



MÖNCHWEILER

GEMEINDE

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Kälberwaid I. BA – 1. Änderung“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kälberwaid I. BA – 1. Änderung“

Projekt-Nr.

1862-3

Bearbeiter

M.Sc. E. Poser

M. Eng. Demirtas

Datum

25.02.2022



**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 Satzungen
- 02 Zeichnerischer Teil
- 03 Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und Örtlichen Bauvorschriften
- 04 Begründung Teil 1
- 05 Begründung Teil 2 Umweltbericht, mit folgenden Anlagen:
 - Anhang 1 Artenschutzrechtliche Vorprüfung
 - Anhang 2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
 - Anhang 3 Natura 2000-Vorprüfung
- 06 Zusammenfassende Erklärung *(wird zum Abschluss des Verfahrens ergänzt)*

Anlagen

- Schalltechnisches Gutachten *(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*
- Auswirkungsanalyse

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)
- Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz – PflSchG)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)
- Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz – StrG)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

01

Satzungen

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Kälberwaid I. BA – 1. Änderung“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

SATZUNG



MÖNCHWEILER

GEMEINDE

Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Kälberwaid I. BA – 1. Änderung“ Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.“

Satzungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Mönchweiler hat am **tt.mm.20jj**

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
 - b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
 - c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- den Bebauungsplan „Kälberwaid I. BA – 1. Änderung“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kälberwaid I. BA – 1. Änderung“

als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans samt örtlichen Bauvorschriften vom **tt.mm.20jj** maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil, Maßstab 500, in der Fassung vom **tt.mm.20jj**,
2. dem Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen (**Seiten x-x**), in der Fassung vom **tt.mm.20jj**.

Beigefügt sind eine gemeinsame Begründung (Fassung vom **tt.mm.20jj**) mit Umweltbericht (§ 9 Abs. 8 BauGB, Fassung vom **tt.mm.20jj**), eine zusammenfassende Erklärung (Fassung vom **tt.mm.20jj**) sowie die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Fassung vom **tt.mm.20jj**), spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Fassung vom **tt.mm.20jj**), Natura 2000-Vorprüfung (Fassung vom **tt.mm.20jj**) sowie eine Auswirkungsanalyse (Fassung vom **tt.mm.20jj**).

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, werden 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 Satzungen 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 Mönchweiler, den **tt.mm.20jj**

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
(Rudolf Fluck, Bürgermeister)

§ 5 Inkrafttreten

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

Gemeinde Mönchweiler, den **tt.mm.20jj**

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
(Rudolf Fluck, Bürgermeister)

02

Zeichnerischer Teil

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Kälberwaid I. BA – 1. Änderung“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

03

Textlicher Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Kälberwaid I. BA – 1. Änderung“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Art der baulichen Nutzung	1
2. Maß der baulichen Nutzung	1
3. Bauweise	2
4. Überbaubare Grundstücksfläche	2
5. Stellplätze, Garagen und Carports	2
6. Verkehrsflächen	3
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	3
8. Grünflächen	3
9. Aufschüttungen und Abgrabungen	3
10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
10.1. Bauzeitenbeschränkung	4
10.2. Nicht überbaute Grundstücksflächen.....	4
10.3. Kleintierschutz	4
10.4. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen	4
10.5. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	4
10.6. Ersatzquartiere für Haussperrling (Nistkästen).....	5
11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
11.1. Stellplatzbegrünung	5
11.2. Baumarten- und Baumsortenauswahl	5
12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
12.1 Erhaltung von Einzelbäumen.....	5
12.2 Erhaltung von Hecken und Bäumen	6
12.3 Dachbegrünung	6
HINWEISE	7
1. Straßengesetz Baden- Württemberg - Anbauverbotszone	7
2. Freizuhaltende Sichtfelder im Bereich der Einmündung zur L181	7

3. Vermeidung von Lärm- und Staubeentwicklung sowie Schadstoffausstoß während der Bauzeit	7
4. Regenwasserversickerung	8
5. Zisternen	8
6. Metalloberflächen	8
7. Umgang mit Bodenmaterial	8
8. Geogene Bodenbelastungen	9
9. Grundwasserschutz	10
10. Geotechnik	10
11. Kampfmittelverdachtsflächen	11
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	12
1.1. Dachgestaltung.....	12
1.2. Werbeanlagen	12
2. Stellplatzverpflichtung	13

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kälberwaid I. BA – 1. Änderung“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kälberwaid I BA“ (in Kraft getreten im Jahr 2005) in vollem Umfang durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

1. Art der baulichen Nutzung

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

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet

§ 11 BauNVO

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel-discounter“

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters sowie einem Backshop mit Café mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.115 m².

