



BEBAUUNGSPLAN "KNITTLINGER KREUZ"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

Teil A

Bebauungsplanvorschriften

(Planungs- und grünordnungsrechtliche Festsetzungen)

Rechtliche Grundlagen:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S.2414) mit den jeweiligen Änderungen.
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. 1 S.132) mit den jeweiligen Änderungen.
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 1 -15 BauNVO)
 - 1.1 **GE** = Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

1.2 **GE^{E1}** = eingeschränktes Gewerbegebiet, (§ 8 BauNVO i.V. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Zum Schutz der nördlich über der B 35 liegenden bestehenden Wohnbebauung vor gesundheitlichen Belästigungen, vor allem Lärm, Gerüche und Luftverunreinigungen werden die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten baulichen Nutzungen zugelassen, mit Ausnahme von Anlagen und –teilen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach § 4 BimSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) bedürfen. Nicht zulässig sind nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO), wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm untergeordnet sowie im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang erstellt werden.

1.3 **GE^{E2}** = eingeschränktes Gewerbegebiet, (§ 8 BauNVO i.V. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten baulichen Nutzungen mit Ausnahme von Anlagen und -teilen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach der 4. BImSchV bedürfen.

Die Festsetzung befindet sich teilweise im Schutzstreifen der 110 kV-Leitung der EnBW. Eine Bebauung dort ist nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit der EnBW möglich. Da im Nahbereich der Hochspannungsleitung Auswirkungen auf Personen auftreten können, sind Gebäude, in denen sich Personen dauerhaft aufhalten, nicht zulässig (siehe auch Ziff. 8.).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16 -21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan.

2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs. 3 und §17 BauNVO)

0,8 = Grundflächenzahl - siehe Planeinschrieb.

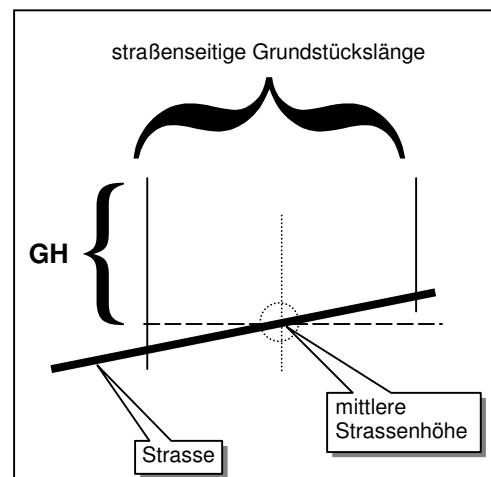
2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§16 Abs. 3 und §18 BauNVO)

II = zulässige Zahl der Vollgeschosse – siehe Planeinschrieb

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs. 3 und §18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe (GHmax). Als Gebäudehöhe (GHmax) gilt das Maß von dem festgelegten Gelände (siehe unten) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Die GH (Gebäudehöhe) bezieht sich auf das im mittel gemessene Straßenniveau der straßenseitigen Grundstückslänge (siehe nebenstehende Skizze). Von der so ermittelten Bezugshöhe kann mit der EFH des geplanten Bauwerkes um max. 1,0 m nach oben oder nach unten abgewichen werden, sofern die max. Gebäudehöhe nicht überschritten wird.



2.4 Ausnahmen für technische Aufbauten (§ 16 Abs. 1, 4 und 6 BauNVO)

Notwendige technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 4,5 m können über die festgesetzte Höhen der baulichen Anlagen GH_{max} zugelassen werden, wenn sie um mindestens 1,25 m zurückgestaffelt sind.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 BauNVO)

○ = offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB;)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Planes durch die Eintragung von Baufenstern gekennzeichnet.

5. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9(1) 4 BauGB); § 12 (6), § 14 (1) BauNVO)

Garagen, bauliche Nebenanlagen und sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch in den nichtüberbaubaren Flächen zulässig.

6. Verkehrsflächen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1) 11 BauGB)

Bezüglich der Verkehrsflächen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen wird auf die Einzeichnungen im Plan verwiesen.

Grundstückszufahrten sind auf das betrieblich notwendige Maß und auf ein Maximum von 10 m Breite zu beschränken. Werden hierdurch im Plan festgesetzte Baumpflanzungen betroffen, sind die Baumstandorte entsprechend zu verschieben.

