

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 (1) BauGB + BauNVO)

B.1 Festsetzungen durch Text

B.1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 (1) BauNVO (Betriebsbezogene Wohnungen) sind nur dann zulässig, wenn diese ausschließlich dem Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, dem Betriebsleiter oder Inhaber vorbehalten sind und in der Grundfläche (§19 Abs. 2 BauNVO) und Baumasse (§21 Abs. 2 BauNVO) untergeordnet sind. Betriebsbezogene Wohnungen sind nur innerhalb der Hauptgebäude und bis zu einer maximalen Grundfläche von 200 m² zulässig.

Vergnügungsstätten im Sinne von § 8 Abs. 3 (3) BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig.

Unter Würdigung innerörtlicher Belange sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Die bauliche Grundfläche darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschreiten.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundstücksfläche einschließlich der privaten Grünfläche maßgebend.

B.1.3 Festsetzungen in der Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Traufhöhe und der Firsthöhe von einer festgesetzten Bezugshöhe B.

Die Bezugshöhe – soweit nicht durch Planeintrag festgesetzt – darf maximal 0,25 Meter über die höchste Geländehöhe des natürlichen Geländes am Gebäude liegen.

Die Traufhöhe ist als Maß des Schnittpunkts der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand bezogen auf die Bezugshöhe wie folgt begrenzt:

TH max. = 9,00 m

Ausnahmen (Überschreitungen) von diesen Festsetzungen sind bei Gebäudeversprüngen über 1/3 der Gebäudelänge bis 0,50 m zulässig.

Die Firsthöhe entspricht bei geneigten Dächern der Oberkante des Firstes bezogen auf die Bezugshöhe. Sie ist wie folgt begrenzt:

FH max. = 11,50 m

Für Flachdächer wird als maximale Gebäudehöhe die maximale Traufhöhe festgesetzt.

B.1.4 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB nach Planeinschrieb

Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO).

B.1.5 Mindestbreite für Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

Für neu zu bildende Gewerbegrundstücke im Rahmen einer Bodenordnung wird eine Mindestbreite von 20,0 m festgesetzt.

B.1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB)

First- und Gebäudehaupttrichtung parallel zu den eingezeichneten Pfeilrichtungen.

B.1.7 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ausnahmsweise auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unter Berücksichtigung anderer Festsetzungen (Zu- und Abfahrtsverbot, Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen) zulässig. Mindestabstand von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Straßenbegrenzungslinie 5,0 m.

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit indirektem Anschluss an die Erschließungsstraßen zulässig, sofern andere Festsetzungen dies nicht ausschließen. Der Abstand zwischen Stellplatz und Verkehrsfläche muss mind. 1,0 m betragen.

Ausnahmsweise können Stellplätze auch im Anschluss an die Verkehrsfläche angelegt werden, wenn Zu- und Abfahrtsverbote dies nicht ausschließen und wenn sie begrünt (ein Baum für jeweils vier Stellplätze) und wasserdurchlässig hergestellt werden.

B.1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind in Fahrbahnen, Gehwege und landwirtschaftliche Wege gegliedert; eine geringfügige Abweichung der dargestellten Gliederung bei der Ausführung ist zulässig.

B.1.9 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Entlang der Wiesenstraße, die in die K 4516 (Pforzheimer Straße) mündet, sind Zu- und Abfahrtsverbote festgesetzt; zu den landwirtschaftlichen Wegen besteht generelles Zu- und Abfahrtsverbot.

B.1.10 Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 12, 13, 14 BauGB)

Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Energieversorgungsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

Das Plangebiet wird durch eine 110 KV Hauptversorgungsleitungen (Freileitungen) der EnBW überquert. Die Lage der Stahlgittermasten und die Trassen der Freileitungen sind im Lageplan eingezeichnet.

B.1.11 Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

Mischwasser

Die Ableitung des anfallenden Mischwasserabflusses erfolgt über Mischwasserhauptkanäle in der Erschließungsstraße sowie über einen neuen Mischwasserkanal in Richtung Ost zum bestehenden Mischwassernetz über Wolf-Gelände. Das anfallende Mischwasser ist bereits in der hydraulischen Berechnung des Allgemeinen Kanalisationsplanes 2010 der Stadt Knittlingen berücksichtigt.

Sämtliche Straßen-, Betriebs-, Hof- und Lagerflächen sind in wasserundurchlässigen Materialien herzustellen. Diese Wasser werden ebenfalls über das Mischwasserkanalnetz abgeleitet und dem bestehenden Mischwassernetz im Osten der Erschließung über das Wolf-Gelände zugeleitet.

Der Anschluss von Drainagen an die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig. Eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser über Pumpen ist ebenfalls nicht zulässig. Die Gebäude und Bauwerke sind deshalb so auszubilden, dass auf die Anordnung von Drainagen verzichtet werden kann.

Regenwasser

Die Ableitung der anfallenden, unverschmutzten Oberflächenwasser der Grundstücksflächen wird in die Regenwasserhauptkanäle in der neuen

Erschließungsstraße nach Süden abgeleitet und einem Regenrückhaltebecken zugeführt. Die Einleitung in die bestehende Vorflut (Grabenentwässerungen und bestehende Regenkanäle) erfolgt gedrosselt. Das Becken ist für eine 5-jährige Regenspende zu dimensionieren.

Retention (Regenrückhaltebecken)

Die Retention der anfallenden Oberflächenwässer (hauptsächlich Dachwässer) soll in einem Regenrückhaltebecken erfolgen. Das Regenrückhaltebecken soll auf Flst. 13526 erstellt werden. Die gedrosselte Ableitungswassermenge wird der bestehenden Vorflut (Gräben und Regenkanäle) zugeführt. Der Notüberlauf soll so ausgebildet werden, dass bei Anspringen des Notauslasses keine schädigende Wirkung auf den unterwasserseitig bestehenden Erdweg erfolgt (Pflasterrinne mit Flutmulde).

Flächen für Hochwasserschutzanlagen

Das Gebiet erhält an der Westgrenze einen Erdwall, damit anfallendes Oberflächenwasser aus westlich liegendem Einzugsgebiet nicht schädlich in das Erschließungsgebiet eindringen kann.

B.1.12 Mit Leitungsrechten belegte Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan durch Leitungsrechte festgesetzten Flächen dürfen nur soweit genutzt werden, dass die Betriebssicherheit der Anlagen jederzeit gewährleistet ist und die Wartung und Unterhaltung dieser Anlagen jederzeit möglich ist.

- Leitungsrecht zur Führung von Wasserleitungen zugunsten der Stadt Knittlingen.
- Leitungsrecht zur Führung von ober- und unterirdischen elektrischen Leitungen zugunsten des Versorgungsträgers.

B.1.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung, Straßenleuchten und Betonformsteine (Bord- und Rabattensteine) mit unterirdischen Stützbauwerken in einer Breite von ca. 0,5 m und Tiefe von ca. 1,0 m, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen entsprechend Planeintrag erforderlich und vom Eigentümer zu dulden.

B.2 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

B.2.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen, innerhalb eines Jahres nach Realisierung des Vorhabens herzustellen und entsprechend den Vorgaben dauerhaft zu unterhalten. Im gesamten Baugebiet sind heimische und standortgerechte Sträucher und Bäume gemäß der Pflanzliste zulässig. Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

Standortangaben im Lageplan sind zu beachten. Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen um bis zu 10 m zulässig. Notwendige Sichtfenster sind zu berücksichtigen.

Im Schutzstreifen von Leitungsrechten gelten die Hinweise des Leitungsträgers. Bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger andauernde Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig.

Die als Pflanzgebote 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 entsprechen und fachgerecht eingebaut werden. Das Nachbarschaftsrecht ist soweit notwendig zu beachten.

Pflanzgebot – Ortsrandeingrünung

In den mit PFG gekennzeichneten Bereichen ist gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan eine Streuobstwiese mit extensiv gepflegter Wiese zu etablieren. Pflegeleichteres Wildobst (Hochstamm, StU 16-18 cm) sowie lokaltypische und robuste Streuobstsorten sind bei Neupflanzungen zu bevorzugen. Dies dient u.a. der Kompensation durch den Eingriff in die Streuobstwiesen. Vorhandene erhaltenswerte Bäume sind in die Konzeption einzubinden, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Verlust zu ersetzen (StU 20-25 cm / Hochstamm).

Soweit vorhanden ist der Wiesentyp zu erhalten und weiter zu entwickeln. Bei einer Neuansaat eine artenreiche, standorttypische Wiesenmischung zu verwenden (autochthone Saatmischung mit dem Schwerpunkt Wildbienen- und Schmetterlingssaum). Pestizideinsatz ist nicht zulässig. Die Pflege der Wiese hat extensiv (1 bis 2 schürige Mahd ab Mitte Juni) zu erfolgen. Das Schnittgut ist abzuräumen.

Eingrünung Regenrückhaltefläche

Unter Berücksichtigung der hydraulischen Rahmenbedingungen werden die Regenrückhalteflächen und Gräben möglichst naturnah ausgebaut. Die unbefestigten Flächen sind standortgerecht zu begrünen, die gewässerbegleitenden Flächen sind als Gras-/ Kraut- und Röhrichtsaum neu zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Die Flächen sind mit gebietsheimischem Saatgut einzusäen (der Schwerpunkt richtet sich nach dem zu erwartenden Feuchtegrad des jeweiligen Standorts). Die Ansaat erfolgt mit autochthonen Saatgutmischungen (Wiesen mit dem Schwerpunkt Wildbienen- und Schmetterlingssaum). In feuchteren (Retentions-) Bereichen sind gebietsheimische Feuchtwiesenmischungen zu verwenden. Im Saatgut ist ein Kräuteranteil von 50 % zu gewährleisten. In der Saatgutmischung ist der Große Wiesenknopf mit zu verwenden. Bei ausgeprägten feuchten Bereichen ist Röhricht als Initialpflanzung mit einzubringen.

Die Pflege der Flächen hat möglichst extensiv (1 bis 2 - schürige Mahd ab Mitte Juni) zu erfolgen (bei Röhricht alle 2 bis 3 Jahre in Teilabschnitten). Ein Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

Anlagen für die Sammlung, Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser sowie notwendige Geländemodellierungen und für den Betrieb, die Unterhaltung und die Technik benötigte bauliche Anlagen bzw. Bauwerke sind zulässig.

Einzelbäume (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist pro 750 m² mind. 1 standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 18/20 cm in 1,00 m Höhe) zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Erhaltene Bäume dürfen dabei mit verrechnet werden. Die Liste zur Bepflanzung enthält klein-, mittel- und großkronige Bäume (dies ist bei Bedarf z.B. bei Fragen zum Nachbarrecht oder bei solarenergetischer Nutzung zu berücksichtigen).

Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Um die Bodenfunktionen im Bepflanzungsbereich nicht zu beeinträchtigen, sind Pflanzflächen vor baubetriebsbedingten Beeinträchtigungen (z.B. Verdichtungen) zu schützen. Sind die Baumstandorte zwischen den Stellplätzen, sollen sie bei Platzmangel befahrbare Baumscheiben und einen mechanischen Schutz des Stammes erhalten. Ein geschützter Wurzelbereich von 4 m² Fläche muss gewährleistet sein.

Begrünung unbebauter Grundstücksflächen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Unversiegelte Anteile der Gewerbeflächen sind standortgerecht und möglichst naturnah zu begrünen. Vorschläge für Gehölz- und Heckenpflanzungen sind den Pflanzempfehlungen zu entnehmen.

Artenreiche, auf die Standortverhältnisse abgestimmte Saatgutmischungen für Extensivgrünland sind anzuwenden (RSM 8 mit 30 % Kräuteranteil). Nach Möglichkeit sind Regiosaatgut-Mischungen zu bevorzugen.

Die Flächen sind möglichst extensiv zu pflegen.

Dachbegrünung

Auf flachen oder flach geneigten Dächern ist eine mindestens extensive Dachbegrünung (ca. 10 - 15 cm Substratstärke) aufzubringen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der Substrataufbau muss zumindest eine dauerhafte extensive Begrünung gemäß der Liste zur Begrünung ermöglichen. Es ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Werden Ausnahmen von der Dachbegrünung zugelassen, sind auf dem Grundstück andere ökologische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung und Begrünung durchzuführen. Der entsprechende Ersatz ist durch geeignete Fachgutachter zu bestimmen. Die Dachflächen sind generell einzugrünen, auch unter Photovoltaik- und Solaranlagen.

Öffentliche Grünflächen und Verkehrsgrün im Osten des Planungsraums

Als Verkehrsgrün oder öffentliche Grünfläche ausgewiesene Flächen sind möglichst extensiv anzulegen und zu pflegen. Eine Ansaat erfolgt mit autochthonen Saatgutmischungen (Wiesen mit dem Schwerpunkt Böschungen und Straßenbegleitgrün mit 30 % Kräuteranteil) und ist dauerhaft zu erhalten (1-2 Schnitte pro Jahr).

Ein Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25b BauGB, § 9 (1) LBO)

Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Überdeckungen sind nicht zulässig. Für diejenigen Gehölze, die dennoch Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Abgängigkeit von Feldgehölzen ist mit standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste neu zu entwickeln. Die Pflanzqualität beträgt hier mind. 150 cm Höhe. Die Pflanzqualität beträgt bei Bäumen mindestens 20-25 cm Stammumfang.

Eingriffe in Wiesenbereiche sind nach der Instandsetzung mit einer standortgerechten extensiven Wiesenmischung einzusäen.

B.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) 15 BauGB

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dienen der Kompensation von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Plangebiet, insbesondere zum Ausgleich für Bodenversiegelung und des Verlustes von Lebensräumen.

In den gekennzeichneten Bereichen ist gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan eine magere Wiese (Lebensraumtyp Magere Flachland-Mähwiesen - LRT 6510) zu etablieren. Locker beständenes Wildobst sowie lokaltypische und robuste Streuobstsorten sind bei Neupflanzungen (Hochstamm, StU 16-18 cm) zu bevorzugen. Dies dient u.a. der Kompensation durch den Eingriff in die Streuobstwiesen. Vorhandene erhaltenswerte

Bäume sind in die Konzeption einzubinden, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Verlust zu ersetzen (StU 20-25 cm / Hochstamm).

Soweit vorhanden ist der vorhandene Wiesentyp zu erhalten und weiter zu entwickeln. Bei einer Neuansaat eine artenreiche, standorttypische Wiesenmischung zu verwenden (autochthone Saatmischung mit dem Schwerpunkt Blumenwiese mit 50 % Kräuteranteil). Pestizideinsatz ist nicht zulässig. Zwei- bis dreimalige Mahd, je nach Nutzung und Witterungsverlauf und Abräumen des Mahdgutes. Im 1. Jahr nach Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden zusätzliche Pflegeschnitte (Schröpschnitte) und das Abräumen des Schnittguts notwendig. Neben der Nutzung von Heu ist eine angepasste (extensive) Beweidung zulässig. Die Bäume sind dann gegen Verbiss zu sichern.

Mühlacker, den 21.04.2020

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNG

C.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 (1) 1 LBO)

C.1.1 Dachform und Dachneigung

Es werden Dächer als Flachdach, Pultdach, Sheddach und Satteldach bis zu einer Dachneigung von 15 Grad zugelassen.

C.1.2 Dacheindeckung

Auf flachen oder flach geneigten Dächern (0° bis einschließlich 15° Dachneigung) von Gebäuden und Garagen mit Ausnahmen von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten ist eine mindestens extensive Dachbegrünung (ca. 10-15 cm Substratstärke) aufzubringen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen.

Der Substrataufbau muss zumindest eine dauerhafte extensive Begrünung gemäß der Pflanzliste (s. Anlage) ermöglichen. Es ist ein zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Werden Ausnahmen von der Dachbegrünung zugelassen, sind auf dem Grundstück andere ökologische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung und Begrünung durchzuführen. Der entsprechende Ersatz ist durch geeignete Fachgutachter zu bestimmen.

Photovoltaikanlagen können in Kombination mit Dachbegrünungen hergestellt und entwässert werden. Dachbereiche mit Anlagen, die den Einsatz wassergefährdender Stoffe erfordern (z.B. Solarthermie, Kühlanlagen) sind von den Bereichen mit Dachbegrünung und dezentraler Begrünung auszuschließen. Das Wasser ist in den Mischwasserkanal einzuleiten.

C.1.3 Gliederung der Baukörper (§ 73 (1) 1 LBO)

Baukörper ab 50 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel (Form und Material) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern.

C.1.4 Gestaltung der Betriebswohnungen

Wohnungen sind in das Gebäude zu integrieren. Ausnahmsweise kann ein Wohngebäude an das Betriebsgebäude angebaut oder mit ihm durch ein Bauteil verbunden werden.

C.2 Solaranlagen

Unter Verweis auf § 1 (6) Punkt 7 f BauGB ist den Belangen des Umweltschutzes insbesondere durch die Nutzung von erneuerbaren Energien (Photovoltaik und Solarwärme) sowie einer sparsamen und effizienten Energienutzung Rechnung zu tragen.

Auf Dächern sind Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über Oberkante Dach (Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit der Dachhaut bei Satteldächern bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern) zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Konstruktionshöhe der Solaranlagen entsprechen.

C.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet und an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis max. 5,00 m über Geländeniveau (Oberkante der Werbeanlage) zulässig. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus einsehbar sind und von dort aus störend wirken können, sind unzulässig.

C.4 Einzäunungen der Grundstücke

Einzäunungen entlang der Grundstücksgrenzen sind bis 1,5 m Höhe zulässig. Einzäunungen der Gewerbeflächen entlang von Schutz- und Ausgleichsflächen sind nur am Übergang zu den mit pfg 2 bezeichneten Grünflächen zulässig. Grünflächen, die der Eingrünung des Gebiets dienen (Ortsrandbegrünung) dürfen nicht eingezäunt werden.

Vor Toranlagen an den Grundstückszufahrten ist zu den öffentlichen Straßen ein Mindeststauraum von 10 m einzuhalten.

C.5 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Unbebaute Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Hof-, Stell- oder Lagerflächen genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind einander anzugleichen.

Der Höhenausgleich zwischen Verkehrs- und Grundstücksflächen und zwischen Nachbargrundstücken hat durch Böschungen zu erfolgen; darüber hinaus sind ausnahmsweise Stütz- und Sockelmauern nur in notwendigem Umfang, bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Freilager sind bis zu einer Größe von 75 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Höhe von Freilagern und fest installierten Nebenanlagen wird auf 4,0 m begrenzt.

C.6 Entwässerung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB)

Das Plangebiet wird als modifiziertes Mischsystem entwässert. Das häusliche und das gewerbliche Schmutzwasser im Plangebiet sind nach den Vorgaben der Allgemeinen Kanalisationsplanung (AKP - Weber Ingenieure, Oktober 2010) mit einer Freispiegelleitung an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Richard-Wolf-Straße 15/1 und 7/1 bei Schacht Nr. KM 0206530 einzuleiten. Sämtliche Straßen-, Betriebs-, Hof- und Lagerflächen sind in wasserundurchlässigen Materialien herzustellen und ebenfalls an die Mischwasserkanalisation anzuschließen.

Das unschädliche Regenwasser der Dachflächen ist über eine Regenwasserkanalisation in das zentrale Regenrückhaltebecken mit einem Mindestvolumen von $V = 308 \text{ m}^3$ und einer Drosselleistung von $Q_{dr} = 10 \text{ l/s}$ in das Gewässer (ohne Namen bei Flurstück 13540) einzuleiten. In die Regenwasserkanalisation dürfen keine wassergefährdenden Stoffe eingeleitet werden.

Der Anschluss von Drainagen an die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig. Eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser über Pumpen ist ebenfalls nicht zulässig. Die Gebäude und Bauwerke sind deshalb so auszubilden, dass auf die Anordnung von Drainagen verzichtet werden kann.

C.7 Lichttechnische Einrichtungen im Straßenraum und den Freiflächen

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden:

- Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED Lampen,
- insektendicht schließendes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur $< 60 \text{ }^\circ\text{C}$.
- Die Beleuchtungskörper sollen das Licht nach unten gerichtet abstrahlen (Vermeidung von Streulicht). Keinesfalls sollten die Lampen in die westlich angrenzenden Flächen hinein strahlen.
- Beleuchtungszeiten sind auf die erforderlichen Mindestzeiten zu reduzieren.

C.8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß §75 (3) Nr. 2 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Mühlacker, den 21.04.2020

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

D.1 Grundwasserschutz

Für eine eventuell notwendige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude bzw. der Kanäle ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist das Landratsamt Enzkreis auch für die baurechtliche Entscheidung gem. §98 (2) WG zuständig. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z. B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. §37 (4) WG dem Landratsamt Enzkreis angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

D.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Mutterboden (Oberboden), der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Überschüssiger Oberboden ist im Rahmen des Bodenmanagements als Ausgleichsmaßnahme auf geringerwertigen Ackerböden auszubringen.

D.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation und der Erfurt-Formation, welche randlich von Löss und Holozänen Abschwemmmassen überlagert sein können.

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

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 Bereich der Grabfeld-Formation von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D.4 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Erdarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des

Aushubmaterial festgelegt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Enzkreis Umweltschutzamt unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen.

D.5 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DSchG).

Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind derzeit im Planungsgebiet nicht bekannt. Vielleicht vorhandene Kleindenkmale (2.8. historische Wegweiser, Bildstrecke usw.) sind unverändert am Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg - Referat Bau- und Kunstdenkmalpflege, Durmersheimer Str. 55, 76185 Karlsruhe, vorzunehmen.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

D.6 Naturschutz

Die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes (NatSchG) sind zu beachten.

Insbesondere sind bei den vorkommenden geschützten Tierarten deren Brut- und Nistzeiten zu beachten. Um die drei Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nrn. 1-3 i.V.m. (5) BNatSchG für alle untersuchten Arten und Artengruppen zu umgehen, sollten Baumaßnahmen (Vegetationsentfernung und Bodenabtrag) ab 1. Oktober beginnen und nicht länger als bis Ende Februar andauern.

Bei Verwendung von großflächigen, spiegelnden Fassaden ist zur Vermeidung von Vogelschlag ein für Vögel wahrnehmbares Vogelschutzglas zu verwenden, bzw. sind entsprechende Muster auf dem Glas anzubringen.

D.7 Bebauung innerhalb des Sicherheitsstreifens der 20-kV und 110-kV-Leitung

Der Schutzstreifen der 20-kV und 110-kV-Freileitungen kann nur in beschränkter Weise bebaut bzw. genutzt werden und nur im Einvernehmen mit Netze BW erfolgen.

Soweit eine Bebauung des Schutzstreifens der 110 KV Leitung vorgesehen ist, müssen die Bauvorhaben im einzelnen Fall mit Netze BW zweckmäßigerweise schon vor Einleitung des entsprechenden Baugenehmigungsverfahrens einvernehmlich abgestimmt werden, damit die Sicherheitsabstände nach der jeweils aktuellen DIN/VDE-Vorschrift eingehalten werden.

Im Nahbereich von Hochspannungsleitungen können unter anderem Störungen bei Computerbildschirmen durch die 50 Hz-Felder entstehen.

Um die Standsicherheit der Masten nicht zu gefährden, dürfen in einem Radius von 10,0 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht vorgenommen werden.

Im Bereich der Freileitungen muss mit Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten werden. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.

Bei Anpflanzungen im Bereich der Leitungsanlage müssen Bäume und Sträucher stets einen Mindestabstand von 5 m von den Leiterseilen der Hochspannungsleitung haben. Um

später wiederkehrende Ausästungen bzw. die Beseitigung einzelner Bäume zu vermeiden, sollte dies bereits bei der Pflanzenauswahl berücksichtigt werden.

Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen der 20-kV-Leitung und den zu errichteten Gebäuden ist entsprechend der gültigen Norm DIN EN 50341 bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 3 m ab einer Dachneigung größer 15°, bei solchen mit flachen oder flachgeneigtem Dach gleich oder kleiner 15° von 5 m einzuhalten.

Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil zur Straße muss mindestens 7 m, zu Sport- und Spielflächen mindestens 8 m und zum sonstigen Gelände 6 m betragen.

Um genaue Aussagen bzgl. eingehaltener Abstände nach DIN EN 50341 zu geplanten Anlagen innerhalb des Schutzstreifens zu geben, werden detaillierte Planunterlagen mit Höhenangaben bezogen auf NN benötigt.

Im Bereich der Masten dürfen in einem Radius von 5,0 m keine Erdabtragungen durchgeführt werden um die Standsicherheit der Masten nicht zu gefährden. Erdauffüllungen an den Masten sind nicht zugelassen.

Die Endwuchshöhen von geplanten Strauchpflanzungen dürfen 3 m nicht überschreiten. Die Freileitung muss jederzeit für Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zugänglich sein.

D.8 Planunterlagen

Die Planunterlage M. 1:500 entstand aus einer Kartierung und wurde durch Verwertung von Lageplänen aus genehmigten Baugesuchen ergänzt.

Mühlacker, den 21.04.2020

ANLAGE - PFLANZLISTE

Einzelbäume

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)
Ulme	(Ulmus minor)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Erle	(Alnus glutinosa)
Weide	(Salix, heimische Arten)

Wildobstgehölze

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

Aktuelle Krankheiten sind bei der Baumartenauswahl zu berücksichtigen (Vermeidung).

Auswahl an Streuobstsorten

Äpfel

Blutstreifling
Bittenfelder
Kaiser Wilhelm
Brettacher
Hauxapfel
Jakob Fischer
und weitere lokale Sorten

Birnen

Champagner Bratbirne
Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne
Palmischbirne
Stuttgarter Geißhirtle
Pastorenbirne
Kirchensaller Samenbirne

Steinobst

Hauszwetsche
Knorpelkirsche
Dollenseppler Kirsche

sowie weitere krankheitsresistente (Schorf, Stippe etc.) Züchtungen auf Hochstammunterlagen

Sträucher und Kletterpflanzen

Sträucher

Haselnuss	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hunds-Rose	(Rosa canina)

Kletterpflanzen

Gerüstkletterpflanzen

Weinrebe	(Vitis vinifera)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Jelängerjelierer	(Lonicera caprifolium)
Knöterich	(Polygonum auberti)
Gewöhnliche Waldrebe	(Clematis vitalba)
Berg-Waldrebe	(Clematis montana)
Hopfen	(Humulus lupulus)

Selbstklimmer

Efeu	(Hedera helix)
Kletterwein	(Parthenoc. tricuspidata)
Wilder Wein	(Parthenoc. quinquefolia)

sowie feuchtigkeitsliebenden Stauden

Sumpfdotterblume	(<i>Caltha palustris</i>)
Rispensegge	(<i>Carex pendula</i>)
Mädesüß	(<i>Filipendula ulmaria</i>)
Blutweiderich	(<i>Lythrum salicaria</i>)
Wasser-Dost	(<i>Eupatorium cannabinum</i>)
u.a.	

Arten begrünter Flachdächer

Gelber Lauch	(<i>Allium flavum</i>)
Steinkraut	(<i>Alyssum montanum</i>)
Graslilie	(<i>Anthericum ramosum</i>)
Ranken-Glockenblume	(<i>Campanula porten.</i>)
Rundblättrige Glockenblume	(<i>Campanula rotundifol.</i>)
Erdsegge	(<i>Carex humilis</i>)
Karthäusernelke	(<i>Dianthus carthus</i>)
Schwingel	(<i>Festuca rupicola</i>)
Lebendgebärender Schwingel	(<i>Festuca vivipara</i>)
Storchschnabel	(<i>Geranium sang.</i>)
Sonnenröschen	(<i>Helianthemum num.</i>)
Habichtskraut	(<i>Hieracium pilosella</i>)
Schwertalant	(<i>Inula ensifolia</i>)
Perlgras	(<i>Melica ciliata</i>)
Steinnelke	(<i>Petrorhagia saxifraga</i>)
Frühlingsfingerkraut	(<i>Potentilla verna</i>)
Brunnelle	(<i>Prunella grandiflora</i>)
Knolliger Hahnenfuß	(<i>Ranunculus bulbosus</i>)
Seifenkraut	(<i>Saponaria ocymoides</i>)
Steinbrech	(<i>Saxifraga</i> in Sorten)
Scharfer Mauerpfeffer	(<i>Sedum acre</i>)
Schneepolster	(<i>Sedum album</i>)
Tripmadam	(<i>Sedum reflexum</i>)
Walzensedum	(<i>Sedum sexangulare</i>)
Dachwurz	(<i>Sempervivum tect.</i>)
Gamander	(<i>Teucrium cham.</i>)
Thymian	(<i>Thymus serpyllum</i>)