinweise</b> .....	<b>17</b>
<b>1 Archäologische Funde</b> .....	<b>17</b>
<b>2 Bergbau</b> .....	<b>17</b>
<b>3 Geotopschutz</b> .....	<b>17</b>
<b>4 Geotechnik, Baugrund</b> .....	<b>17</b>
<b>5 Grundwasserschutz, Entwässerung und Betriebswasseranlagen</b> .....	<b>18</b>
<b>6 Bodenschutz</b> .....	<b>18</b>
<b>7 Pflanzungen</b> .....	<b>18</b>
<b>8 Empfehlungen zum Artenschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>9 Anbauverbote bzw. -beschränkungen (siehe Einträge in Planzeichnung)</b> .....	<b>19</b>
<b>10 Einsichtnahme von Gesetzen, Vorschriften, Verordnungen etc.</b> .....	<b>19</b>
<b>Aufstellung und Bearbeitung</b> .....	<b>20</b>

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m. W. v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

## Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gemäß Planzeichenverordnung umrandet.

## Planungsrechtliche Festsetzungen

---

### 1 Art der baulichen Nutzung

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

#### 1.1. Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen, sind nur als untergeordnete Nutzung für die betrieblichen Zwecke der Hauptnutzung zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind

Anlagen für soziale Zwecke, die betriebsgebunden sind und deren Grundfläche in der Summe 1.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Nicht zulässig sind

1. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
3. Beherbergungsbetriebe,
4. Vergnügungsstätten,
5. Tankstellen, die nicht die Kriterien einer untergeordneten Nutzung für die betrieblichen Zwecke erfüllen,
6. Autohöfe,
7. Einzelhandelsbetriebe.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (GH) in Meter über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt.

### **2.1. Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

Die maximale überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Einschrieb in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.

### **2.2. Höhe baulicher Anlagen**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 2 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet ist gemäß Einschrieb in der Nutzungsschablone der Planzeichnung mit der Oberkante der Attika in Meter (m) über Normalhöhennull (üNHN) als Höchstgrenze festgesetzt.

Die festgesetzte Höchstgrenze darf durch technisch oder funktional bedingte Dachaufbauten (wie Aufzugshäuser, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Abzüge, Belüftungseinrichtungen u. ä.) um bis zu 4,0 m überschritten werden. Sie gilt nicht für Abluftkamäne.

### **2.3. Bezugshöhen**

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

*Die Bezugshöhe/n ist/sind in der Planzeichnung in Meter über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt.*

*Festlegung konkreter Bezugshöhe/n erfolgt im weiteren Verfahren.*

## **3 Bauweise**

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

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise a festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise a gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung innerhalb

der überbaubaren Grundstücksflächen.

#### **4 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sowie verkehrsfreie Anlagen nach § 50 Abs. 1 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stützmauern nach Nr. 7 c des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zuwege, Zu- und Umfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der Planzeichnung sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ein Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (Ein- und Ausfahrt) ist nur im Bereich der in der Planzeichnung nicht als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzten Stellen zulässig.

*Die Anschlussstelle für das/die Baugrundstücke und die damit verbundenen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren nach Vorliegen des Verkehrsgutachtens konkretisiert.*

#### **7 Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

*Festsetzung erfolgt gegebenenfalls im weiteren Verfahren.*

#### **8 Anlagen und Einrichtungen der Geothermie**

*Festsetzung erfolgt gegebenenfalls im weiteren Verfahren.*

#### **9 Versorgungsflächen für Elektrizität**

*Festsetzung erfolgt gegebenenfalls im weiteren Verfahren.*



## **10 Flächen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das gesamte Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über entsprechende Abwasserkanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die öffentliche Regenwasserkanalisation soll bezüglich ihrer hydraulischen Bemessung dem Oberflächenwasser vorbehalten sein, das nicht unmittelbar auf den Grundstücken zurückgehalten werden kann. Vornehmlich handelt es sich hierbei um Straßenverkehrsflächen. Das auf Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird einer öffentlichen RW-Behandlungsanlage zugeführt und dort zurückgehalten und behandelt.

Das auf den Grundstücken entstehende Regenwasser soll dort zurückgehalten bzw. verdunstet und soweit wie möglich versickert werden, wo es anfällt. Die jeweiligen Bauherren haben für die Rückhaltung des auf ihren Grundstücken entstehenden Regenwassers Sorge zu tragen. Die öffentliche Kanalisation und die vorgelagerten Gewässer sollen durch das von versiegelten Flächen abfließende Oberflächenwasser nicht negativ in Anspruch genommen werden.