7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9(1) 13 BauGB)

Das Plangebiet wird in Nord-Südrichtung von zwei parallel zueinander geführten Freileitungen der EnBW und der Deutschen Bahn AG überspannt. In West-Ostrichtung verläuft eine weitere Freileitung der EnBW, die durch eine Erschließungsstraße (Gewerbe-Boulevard) unterbaut ist. Diese Freileitungen sind im Plan dargestellt und werden durch Leitungsrechte gesichert. Unter Punkt 9. wird die mögliche Unterbauung geregelt.

8. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 und (6) BauGB, § 45b Abs. 3 WG)

Zur Einhaltung der Vorgaben der Niederschlagswasserverordnung (i. V. m. § 45b Abs. 3 WG) wird für die Retention (Rückhaltung) des unschädlichen Niederschlagswassers das im Lageplan dargestellte Regenrückhaltebecken („RRB Knittlinger Kreuz“) errichtet. Das unschädliche Regenwasser wird über dieses Becken auf den natürlichen Abfluss der unbebauten Fläche gedrosselt in die „Weissach“ eingeleitet.

9. Leitungsrechte zugunsten der EnBW und der Deutschen Bahn AG (§ 9 (1) 21 BauGB)

Leitungsrechte zugunsten der EnBW und der Deutschen Bahn AG sind im Plan gekennzeichnet.

Innerhalb des Schutzstreifens der 380 und 110 kV-Leitung sind keine baulichen Anlagen zulässig. Lediglich Lagerflächen und Stellplätze können zugelassen werden, wenn sie bereits im Planungsstadium mit der EnBW und der Deutschen Bahn AG abgestimmt sind und von diesen genehmigt wurden.

Bei Gehölzpflanzungen sind Baum- und Straucharten vorzusehen, die den Mindestabstand gemäß DIN VED 0210 von 4,3 m einhalten. Gegebenenfalls sind Rückschnitte zu veranlassen.

Nach der 26. Verordnung zur Durchführung des BimSchG von Dezember 1996 über elektromagnetische Felder sind die elektrischen und magnetischen Felder von Hochspannungsfreileitungen in Gebäuden oder auf Grundstücken, die zum nicht vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, auf 5 kV/m bzw. 100 µT begrenzt. Eine kurzzeitige bzw. kleinräumige Überschreitung dieser Grenzwerte bis zu 10 kV/m bzw. 200 µT ist bei bestehenden Freileitungen zulässig.

Die in der 26. BimSchV angegebenen Vorsorgewerte von 5 kV/m bzw. 100 µT werden sowohl auf dem Erdboden als auch in Gebäuden eingehalten. Es wird darauf hingewiesen, daß auf nach oben offenen Balkonen bzw. Dachgärten in unmittelbarer Nähe der Leiterseile der Vorsorgewert der elektrischen Feldstärke von 5 kV/m überschritten werden könnte.

10. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB)

10.1 Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

a) Grundsätzliche Regelungen

Die Festsetzungen für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im gesamten Baugebiet basieren auf den Vorgaben des Umweltberichtes und sind im Bebauungsplan mit eingearbeitet. Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen, innerhalb eines Jahres von Bezug des Gebäudes herzustellen und entsprechend den Vorgaben dauerhaft zu unterhalten. Im gesamten Baugebiet sind nur heimische und standortgerechte Sträucher und Bäume zu pflanzen (Pflanzliste siehe unten).

Liste einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher

Einzelstehende Bäume

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Speierling	(Sorbus domestica)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Feldahorn	(Acer campestre)
Ulme	(Ulmus minor)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Obstbäume	lokaltypische Sorten

Wildobstgehölze

Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Speierling	(Sorbus domestica)
Eisbeere	(Sorbus torminalis)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Walnuss	(Juglans regia)
Marone	(Castanea sativa)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wildrosen-Arten	(Rosa spec.)

Einzelbäume auf privaten Grundstücken

Auf Baugrundstücken ist pro angefangene 500m² Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbaum (Stammumfang von mindestens 14/16 cm) zu pflanzen. Die Standortangaben im Lageplan sind zu beachten. Erhaltene Bäume werden angerechnet. Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten auf privaten Grundstücksflächen im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen sind um bis zu 5,0 m zulässig. Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser-/ luftdurchlässig herzustellen. Die Pflege soll möglichst extensiv erfolgen. Im Schutzstreifen von Leitungsrechten sind nur Anpflanzungen zulässig, die eine Endhöhe von maximal 3,00 m erreichen (z.B. Wildrosenarten, Kleingehölze).

Böschungen auf Privatgrundstücken

Entstehen durch Geländemodellierungen im Baugebiet Böschungen, sind diese standortgerecht zu begrünen. Die Eingrünungen haben eine Funktion als Erosionsschutz und dienen der ökologischen Verzahnung im Gebiet. In den mit pfg gekennzeichneten Bereichen ist gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan die Pflanzung auf mindestens 50% der Fläche mit Einzelbäumen (Stammumfang von mindestens 14/16 cm), Gehölzgruppen oder in Form von Heckenstrukturen unterschiedlicher Breite anzulegen. Entscheidend für das prozentuale Maß sind die Kronen der Bepflanzungen in der Draufsicht. Böschungen sind sobald wie möglich dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzqualität bei den Sträuchern beträgt mind. 100-150 cm. Werden aus technischen Gründen Stützmauern notwendig, sind diese ebenfalls auf mind. 50 % der Ansichtsfläche zu begrünen.

10.2 Pflanzenerhaltungsgebot

Die im Lageplan gekennzeichneten Pflanzbindungen (u.a. Naturdenkmal) sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Um den Baumbestand zu schützen, wird für die Baumaßnahmen ein Baumschutz (Stammschutz, Wurzelvorhang gemäß Kronendurchmesser) zwingend ausgeschrieben und die Ausführung überwacht. Aufschüttungen oder länger dauernde Überdeckungen sind an Baumstandorten nicht zulässig.

Für diejenigen Bäume, die dennoch Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Die Nachpflanzung (artgleich, Hochstamm, 20-25 cm Stammumfang, 4 x verpflanzt, mit Ballen) erfolgt im direkten Umfeld und wird in der nachfolgenden Vegetationsperiode durchgeführt. Sträucher sind mit einer Pflanzqualität von mind. 100-150 cm Höhe nachzupflanzen.

11. Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

a) Maßnahmen aufgrund des Straßenlärms

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume im Gewerbegebiet sind unter Berücksichtigung der Raumarten und –nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus den Lärmpegelbereichen nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgröße

Für Betriebswohnungen innerhalb des Gewerbegebietes ist aufgrund des Gewerbelärms für die Bemessung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von einem Lärmpegelbereich III auszugehen.

b) Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen für Gewerbeflächen

Folgende flächenbezogene Schalleistungspegel im Nachtzeitraum werden festgesetzt:

für die Teilbereiche GE E1 von 50 dB/(A)/m²

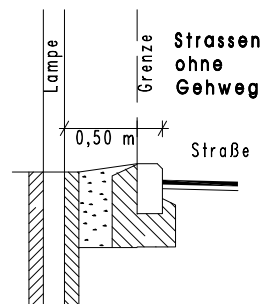
für die Teilbereiche GE E2 von 55 dB/(A)/m²

Damit sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro m² die festgesetzten Schalleistungspegel im Nachtzeitraum nicht überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen

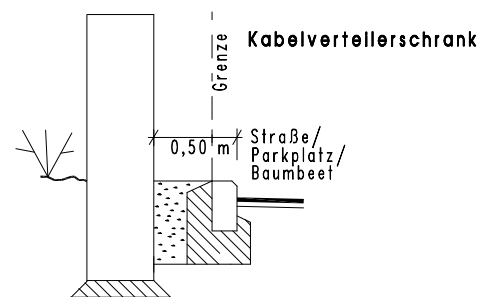
12. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

SYSTEMSKIZZEN:



Seitlicher Sicherheitsraum gem. RAS-Q 96



Seitlicher Sicherheitsraum gem. RAS-Q 96

13. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB und § 74 (1) 5 LBO

Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Leitungen, die neu hergestellt werden, sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind bei Neubauten nicht zugelassen.

Teil B

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

I. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Rechtliche Grundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) mit den jeweiligen Änderungen.

Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Knittlinger Kreuz" der Stadt Knittlingen, Gemarkung Knittlingen. Für den Geltungsbereich ist der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) maßgebend.

1. Dachform, Dachneigung (§ 74 (1) LBO)

Es sind alle Dachformen zulässig.

2. Dach- und Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)

Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig. Verglasungen werden durch diese Vorschrift nicht berührt. Dachflächen dürfen nicht aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei hergestellt werden.

3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen nur auf den der Verkehrsanlagen zugewandten Seite und den dazwischenliegenden Flächen errichtet werden und die ausgeführte Wandhöhe um nicht mehr als 1,5 m überragen. Werbeanlagen mit beweglichem Licht sowie gebäudeüberspannende Beschriftungen sind unzulässig. Innerhalb eines Abstandes von 20m zur Bundesstraße B 35 dürfen keine Werbeanlagen errichtet und angebracht werden.

4. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit und Zulässigkeit und über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 (1) LBO)

Die Neigungswinkel der sich aus der Änderung der natürlichen Geländebeziehungen ergebenden Böschungen darf 35° nicht übersteigen.

Maschen- und Drahtzäune sind bis 2,0 m Höhe zulässig und einzugrünen. Entlang von Feldwegen und von öffentlichen Verkehrswegen ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,6 m einzuhalten.

5. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind bei Neubauten nicht zulässig. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

6. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind zulässig mit einem Mindestabstand von 0,5 m und einer maximalen Höhe von 1,0 m. Zur offenen Landschaft hin sind nur lebende Einfriedigungen oder eingegrünte Zäune zulässig. Die Höhe der Einfriedungen zur freien Landschaft hin darf 2 m nicht überschreiten. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind Pflanzungen entsprechend der Vorschlagsliste zu bevorzugen.

Pflanzliste für naturnahe Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier Arten	Felsenbirne
Buxus Arten	Buchs (immergrün)
Carpinus betulus	Weißbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes Arten und Sorten	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Syringa in Sorten	Bauernflieder
Taxus baccata	Eibe (immergrün)
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Sowie Kletterpflanzen (Pflanzliste siehe „grünordnerische Festsetzungen“)

7. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Im gesamten Baugebiet sind standortgerechte Sträucher und Bäume zu pflanzen.

Je angefangene 500 m² unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten nach der Bebauung eines Grundstücks folgenden Pflanzperiode ausgeführt werden.

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen belegt sind, im Sinne der LBO als Grünflächen anzulegen, um eine weitestgehende Offenhaltung und Begrünung entsprechend den Wertvorstellungen des § 3 der LBO sowie des § 1 (5) BauGB zu erreichen.

8. Stellplätze (§ 74 (1) 5 LBO)

Pkw-Stellplätze sind entsprechend der Gestaltung der öffentlichen Parkflächen mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

9. Auffangen, Einleiten und Versickern von Regenwasser (§ 74 (3) 2 LBO i.V.m. §1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB, § 45b Abs. 3 WG)

Das Gebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Oberflächenwasser von Betriebsflächen wie Stell-, Lager-, Fahr und Hofflächen muss daher in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. An den Schmutzwasserkanal dürfen keine Drainagen angeschlossen werden. Alle Bauwerke sind deshalb so auszubilden, dass die Anordnung von Drainagen nicht erforderlich wird. Das auf den Grundstücken anfallende unschädliche Regenwasser der Dachentwässerung muss in den separaten Regenwasserkanal eingeleitet werden. Versickerungen sind aufgrund der Bodenbeschaffenheit nur in eingeschränktem Maß möglich.

10. Grundwasserschutz

Das hydrogeologische Gutachten hat ergeben, dass bis zur gemessenen Endtiefe kein Wasserzutritt zu verzeichnen war. Sollte dennoch Grundwasser angetroffen werden, ist gem. Nr. 2 des Teils C (Hinweise) zu verfahren. Wegen möglicher Verunreinigungen des Grundwassers ist die Anlage von Erdwärmesonden nicht zulässig.

11. Beleuchtungsanlagen

Für Straßenbeleuchtungen sind nur für die Tierwelt verträgliche Beleuchtungen zulässig (Natriumdampfhoch- oder -niederdrucklampen).

II. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 (3) Nr. 2 und (4) LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 51.000,- € geahndet werden.

Teil C

Hinweise

1. Der Nachweis für die unschädliche Einleitung des aus dem RRB „Knittlinger Kreuz“ abfließenden Niederschlagswassers in die Weissach, wurde durch die in der Anlage beigefügten Planungsunterlagen (Lageplan, Hydraulische Berechnung, Baubeschreibung,) des Ing. Weber mit Stand vom 30.07.2008 erbracht. Diese Unterlagen sind Bestandteil des Bebauungsplans. Ein Teil-Kanalplan mit hydraulischer Berechnung für das Plangebiet, ist ebenfalls in den Planunterlagen enthalten als Vorgriff auf den zeitnah zu erstellenden Gesamtkanalplan der Stadt Knittlingen.
2. Für die als Ausgleichsmaßnahme vorgesehene ökologischen Aufwertungsmaßnahmen am Scheuerbach, wurden die in der Anlage beigefügten Planungsunterlagen mit Stand vom 30.07.2008 vorgelegt: Lageplan, Projektbeschreibung. Diese Unterlagen sind Bestandteil des Bebauungsplans.
3. Wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe unterhalb der Bezugsebene festgelegt, ist vom Bauherren zu prüfen, ob eine Entwässerung des Kellergeschosses im natürlichen Gefälle noch möglich ist.

Wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, ist bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren. Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
5. Bei Bodenfunden haben die am Bau beteiligten Firmen gem. § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Sie sind dem Landesdenkmalamt umgehend bekanntzugeben.
6. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten.
7. Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen, auffällige Verfärbungen und Gerüche angetroffen, ist das Landratsamt umgehend zu verständigen.
8. Bei der Außengestaltung der Baugrundstücke sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes zu berücksichtigen. Im Rahmen des Baugesuches ist dies in Form eines Freiflächenplanes nachzuweisen.
9. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
10. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen. Durch eine geeignete Längs- und Querneigung ist das unschädliche Regenwasser in angrenzende Grünbereiche zu versickern.

11. Überschüssiger unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleppen und in profilierten, geglätteten Mieten getrennt zu lagern. Im Bereich von Grünflächen ist er nach erfolgter Untergrundlockerung wieder ca. 30 cm mächtig aufzutragen. Überschüssiger Oberboden ist seiner Eignung entsprechend einer möglichst hochwertigen Verwertungsmöglichkeit zuzuführen. Die geplante Verwertung des Oberbodens ist im Baugesuch nachzuweisen.
12. Es wird darauf hingewiesen, daß die in der Nähe von Freileitungen vorkommenden Felder technische Geräte stören können. Betroffen sind z.B. empfindliche Messungen. Auch PC-Monitore können dadurch gestört werden, wenn diese nur die allgemein üblichen, genormten Standardstörfestigkeiten aufweisen. Abhilfe besteht in der Verwendung von Sondermonitoren, die besonders störfest gegen Magnetfelder sind.
13. Vor Baubeginn ist an Baustellen, die innerhalb des Schutzstreifens der 380 und 110 kV-Leitung liegen, eine Einweisung erforderlich. Der verantwortliche Bauleiter muß daher rechtzeitig die zuständige Netzbetriebsstelle der EnBW bzw. die DB AG benachrichtigen.
14. Im Plangebiet befindet sich die Altlastfläche (Altablagerung) „Auffüllplatz Spreitich“ (ehemaliger Hohlweg). Die Altablagerung ist bzgl. des Wirkungspfadefes Boden-Grundwasser in Kategorie „B“ bewertet. Bei einem Eingriff in den Untergrund ist mit entsorgungsrelevantem Bodenaushub zu rechnen und die weitere Vorgehensweise daher mit dem Landratsamt Enzkreis abzusprechen. Sofern die Fläche überbaut werden sollte, wäre die Eignung als Baugrund zu überprüfen (Setzungen). Das Gutachten der Weber-Ingenieure GmbH Pforzheim vom Juni 2008 liegt zur Einsichtnahme beim Stadtbauamt vor.
15. Westlich, südlich und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Mit landwirtschaftstypischen Emissionen ist in der Umgebung zu rechnen.

Teil D

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss/geänderter Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	11.12.2001/22.07.2003
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	26.09.2003
Vorgezogene Anhörung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	am	03.09.2003
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	am	07.10.2003
Feststellung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss	am	11.04.2006
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB)	vom	02.05.2006
	bis	02.06.2006
laut öffentlicher Bekanntmachung	vom	21.04.2006
erneute Feststellung des Entwurfs und erneuter Auslegungsbeschluss	am	08.07.2008
erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB)	vom	14.08.2008
	bis	12.09.2008
laut öffentlicher Bekanntmachung	vom	25.07.2008
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	14.10.2008
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses	am	
Rechtsverbindlich (§ 10 BauGB)	am	
Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen	am	

Gefertigt: Pforzheim, 14.10.2008

WEBER – Stadt und Umwelt GmbH

Bauschlotter Straße 62, 75177 Pforzheim
Telefon 07231/583-421, Telefax 07321/583-400

Anerkannt: Knittlingen, den

Heinz-Peter Hopp
Bürgermeister