Der Backshop mit Café hat eine anteilige Verkaufs-/Nutzfläche von bis zu 100 m².

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) in der Nutzungsschablone dargestellt.

Die private Grünfläche darf nicht zur Berechnung der GRZ herangezogen werden.

(2) Die Gebäudehöhe wird bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Den oberen Bezugspunkt für die Gebäudehöhe bildet die Oberkante der Dachhaut des Firstes am höchsten Punkt des Gebäudes.

Bei Flachdächern gilt das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante der Attika des Dachgeschosses.

Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe liegt bei 756,05 m über Normalnull.

- (3) Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und anderen technischen Anlagen, um maximal 0,8 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 1,0 m zum Dachrand einzuhalten ist.

3. Bauweise

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

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

a abweichende Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen der LBO, jedoch ohne die Längenbeschränkung der BauNVO.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO und § 14 BauNVO

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 u. 3 BauNVO sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auf den Grundstücksflächen zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

(4) Stellplätze nach § 12 BauNVO

Stellplätze sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil als „Flächen für Stellplätze“ ausgewiesenen Fläche zulässig.

(5) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO

Garagen und Carports sind unzulässig.

6. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentliche Verkehrsfläche, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wurde zugunsten des Versorgungsträgers ein „Geh-Fahr- und Leitungsrecht“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Für die überörtliche Stromversorgung besteht eine Trasse für eine 110-kV-Leitung der Netze BW GmbH.

- Innerhalb der mit Leitungsrechten bezeichneten Flächen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden.
- Es dürfen keine Anpflanzungen erfolgen.
- Jegliche Bauvorhaben im Abstand von 30 m rechts und links der 110-kV-Leitungsachse sind der Netze BW GmbH zur Prüfung vorzulegen.
- Die Flächen sind auf Anforderungen des Netze BW GmbH zugänglich zu machen.

8. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- (1) Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün / Böschung“ ist als zusammenhängende, begrünte Fläche herzustellen bzw. zu erhalten. Es sind vorrangig heimische Gehölze zu verwenden.
- (2) Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Böschung“ ist als zusammenhängende, begrünte Fläche herzustellen bzw. zu erhalten.
- (3) Innerhalb der Grünflächen sind Anlagen und flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen wie z. B. Kies, Wasserbausteinen, Schotter etc. über Folie, nicht zulässig.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- (1) Im sonstigen Sondergebiet sind Veränderungen des natürlichen Geländeneiveaus bis zu 757m ü. NN zulässig.

- (2) Aufschüttungen innerhalb der Grünflächen sind zur Angleichung der Geländehöhen des sonstigen Sondergebiets auf das Bestandsgelände zulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1. Bauzeitenbeschränkung

Erforderliche Gehölzrodungen und Baufeldräumungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, durchzuführen.

10.2. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die Anlage und flächige Abdeckung mit Mineralstoffen wie z. B. Kies, Wasserbausteinen, Schotter etc. über Folie, ist nicht zulässig.

10.3. Kleintierschutz

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind möglichst kleintier- und vogelsicher abzudecken.

10.4. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

Zur Befestigung von Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen bzw. ruhendem Verkehr (Stellplätze, Feuerwehrezufahrten, Lagerplätze für nicht wassergefährdende Stoffe usw.) – ausgenommen Fahrbahnen und Fahrgassen auf dem Grundstück des Lebensmitteldiscounters – sind versickerungsfähige Bauweisen (Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster) zu verwenden.

