

Stadt Künzelsau

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG SPEDITION HAMPRECHT“

Entwurf vom 18.01.2022 erg. 10.05.2022

Die Änderungen, die Bestandteil der erneuten Offenlage sind, werden in rot kenntlich gemacht.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017** (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 27 des Gesetzes vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung für **den Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Spedition Hamprecht“**, Stadt Künzelsau, Stadtteil Kemmeten, planbar güthler, Ludwigsburg, 30.07.2021, **erg. 10.05.2022**
- Verlegung der Kompensationsmaßnahme Nr. 6 zum Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Spedition Hamprecht“, Stadt Künzelsau, Stadtteil Kemmeten, planbar güthler, Ludwigsburg, 03.12.2021, **erg. 10.05.2022**
- Schallimmissionsprognose „Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Änderung und Erweiterung Spedition Hamprecht“ in Kemmeten-Künzelsau“, Kurz und Fischer GmbH – Beratende Ingenieure, Winnenden, 16.12.2021
- Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung, Künzelsau Kemmeten, Neubau Halle 02, Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GmbH & Co. KG, Ellwangen, 13.10.2021

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 GE – Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art soweit nicht unter den nicht zulässigen Nutzungen aufgeführt, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe in Form von Beherbergungsbetriebe, Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in Metern über NN der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

A3 Bauweise

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

a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

A4.1 Stützmauer

Im gekennzeichneten Bereich ist eine Stützmauer mit einer maximalen absoluten Höhe von 7,00 Metern zulässig.

A4.2 Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht innerhalb der Flächen mit Pflanzzwang, zugelassen werden.

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze nicht zulässig.

~~A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen~~

~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)~~

~~A5.1 Öffentlicher Wirtschaftsweg~~

~~Die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche dient der Erschließung umliegender Flurstücke sowie der Feuerwehrumfahrung.~~

A6 Regenrückhaltebecken RRB

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf dem Grundstück 984 befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das nicht überbaut werden darf. Die öffentlichen Kontrollschächte müssen zugänglich und ihre Zufahrt für die Kanalreinigungsfahrzeuge und ähnliche ständig gewährleistet sein.

A7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A7.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Versorgung/ Regenrückhaltung/ ökologischer Ausgleich“.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Anlagen zur Regenrückhaltung und Maßnahmen des ökologischen Ausgleichs zulässig. Zudem sind Wege zulässig, die zu Wirtschaftszwecken sowie zu Rettungszwecken dienen. Wege innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind als Graswege anzulegen bzw. zu erhalten. Zu Rettungszwecken können Wege ausnahmsweise mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. befestigt hergestellt werden.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A8.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten.

Das anfallende Niederschlagswasser (Dachflächen und Verkehrsflächen) wird gesammelt und dem bestehenden Versickerbecken auf Fl.-Nr. 984 zugeführt und anschließend gedrosselt an den Vorfluter weitergeleitet wird.

Regenwasser, welches von Umschlags- oder Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe stammt, muss gemäß der Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe (VAwS) behandelt werden. Diese Maßnahmen sind auf dem Grundstück, vor der Einleitung in das bestehende Versickerbecken, zu treffen.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über eine Kanalleitung gesammelt und dem bestehenden Schmutzwasserkanal im Bereich der L 1051 zugeführt.

Ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung nicht vorhanden, sind durch den Grundstückseigentümer geeignete Maßnahmen (z. B. Rückstauklappe, Hebeanlage, usw.) vorzusehen.

Dachdeckungen und Außenfassaden

Dachdeckungen und Außenfassaden aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

A8.2 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Flachgeneigte Dächer (0° bis 8°) von Gebäuden und Garagen mit Ausnahme von untergeordneten Dachflächen und Glasdächern sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen.

Bei der Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen.

A8.3 Oberflächenbelag Stellplätze/ unbelasteter Erschließungsflächen

Der Oberflächenbelag privater Pkw-Stellplätze sowie unbelasteter Erschließungsflächen (z.B. Feuerwehrumfahrt) ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A8.4 Außenbeleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Tierarten sind bei Außenleuchten nur insektenschonende Leuchtmittel zulässig (Verwendung von z.B. warmweißen LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 – 3.000 K). Des Weiteren sind in den Flächen mit Pflanzzwang Beleuchtungsanlagen sowie die Beleuchtung der Flächen unzulässig. Fassadenbeleuchtung in Richtung Südosten und Nordosten sind nicht zulässig.