Ausgangsgröße für die geforderten Retentionswerte ist ein 15-minütiger Bemessungsregen mit der Wiederkehrwahrscheinlichkeit von zwei Jahren (ca. 160 l/(s\*ha)).

Als Faustzahl für die Bemessung des Rückhaltevolumens auf der eigenen Grundstücksfläche kann ein Wert von 2 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche angesetzt werden, der Drosselabfluss in den öffentlichen Kanal ist auf 1,5 l/s pro 1.000 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche zu begrenzen.

Für die Bemessung der privaten Retentionsräume wird auf die Arbeitshilfen der deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA), insbesondere Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ sowie Merkblatt DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ verwiesen.

*Konkretisierung der Festsetzung erfolgt nach Vorliegen der Erschließungsplanung.*

## **11 Öffentliche Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen folgenden Zweckbestimmungen:

- Flächen für den Natur- und den Artenschutz
- Flächen für die Entwässerung und die Wasserrückhaltung

*Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen erfolgt gemäß Planeinschrieb entsprechend den Bestimmungen in Ziffer xx und Ziffer xx.*

## **12 Flächen für Aufschüttungen und Höhenlage dieser Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB)

*Die im Plan in roter Farbe festgesetzte Fläche für Aufschüttung darf nur mit Bodenmaterial aufgefüllt werden, das den jeweiligen Forderungen der VWV-Boden bzw. der Lage und dem genehmigten Auffüllkonzept entspricht.*

*Die maximale Höhe dieser Aufschüttung ist im Plan als maximale Höhe über NN festgesetzt.*

*Im Zuge der weiteren Planung sind ergänzende Bodenuntersuchungen und Erkundungen durchzuführen. Auf dieser Grundlage sind die erforderlichen Maßnahmen zu planen und mit dem Landratsamt abzustimmen.*

*Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Maßnahmen, die den Boden betreffen, sind zu beachten.*

### **13 Flächen für die Landwirtschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft sind bestimmungsgemäß nutzbar.

### **14 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **14.1. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen**

Auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen sind Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zu installieren. Gleichfalls ist beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 75 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren.

Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Ziffer 17.1 bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

Die Pflicht nach Absatz 1 entfällt, sofern ihre Erfüllung sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht.

#### **14.2. Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf dem Baugrundstück**

Rettungswege, befahrbare Notwege und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau und in einer wasserdurchlässigen Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen) auszuführen.

Je angefangene fünf Stellplätze ist ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm der nachfolgend aufgeführten Baumarten in einem Pflanzbeet mit einer Mindestgröße von 12,5 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, dass immer in einer Gruppe von fünf Stellplätzen mindestens ein Baum gepflanzt wird. Bei Errichtung einer Photovoltaikanlage über der Stellplatzfläche können die Bäume an anderer Stelle auf dem Baugrundstück gepflanzt werden.

Die Bäume sind spätestens bis zur Schlussabnahme des Bauvorhabens zu pflanzen.

*Baumarten:*

.....  
.....  
.....

*Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.*

#### **14.3. Erdaushub, Bodenschutz**

Der humose Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen, die bebaut oder befestigt werden, abzuschleppen und abseits des Baubetriebs zu lagern oder zu verwerten.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig.

#### **14.4. Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten**

Für die Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen in insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem, UV-freiem Lichtspektrum (z. B. warmweiße LED-Leuchten) oder ein gleichwertiger technischer Standard zu verwenden.

#### **14.5. Grundwasserschutz**

Nicht zulässig ist die Verwendung von unbeschichteten metallischen Materialien für Dacheindeckungen, Dachinstallationen einschließlich Modulflächen von Photovoltaikanlagen, Elemente zur Ableitung des Niederschlagswasser und Fassaden.

Anlieferungszone, Umschlagflächen, Laderampen und Hofflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig herzustellen und an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Regeneinläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten (Verhinderung Kleintierfalle).

*(Gebäude-)Drainagen sind nicht zulässig. Bei einer geplanten Unterkellerung sind die Untergeschosse entsprechend wasserdicht zu herzustellen („Weiße Wanne“).*

*Konkretisierung der Festsetzungen erfolgt nach Vorliegen des Gesamtentwässerungskonzepts.*

#### **14.6. Vogelschutz**

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für großflächige Fensterfronten geeignete, für Vögel sichtbare Scheiben zu verwenden oder vergleichbare Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.

#### **14.7. Fledermausschutz**

**– gegebenenfalls als externe Ausgleichsmaßnahme vorzusehen**

An bestehenden Gebäuden bzw. Schuppen in der Umgebung in halboffener Landschaft sind fachgerecht zwei Fledermausflachkästen und zwei Fledermaushöhlen aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **14.8. Artenschutz**

##### **Schonende Baufeldräumung / Einhaltung von Zeiten**

Rodungen sowie der Abriss der Gebäude im Rahmen der Erschließung dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten stattfinden. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Baufeldräumung ab Ende der Brutzeit möglich.

*Die schonende Baufeldräumung ist entsprechend dem artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzept in Anlage X zum Umweltbericht durchzuführen.*

##### **CEF-Maßnahmen im Plangebiet**

*Die erforderlichen artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen sind vorzeitig herzustellen. Die Funktionserfüllung als Lebensstätte muss zum Zeitpunkt der Vergrämung der streng geschützten Arten im erforderlichen Umfang gegeben sein.*

*Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind entsprechend dem Umweltbericht und dem artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzept herzustellen:*

- M 1 .....
- M 2 .....
- M 3 .....
- M 4 .....
- M 5 .....

*Konkretisierung der Festsetzung erfolgt im weiteren Verfahren.*

### **Ökologische Baubegleitung**

Zur Sicherung der ökologischen Maßnahmen und ihrer fachgerechten Umsetzung ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

### **Monitoring und Risikomanagement**

Ein Monitoring zur Qualitätssicherung, Erfolgskontrolle und Maßnahmenmanagement der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und **CEF-Maßnahmen** ..... ist entsprechend dem artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzept **in Anlage X zum Umweltbericht** durch einen erfahrenen Fachexperten durchzuführen. Das Monitoring erstreckt sich auf die planinternen und planexternen **CEF-Maßnahmen gemäß Ziffer XX ....** Bei Bedarf sind Maßnahmen des Risikomanagements durchzuführen.

### **15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

*Festsetzung erfolgt gegebenenfalls im weiteren Verfahren.*

### **16 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Büro- und Aufenthaltsräume vor Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwV TB) nach der DIN 4109-1: 2016-07 sowie die DIN 4109-2: 2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwV TB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

*Innerhalb der in der Planzeichnung mit SM1, SM2 ... bezeichneten Flächen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden, die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle zugeordneten Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' – Ausgabe 01-2018 - auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) nachzuweisen.*

....

*Festsetzung erfolgt gegebenenfalls nach Vorliegen des Schallgutachtens.*

### **17 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil dieses Bebauungsplans sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

*Gegebenenfalls erfolgt im weiteren Verfahren die Festsetzung von Baumstandorten.*

*Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) abgewichen werden.*

## **17.1. Pflanzgebote**

### **Pflanzgebot 1 (Pfg 1): Einzelbaumpflanzungen auf Baugrundstücken**

Die Baugrundstücke sind je angefangene 500 Quadratmeter Grundstücksfläche (= ein Baum je 100 Quadratmeter nicht überbaubarer Grundstücksfläche) mit Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm Zentimeter der unter Ziffer 13.1 aufgeführten Arten, zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Anpflanzungen und zu den Grundstücksgrenzen eines etwaigen Nachbargrundstücks vorzunehmen.

Anpflanzungen nach Ziffer 13.1 werden angerechnet.

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

*Bei Baumstandorten ist ein Mindestabstand von 2,5 Meter zu den bestehenden und geplanten Versorgungsleitungen, welche sich in der Regel im Gehwegbereich oder im Bereich des Straßenrands befinden, einzuhalten. Andernfalls sind im Zuge der Anpflanzungen Maßnahmen z. B. in Form von Schutzwänden vorzunehmen (siehe auch DIN 18920 bzw. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen.“).*

### **Pflanzgebot 2 (Pfg 2): Dachbegrünung**

Die Flachdächer sind zu vollständig extensiv zu begrünen.

Die Substratstärke muss mindestens 12 Zentimeter betragen. Abweichend ist bei Hallenkonstruktionen bzw. Gewerbebauten mit einer Spannweite von mindestens 15 Metern eine Reduzierung der Dicke der Vegetationstragschicht auf 8 Zentimeter zulässig, wenn der Nachweis einer geringeren statischen Belastbarkeit erbracht wird.

Es ist ein zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden. (Gütezeichen RAL-GZ 253; das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Die Dachbegrünung soll mit einer dauerhaft geschlossenen Vegetationsdecke (z. B. aus Sedum, Gras und Kraut) ausgeführt werden.

*Photovoltaikanlagen können in Kombination mit Dachbegrünungen hergestellt und entwässert werden. Werden Anlagen errichtet, in welchen flüssige wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen (z. B. Solarthermie, Kühlanlagen), sind diese Dachbereiche von Bereichen mit Dachbegrünung und dezentraler Niederschlagswasserbeseitigung abzugrenzen und an die öffentliche Kläranlage anzuschließen.*

### **Pflanzgebot 3 (Pfg 3): Unversiegelte Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten und nicht durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen sind vollständig als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

### **Pflanzgebot 4 (Pfg 4): ...**

.....

*Konkretisierung der Festsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.*

**18 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

**18.1. Pflanzbindungen**

.....

**19 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (z B. Hinterbeton von Randsteinen), notwendige Abgrabungen und/oder Aufschüttungen entlang der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer horizontalen Tiefe von maximal 3 Metern auf den privaten Grundstücken zu dulden.

**20 Flächen oder Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich**

(§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs.1a BauGB)

**20.1. Planinterne Ausgleichsmaßnahmen Aint 1 bis Aint X**

.....

**20.2. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen Aext 1 bis Aext X**

.....

*Konkretisierung der Festsetzung erfolgt im weiteren Verfahren.*

## **Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

---

#### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

##### **1.1. Dachform, Attika**

Zulässig sind Flachdächer. Die Attika muss mindestens die Höhe des höchsten Dachaufbaus, ausgenommen Abluftkamine, haben.

##### **1.2. Dachaufbauten**

Solar- und Photovoltaikanlagen sind als Dachaufbauten generell zulässig. Substrat und Begrünung sind vollflächig unter Solar- und Photovoltaikmodulen aufzubringen.

Zur Vermeidung von Blendwirkungen und zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sind ausschließlich Solarmodule zulässig, die mit einer Antireflexionsbeschichtung versehen sind.

Sonstige Dachaufbauten sind abgestimmt auf die Gestaltung des Hauptbaukörpers einheitlich einzuhausen bzw. zu ummanteln.

##### **1.3. Fassaden**

Grelle Farben und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

#### **2 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

##### **2.1. Werbeanlagen an den Gebäuden**

An den Wandflächen der Gebäude dürfen maximal zwei Werbeanlagen angebracht werden. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Die Höhe darf nicht mehr als 1,0 Meter und die Länge nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseiten betragen.

##### **2.2. Werbeanlagen auf dem Baugrundstück**

Je Baugrundstück ist eine freistehende Werbeanlage (Pylon) bis zur maximal tatsächlich gebauten Gebäudehöhe, einer Breite von maximal 2,0 Meter und einer Tiefe von maximal 0,50 Meter zulässig. Von der maximalen Tiefe kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn dies aus konstruktiven Gründen erforderlich ist.

Bei Werbeanlagen in Form von freistehenden Masten mit Fahnen sind bis zu drei Anlagen zulässig.

*Konkretisierung der Festsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.*

### **3 Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,5 Meter in Form von offenen Metallzäunen zulässig. Jäger-, Maschendraht- und Knüpfdrahtzäune sowie Stacheldrahtzäune sind unzulässig. Maschendraht- und Knüpfdrahtzäune können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in Hecken und/oder Sträucher integriert sind.

Die Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu benachbarten landwirtschaftlichen Wegen und landwirtschaftlich genutzten Flächen einen Abstand von mindestens 50 Zentimeter einhalten, sofern nicht andere gesetzliche Regelungen einen größeren Abstand erfordern.

Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 20 Zentimeter aufweisen, um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

Nur die gewerblichen Baugrundstücke dürfen eingezäunt werden. Grün- und Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

### **4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen. Eine Schotterung der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen ist nicht zulässig.

### **5 Freileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.

Zulässig ist die unterirdische Verlegung von Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen..

### **6 Beseitigung von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

*Das unbelastete Regenwasser der Dach- und Hofflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und über Regenwasserkanäle oder Regenwassermulden den öffentlichen Retentionsflächen zuzuleiten.*

*Ableitungsmulden sind mit einer mindestens 0,3 Meter starken und belebten Bodenschicht auszuführen. Befestigte Hofflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.*

*Konkretisierung der Festsetzung erfolgt im weiteren Verfahren entsprechend der Entwässerungskonzeption.*

### **7 Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig handelt nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.



## Hinweise

### 1 Archäologische Funde

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, sind der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie alle weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Archäologische Denkmalpflege, Berliner Str. 12, 73728 Esslingen, Postfach 200 152 oder [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### 2 Bergbau

Der östliche Teil des Planungsgebiets liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Konsolidiertes Grubenfeld Sulz“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.

Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fand nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplans aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

Bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole im Bereich des Bebauungsplans bestanden zum Zeitpunkt des Scoping-Termins zu Beginn des Jahres 2021 nicht und sind auch auf absehbare Zeit nicht zu erwarten.

### 3 Geotopschutz

Hinweise auf eine Betroffenheit der Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind derzeit nicht bekannt.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann

### 4 Geotechnik, Baugrund

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) und der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese Keupergesteine werden bereichsweise von quartären Lockergesteinen (Lösslehm, holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht

auszuschließen.

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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation ist bei der Errichtung technischer Versickerungsanlagen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

## **5 Grundwasserschutz, Entwässerung und Betriebswasseranlagen**

*Bei einer Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe - auch im Zuge von Bauarbeiten - sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der VAWS zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.*

*Auf die Abwassersatzung der Stadt Sulz am Neckar wird hingewiesen.*

*Schmutzwasser ist über den Schmutzwasserkanal der Kläranlage zuzuleiten. Sofern eine Ableitung im natürlichen Gefälle nicht möglich ist, hat der Grundstückseigentümer die Zuleitung zum Schmutzwasserkanal entsprechend dem Stand der Technik (z. B. Hebeanlage) zu erfüllen.*

*Anschlüsse, die an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstauenebene) tiefer als die Straßenoberfläche liegen, müssen gegen Rückstau gesichert werden.*

*Auf das Merkblatt der Regenwassernutzungsanlagen wird hingewiesen.*

*Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.*

*Bei der Nutzung von Betriebswasseranlagen ist eine Anzeige nach § 13 der TrinkwVO erforderlich.*

*Werden bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.*

## **6 Bodenschutz**

Auf DIN 18915 wird verwiesen.

## **7 Pflanzungen**

Alle Pflanzungsmaßnahmen sind bis zur Schlussabnahme der baulichen Anlagen oder nach der darauffolgenden Vegetationsperiode auszuführen.

## 8 Empfehlungen zum Artenschutz

*Es wird empfohlen, die Außenanlagen fledermausfreundlich zu gestalten. Es wird empfohlen, Vogel-Nistkästen und Fledermauskästen in die Gebäudefassaden zu integrieren bzw. an den Gebäuden anzubringen (z. B. entsprechend dem Leitfaden „Naturschutz an Gebäuden“ des NABU Baden-Württemberg und der Architektenkammer Baden-Württemberg).*

*Es wird empfohlen, das Betriebsgelände möglichst naturnah zu gestalten, auf den Leitfaden der LUBW „Moderne Unternehmen im Einklang mit der Natur – Leitfaden für ein naturnahes Betriebsgelände“ (2013) wird hingewiesen.*

## 9 Anbauverbote bzw. -beschränkungen (siehe Einträge in Planzeichnung)

### Anbaubeschränkung Bundesautobahn gemäß § 9 Fernstraßengesetz (FStrG)

Das Baugebiet grenzt im Osten an die Bundesautobahn A81. Nach § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) dürfen in einem **Abstand von 40 Metern** gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrverkehr bestimmten Fahrbahn keine Hochbauten errichtet werden. Ausgeschlossen sind des Weiteren Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

Im Übrigen bedürfen in einem **Abstand von 100 Metern**, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrverkehr bestimmten Fahrbahn, Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung, Änderung oder Umnutzung von baulichen Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamts. Dies gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Die Zustimmung darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

### Anbaubeschränkung Kreisstraße gemäß § 22 Straßengesetz

Das Baugebiet grenzt im Süden an die Kreisstraße K 5507. Entsprechend § 22 Straßengesetz dürfen Hochbauten in einem Abstand von 15 Metern gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden.

Sofern mit dem Träger der Straßenbaulast abgestimmt, dürfen im Bereich der Anbaubeschränkung ausnahmsweise Zäune, Stellplätze und Erschließungsstraße errichtet werden. Auf eine blendfreie Ausführung der Stellplätze ist zu achten.

## 10 Einsichtnahme von Gesetzen, Vorschriften, Verordnungen etc.

Die der Planung zugrundeliegenden, nicht allgemein zugänglichen Vorschriften, Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen etc. und dem Bebauungsplan beigelegte Gutachten liegen an der Stelle zur Einsichtnahme bereit, an der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann (§ 10 Abs. 3 BauGB).

## **Aufstellung und Bearbeitung**

### Aufstellung:

Stadt Sulz am Neckar

Sulz am Neckar, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

Bürgermeister  
Gerd Hieber

### Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Sulz am Neckar, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

Bürgermeister  
Gerd Hieber

### Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

Christiane Knauf