10.5. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

- (1) Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) und für Werbeanlagen sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel zulässig: Gelbes Licht (Natriumdampflampen) oder warmweiße LED-Leuchten. Es sind insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.
- (2) Die Außenbeleuchtung ist auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder).
- (3) Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z. B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse).

10.6. Ersatzquartiere für Haussperrling (Nistkästen)

- (1) An der Gebäudefassade des Lebensmitteldiscounters sind 5 Koloniekästen für Haussperrlinge anzubringen.
- (2) Die Standorte (Exposition, Höhe etc.) sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung festzulegen.
- (3) Die Nistkästen sind jährlich innerhalb der Wintermonate (November bis Januar) zu reinigen.
- (4) Die Maßnahme ist durch ein Monitoring zu überwachen.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

11.1. Stellplatzbegrünung

- (1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze sind mit großkronigen Laubbäumen zu verschatten.
- (2) Die erforderliche Anzahl der Baumpflanzungen beträgt ein Baum je 12 Stellplätze.

11.2. Baumarten- und Baumsortenauswahl

- (1) In öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich Baumarten und Baumsorten gebietseigener Herkunft zu verwenden.
- (2) Im Sondergebiet sind heimische Baumarten und Baumsorten zu verwenden.

12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

12.1 Erhaltung von Einzelbäumen

- (1) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten zu erhaltende Einzelbäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu ersetzen.
- (2) Bei erforderlichen Neupflanzungen ist die Straßenbaumliste (GALK e.V., 2012) zu beachten.

12.2 Erhaltung von Hecken und Bäumen

- (1) Der im zeichnerischen Teil festgesetzte Bereich für „Zu erhaltende Hecken und Bäume (Böschungsbepflanzung)“ ist als dichtbewachsene Fläche zu erhalten.
- (2) Die Randeingrünung in Form von durchgehenden Hecken, Strauchpflanzungen und/ oder Bäumen ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen bzw. bei Abgang zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu ersetzen.
- (3) Es sind vorrangig standortgerechte sowie heimische Gehölze zu verwenden.

12.3 Dachbegrünung

Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis zu 5 Grad sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm zu begrünen.

HINWEISE

1. **Straßengesetz Baden- Württemberg - Anbauverbotszone**

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen Hochbauten jeder Art, einschließlich Werbeanlagen längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 Meter nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone ist im nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes einzusehen.

Werden bauliche Anlagen längs der Landesstraßen mit einem Abstand bis zu 40 m errichtet (Anbaubeschränkungszone), bedarf dies der Zustimmung der unteren Verwaltungsbehörde. Weiterhin ist sicherzustellen, dass in der Anbaubeschränkungszone nur Außenwerbeanlagen errichtet werden, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Dabei kommt es nicht auf eine konkrete Gefährdung, sondern eine abstrakte Gefährdung des Verkehrs an.

Auf die Einhaltung der Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen wird hingewiesen. Eine geplante Bepflanzung (z.B. Baumreihe) im Bereich der klassifizierten Straßen muss mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden.

Neupflanzungen von Bäumen innerhalb des kritischen Abstandes gemäß RPS 2009 sind unzulässig.

2. **Freizuhaltende Sichtfelder im Bereich der Einmündung zur L181**

Die freizuhaltenden Sichtfelder im Bereich der Einmündungen und Zufahrten zur L 181 sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung, Einfriedung u. ä. freizuhalten.

3. **Vermeidung von Lärm- und Staubentwicklung sowie Schadstoffausstoß während der Bauzeit**

Während der Bauzeit sind vorrangig lärmgedämmte Baumaschinen und Fahrzeuge mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß und die Vermeidung von Ölverlusten einzusetzen.

Staubentwicklung ist, z.B. durch Befeuchten offener Bodenbereiche bei Bedarf, zu vermeiden.

Im Falle eines Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten sind ein Bodenaustausch und die fachgerechte Entsorgung des betroffenen Bodens vorzunehmen.

DIN 18915: Während der Bauphase ist der Oberboden durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten, nicht befahrenen Miete bis zum Wiedereinbau, zu schützen.