A8.5 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz: Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15% an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen und der offenen Feldflur unzulässig.

A8.6 Abbruch- und Bauzeitbeschränkung sowie Rodungszeiträume

- Eingriffe in Gehölze bzw. Gehölzbestände müssen zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar stattfinden. Ausnahmsweise ist eine Abweichung des genannten Zeitraums zulässig, sofern die Gehölze fachgerecht auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft wurden und der Eingriff unter artenschutzgerechter, fachlicher Begleitung stattfindet.
- Eingriffe in das Bestandsgebäude Neufelser Straße 35 müssen außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 15. November bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden. Ausnahmsweise ist eine Abweichung des genannten Zeitraums zulässig, sofern die Gebäude fachgerecht auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft wurden und der Eingriff unter artenschutzgerechter, fachlicher Begleitung stattfindet.
- Um eine Wiederbesiedlung durch den Nachtkerzenschwärmer bzw. den Großen Feuerfalter zu verhindern, muss eine Mahd der Gras-/Krautvegetation auf Flurstück Nr. 985 vor geplanter Überbauung dieser Fläche zwischen 31. September und 31. März erfolgen. Im Anschluss ist die Vegetation bis zum Beginn der Baumaßnahmen kurz zu halten, so dass ein Aufwuchs von Weidenröschen nachhaltig verhindert wird.
- Der Eingriff in die Erdschicht (das entfallende Larvalhabitat) darf frühestens nach dem darauffolgenden 30. April geschehen.

A8.7 Vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen)

- Es müssen zwei Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 32 mm im räumlich-funktionalen Zusammenhang der Einrichtung installiert werden.
- ~~Es müssen vier Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 26 mm im räumlich-funktionalen Zusammenhang der entfallenden Baumhöhlen installiert werden.~~
- Sofern Eingriffe in das Wohngebäude der Neufelser Straße 35 erfolgen, sind als Ersatz für den Entfall des Hausrotschwanzbrutplatzes drei künstliche Nisthöhlen für Halbhöhlenbrüter (Halbhöhlen) vorgesehen.
- Sofern Eingriffe in das Wohngebäude der Neufelser Straße 35 erfolgen, sind im Sinne einer worst-case-Maßnahme insgesamt drei künstliche Fledermausquartiere im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu installieren.

Die Nistkästen und Quartiere müssen im Vorfeld der geplanten Bauarbeiten im räumlich-funktionalen Zusammenhang, innerhalb der Grundstücke in Besitz des Bauherrn (Flst.-Nr. 985 oder 943) und vor Beginn der Brutzeit bzw. Hauptaktivitätszeit der Arten, d.h. vor Anfang März, aufgehängt werden. Die Nisthöhlen sind fachgerecht zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.

A8.8 FNL: Öffentliche Grünfläche ökologischer Ausgleich

Die als „FNL“ gekennzeichneten Flächen sind als Wiesen- und Saumflächen anzulegen und extensiv zu bewirtschaften. Ansaaten erfolgen mit einer Saatgutmischung für eine Anlage von artenreichen Wiesen mit mind. 30% Kräuteranteil. Es ist Saatgut autochthoner Herkunft zu verwenden.

Die Wiese ist durch eine 2- bis 3-schürige jährliche Mahd mit Abtransport des Mahdguts zu pflegen. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig.

Die Uferböschungen des Rückhaltebeckens sind durch eine jährliche Mahd von ca. 50% der Gesamtfläche im jährlichen Wechsel zu pflegen.

A9 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR / FR 1: Die eingetragene Fläche Geh- und Fahrrecht ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstückseigentümers des Fl.-Nr. 1688 zu belasten.

GR / FR 2: Die eingetragene Fläche Geh- und Fahrrecht GR/FR ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Künzelsau, **der Versorgungsunternehmen** sowie der Eigentümer des Flurstücks **986** zu belasten.

A10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A10.1 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Pflanzzwang (pz) – Eingrünung

Die festgesetzten Bereiche sind zu 20 % als Gehölzflächen und zu 80 % als Wiesen- oder Staudenflächen anzulegen, hiervon sind mind. 450 m² als sonnig-warmer Saum auf lockerem Boden mit Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*, *E. tetragonum* und *E. parviflorum*) als Raupenflaßpflanzen sowie Nektarpflanzen wie Natertkopf (*Echium vulgare*), Wiesensalbei (*Salvia pratensis*) oder Nelken (*Dianthus*, *Silene*) als Saugpflanzen für die Imagines herzustellen. Die Planung hat in Abstimmung mit einem qualifizierten Fachplaner zu erfolgen.

Pflanzzwang – Einzelbäume

Es sind zwei Obst- bzw. Wildobstbäume entsprechend der Pflanzliste 2 fachgerecht zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mindestens 3 x verpflanzte hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang 12/14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu wählen.

Die eingetragenen Pflanzstandorte können in einem Radius von 3,00 m verschoben werden.

Pflanzzwang – Begrünung von Stellplätzen

Bei oberirdischen Stellplatzanlagen sind für jeweils 4 PKW-Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mindestens 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang 12/14 cm zu wählen.

Pflanzzwang – Fassadenbegrünung

Die fensterlosen Fassadenflächen im Sockelbereich des Untergeschosses sowie die nach Nordosten ausgerichtete Stützwand im Bereich der Zufahrt des Untergeschosses sind mit einem Kletterpflanzenbewuchs aus z.B. wildem Wein, Efeu, Schlingknöterich, Clematis, Kletterhortensie, Winterjasmin, Pfeifenwinde und ähnlichem flächig zu begrünen. Hierzu sind auf mindestens 70% der Fläche der Fassaden- bzw. Wandflächenabwicklung entsprechende Pflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Farbgebung der Gebäude (Fassaden und Dacheindeckung) muss in gedeckten Farbtönen (z.B. sand- bzw. erdfarben, ~~helle~~-Grautöne) erfolgen. **Auf die Festsetzung zur Fassadenbegrünung (A10.1) wird verwiesen.** Die Verwendung grell leuchtender oder reflektierender Farben ist nicht zulässig. Eine kleinflächige moderate Verwendung sonstiger Farbtöne kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie z.B. der Fassadengliederung oder der Unternehmensdarstellung dient.

B2 Werbeanlage

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

An den Außenseiten der Gebäude sind Großflächenwerbung und Lichtwerbung in grellen Farben unzulässig.

Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften darf 2,0 m nicht überschreiten, die Fläche der einzelnen Werbeanlagen darf 20 m² nicht überschreiten.

Unzulässig sind insbesondere:

- Werbung auf den Dachflächen
- Skybeamer und freistehende Werbeanlagen, die über die jeweilige Dachfläche hinausragen
- Spring- und Lauflichter
- **Werbung sowie Schriftzüge an der Nordost- und Südostfassade**

Werbeanlagen in Nähe der L 1051 dürfen nicht die Farben von Verkehrszeichen oder diesen nahekommenden aufweisen.

Die Festsetzung zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung Ziff. A8.4 gelten entsprechend.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur öffentlichen Fläche außer im Bereich des Geh- und Fahrrechts als lebende Einfriedungen oder als Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m, in Verbindung mit Bepflanzung, zulässig. **Zäune müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm und/ oder eine Maschenweite von 10x10 cm aufweisen.**

B3.2 Böschungen

Randlich der zur Herstellung des Bauplanums im Hangbereich erforderlichen Aufschüttung sind Dammböschungen im Neigungsverhältnis 1:1,5 oder flacher auszubilden und fachgerecht mit Oberboden anzudecken.

B4 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr 25 Bau GB und § 74 LBO zuwiderhandelt.

C HINWEISE

C1 Artenschutz

Folgende Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz gelten neben den festgesetzten Maßnahmen:

Hinweise:

Folgende Anforderungen müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erfüllen:

- Die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte für die betroffenen Individuen oder die Individuengruppe muss in qualitativer und quantitativer Hinsicht vollständig erhalten werden. Die Maßnahmen müssen daher mit hoher Wahrscheinlichkeit den betroffenen Individuen unmittelbar zu Gute kommen, z. B. in Form einer Vergrößerung eines angrenzenden Habitats oder der Neuschaffung von Habitaten in direkter funktioneller Beziehung zu diesem.
- Die ökologisch-funktionale Kontinuität der Lebensstätte muss ohne „time-lag“ gesichert sein. D. h. die Maßnahmen müssen wirksam sein, bevor die Beeinträchtigungen durch das Vorhaben beginnen.
- CEF-Maßnahmen bedürfen einer Wirksamkeitskontrolle, um den Erhalt der ökologischen Funktionalität sicher zu stellen. Diese ist nach Inhalt und Umfang im Einzelfall festzulegen. Bei der Wirksamkeitskontrolle ist der Nachweis zu erbringen, dass die durchgeführten Maßnahmen die benötigte Funktionalität der beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. der Lebensräume der gestörten Populationen im räumlichen Zusammenhang bereitstellen. Dies ist in der Regel über ein Monitoring abzusichern.

Empfehlung:

- Als kurz- bis mittelfristig wirksame populationsstützende Maßnahme sollten entfallende, bisher ungenutzte aber potenziell geeignete Fortpflanzungsstätten höhlenbrütender Vogelarten durch künstliche Nisthilfen ersetzt werden. Es wurden ein Astloch und vier Stammhöhlen festgestellt. Demzufolge sollten im räumlichen Zusammenhang insgesamt vier Vogelnisthilfen (vier Starenhöhlen und eine Nisthilfe mit Fluglochdurchmesser 26 mm) aufgehängt werden.
- Als populationsstützende Maßnahme für gebäudebrütende Vogelarten wird die Installation von künstlichen Nisthilfen für Gebäudebrüter in Form von Halbhöhlen und/oder Sperlingskolonien an die neuen Gebäude empfohlen.
- Bei Nachpflanzungen sollten Vogelnährgehölze, wie heimische Obst- und Laubbäume (z. B. Süß- oder Sauerkirsche, Apfel, Felsenbirne, Feldahorn, Eberesche) und beerentragende Sträucher (Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe oder Wolliger Schneeball) verwendet werden um das Nahrungsangebot zusätzlich zu erhöhen.
- Zusätzliche Anlage von Fassadenbegrünung an Neubauten innerhalb des Geltungsbereichs zur Erhöhung des Nahrungsangebots.
- Die Ampferbestände im Bereich des Regenrückhaltebeckens auf dem Flurstück Nr. 984 sollten im Rahmen von gezielten Pflege- und

Entwicklungsmaßnahmen dauerhaft als potenzielles Habitat für den Großen Feuerfalter erhalten und gefördert werden.

C2 Wasserwirtschaft

Grundsätze und Hinweise zum Grundwasserschutz:

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der, mit den Arbeiten Beauftragte, dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG).

Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldrainagen sind nicht zulässig.

Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN).

Starkregenbetrachtung:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem außerordentlichen Starkregenereignis die gewerbliche Erweiterungsfläche der vorliegenden Planung bis zu 0,5 m gestaut werden könnte. Bei der Überplanung der Fläche sollten die Starkregenabflüsse daher berücksichtigt werden, damit der Oberflächenabfluss nicht zum Nachteil Dritter verändert wird.

C3 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C4 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Da das Gebiet einen zerklüfteten Untergrund besitzt, ist bei einer Verwendung von Bodenmaterial > Z 0 der Fachdienst 50.1 Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu beteiligen.

Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden. Sie sind deshalb ordnungsgemäß zu entsorgen. Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebacht werden, sondern sind auf eine Abfallentsorgungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behälter aufzustellen.

Beim Ausheben von Baugruben sind

- Ober- und Unterböden getrennt auszubauen
- Ober- und Unterböden abseits vom Baubetrieb zu lagern.

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Die weitergehenden Maßgaben der DIN 19731 für Trennung, Zwischenlagerung und Wiedereinbau der verschiedenen Bodenhorizonte sind zu beachten.

Ein Befahren ist möglichst zu vermeiden. Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Beim Aufbringen des Bodens sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.

Grünflächen sind während der Bauarbeiten und Erschließung so wenig wie möglich als Lager- und Arbeitsflächen zu benutzen, um einen günstigen Bodenstand zu erhalten. Sollten diese Flächen durch Erdarbeiten verdichtet werden, sind sie nach Beendigung der Baumaßnahmen zu lockern.

Um Erdarbeiten bodenschonend auszuführen, sollten diese bei steifem, noch besser bei halbfestem Bodenzustand (= Konsistenz) erfolgen. Dieser Bodenzustand ist bei trockener Witterung und trockenem Boden gegeben. Die Zustandsform kann mit Hilfe der DIN 4020 und der DIN 18915 bestimmt werden.

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine bestgeeignete Maßnahme und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein **Abfallverwertungskonzept** gem. §3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein **Bodenschutzkonzept** vorzulegen.

C5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).

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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C6 Altlasten

Teile der ausgewiesenen Fläche des Plangebietes (Flst.-Nr. 73 alt, 985 neu) sind im Altlastenkataster unter dem Namen „AS Hamprecht / Güterfernverkehr u. EV-Tankstelle“ (Flächennummer 00422-000) verzeichnet. Die Fläche ist mit „B – Anhaltspunkte“ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser eingetragen.

Sollte bei den Arbeiten belasteter Boden angetroffen werden, ist das Landratsamt (untere Bodenschutzbehörde) umgehend zu informieren. Gegebenenfalls ist ein Fachgutachter für Altlasten einzuschalten, der die weiteren Maßnahmen mit dem Landratsamt abstimmt und die Baumaßnahmen fachgutachterlich überwacht.

Bei Aushub ist belastetes Bodenmaterial zu separieren und getrennt zu lagern. Das Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine fachgerechte Beprobung und Untersuchung des Materials ist durchzuführen.

Bei Verwertung von Bodenmaterial ist die Eignung entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 14.03.2007, Az. 25-8980.08M20 Land/3 – VVV für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial – nachzuweisen.

Die Maßnahmen im Rahmen der fachlichen Bauüberwachung sind zu dokumentieren und in einem Bericht unter Angabe der Lage der Kontaminationen, der Analyseergebnisse und der entsorgten Massen einschließlich des Entsorgungsweges dem Landratsamt vorzulegen.

C7 Verbot von Schottergärten

Das nach § 21a NatSchG geltende Verbot von Schottergärten ist zu beachten. Demnach ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

C8 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

Auf die ab Januar 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Nichtwohngebäuden und Parkplatzflächen gemäß § 8a bzw. § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (zuletzt geändert Oktober 2021) wird hingewiesen.

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

.....

E ANHANG

Pflanzliste 1

Hecken- und Laubbaumpflanzungen

Bäume 1. Ordnung:	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Bäume 2. Ordnung:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sträucher:	
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildobst in Hecken:	
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Pyrus pyraster	Wild-Birne

Prunus domestica	Zwetschge
------------------	-----------

Pflanzqualitäten und -abstände: Laubbaum-Hochstämme mit Stammumfang mind. 16-18 cm, Gehölze in Hecken als 2mal verpflanzte Sträucher oder Heister, Pflanzabstand 1 x 1,5 m.

Pflanzliste 2

Obst- oder Wildobstbaumpflanzungen

Obstart	Sorte
Äpfel	<ul style="list-style-type: none"> - Berlepsch - Bittenfelder - Boskoop - Brettacher - Gewürzluiken - Hauxapfel - Jakob-Fischer - James Grieve - Öhringer Blutstreifling - Rheinischer Bohnapfel - Rheinischer Winterrambur (=Theuringer) - Rote Sternrenette - Schweizer Glockenapfel - Sonnenwirtsapfel - Zabergäurenente
Mostbirnen	<ul style="list-style-type: none"> - Bayerische Weinbirne - Geddelsbacher Mostbirne - Kacherbirne - Kirchensaller Mostbirne - Palmischbirne - Schweizer Wasserbirne
Tafelbirnen	<ul style="list-style-type: none"> - Alexander Lucas - Conference - Stuttgarter Geißhirtle
Kirschen	<ul style="list-style-type: none"> - Büttners rote Knorpel - Große schwarze Knorpelkirsche - Hedelfinger Riesenkirsche
Zwetschge / Mirabelle	<ul style="list-style-type: none"> - Bühler Frühzwetschge - Hauszwetschge - Mirabelle v. Nancy
Wildobst	<ul style="list-style-type: none"> - Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>) - Speierling (<i>Sorbus domestica</i>) - Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)

~~Hochstämmige Obstbäume mit Birne, Apfel, Zwetschge, Walnuss in regional typischen Sorten.~~