Baustellennebenflächen sind nur innerhalb des künftigen Geltungsbereiches aber außerhalb von zukünftigen Grün-/Ausgleichsflächen einzurichten.

4. Regenwasserversickerung

Anfallendes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (z.B. Dächer, Straßen, Parkplätze, Wege) ist vorrangig dezentral über die belebte Bodenschicht in den benachbarten Grünflächen bzw. in einer zentralen Versickerungsmulde zu versickern.

Im Zuge der Entwässerungsplanung sollte die Anlage einer ausreichend bemessenen, naturnah gestalteter Regenwasserrückhalte-, Versickerungs- und Verdunstungsmulde vorgesehen werden. Grünflächen sollen eine ausreichende Versickerungsfunktion aufweisen.

5. Zisternen

Zur Speicherung von Niederschlagswasser für die Bewässerung von Grünflächen und ggf. als Brauchwasser, wird die Errichtung und Verwendung von Zisternen empfohlen.

6. Metalloberflächen

Der Witterung ausgesetzte Dach- und Fassadenteile mit Oberflächen aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen ohne erosionsbeständige Beschichtung oder Behandlung, sind zu vermeiden. Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei dürfen nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

7. Umgang mit Bodenmaterial

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden.

Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von

Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz – mitzuteilen.

8. Geogene Bodenbelastungen

Aus den zur Verfügung stehenden geologischen Kartenunterlagen ist ersichtlich, dass das geplante Vorhaben innerhalb der geologischen Einheit „Rötton-Formation“ liegt. Aus diesem Grund ist nicht auszuschließen, dass diese Böden geogen (natürlich bedingt) erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte aufweisen, die die zulässigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschreiten.

Daher ist ein besonderer Umgang mit diesen Böden unabdingbar. Je nach Verwendungszweck (Verwertung, Entsorgung) oder Bodennutzung sind besondere Maßnahmen einzuhalten. Diese werden ausführlich in der vom Landratsamt öffentlich zugänglichen Handlungsempfehlung „Geogene Schadstoffe in Böden“ aufgezeigt und erläutert.

Die Handlungsempfehlung ist zu beziehen unter:

https://www.lrasbk.de/media/custom/2961_1889_1.PDF?1548346117

Sobald bekannt ist, wie mit dem Material umgegangen werden soll (Verwertung, Deponierung), bitten wir um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit dem jeweiligen Ansprechpartner des Fachamtes. Die Ansprechpartner können Sie der Handlungsempfehlung entnehmen.

9. Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten. Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz- / Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten.

Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

10. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Rötton-Formation. Diese ist lokal von Holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

Falls den Beschlussvorschlägen gefolgt wird, ergeben sich redaktionelle sowie inhaltliche Anpassungen der Planunterlagen.

Allgemeine Hinweise: 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.

Anhang Merkblatt „2019_10_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen“ ist zu berücksichtigen.

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.

11. Kampfmittelverdachtsflächen

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.

Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.

Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 34 Wochen ab Auftrags-eingang.

Anlagen: „16_kmbd_antr_ueberpr_grundst“ „Kostensätze und Entgelte KMBD ab 01.04.2018“ berücksichtigen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kälberwaid I. BA – 1. Änderung“ werden die örtlichen Bauvorschriften, die im Bebauungsplan „Kälberwaid I BA“ (in Kraft getreten im Jahr 2005) in vollem Umfang durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

- (1) Die Dachform der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- (2) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 15° auszuführen.
- (3) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

1.2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Fläche von 6 m² und einer Höhe von maximal 3 m zulässig. Pro Betrieb ist maximal eine freistehende Werbeanlage zulässig.
- (3) Im sonstigen Sondergebiet sind maximal drei Fahnenstangen zulässig.
- (4) Werbeanlagen an Gebäuden sind mit max. 20 m² je Fassadenseite zulässig.
- (5) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).
- (3) Aufschüttungen innerhalb der Grünflächen sind zur Angleichung der Geländehöhen des sonstigen Sondergebiets auf das Bestandsgelände zulässig.

2. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze beträgt mindestens 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche.