



Grundlage (Gauß-Krüger-Koordinatensystem):
Graph, Dateiauszug vom 21.07.2021, Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Max. Gebäudehöhe GH in m
Grundflächenzahl GRZ	Bezugsfläche N für Gebäudehöhen
Bauweise	Dachform

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 991) (S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Sämtliche innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Im Ghal IV" aufgehoben.

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GEe	Eingeschränkte Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 § 8 BauNVO (s. Festsetzung Nr. 1)
0.8	Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
GH=12.0 m	Gebäudehöhe GH als Höchstmaß in Metern bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe N
N 248.0	Bezugsfläche N zur Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe GH in m DNHN
FD	Dachform: Flachdach (s. Örtliche Bauvorschrift Nr. 1.1 und Festsetzung Nr. 6.1)
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	Abweichende Bauweise: Gebäudelänge > 50 m (s. Festsetzung Nr. 3)
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsräume	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	
Öffentliche Verkehrsgrünfläche	
Öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: "Grünkorridor Neckarinsel", s. Festsetzung Nr. 6.3	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
A 1	Ausgleichsfläche "Grünkorridor Neckarinsel" mit Teilflächen A 1 - A 3 s. Festsetzung Nr. 6.3
Vorkerkerungen zum Schutz vor schädli. Umweltwirkungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Erhalt von Einzelbäumen s. Festsetzung Nr. 9.1

Pflanzgebot pfg und Pflanzbindung (Randeingrünung) s. Festsetzung Nr. 9.2

Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

--- Abgrenzung von Teilgebieten/der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2

L1 Leitungsrechte L1, L2 und L3 zugunsten der Gemeinde Altbach, der Versorgungsträger sowie der Anlieger. In der Fläche L1 verläuft eine Gashochdruckleitung (HGD).

Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung § 30 BNatSchG geschütztes Biotop "Haselhecke" (entfällt und wird gleichwertig ersetzt, s. Festsetzung Nr. 6.3)

Hochwasserrisikogebiet, Überflutungsfläche bei Extremhochwasser HQ extram (Risikogebiet, über den gesamten Geltungsbereich)

Informationen ohne Festsetzungscharakter

Maßgeblicher Außenlärmspegel gemäß DIN 4109: s. Festsetzung Nr. 8.3 zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (passive Schallschutzmaßnahmen). Die Darstellung der Außenlärmspegel entspricht der Anlage 4.1 der Immissionsprognose mit Prognosehorizont bis zum Jahr 2030 (für Straßen- und Schienenverkehr)

--- Schutzstreifen der Gashochdruckleitung (liegt innerhalb der Fläche für das Leitungsrecht L 1), s. Hinweis Nr. 10

Attestandort, s. Hinweis Nr. 7

Vermaßung in Meter

● Brauchwasserbrunnen auf Flurstück-Nr. 292

Textteil zum Bebauungsplan "Im Ghal IV"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Art der baulichen Nutzung ist gem. Planeintrag festgesetzt.

1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 (§ 8 BauNVO)
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nachfolgend nicht nur ausnahmsweise zulässig oder nicht zulässig sind,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- 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 sportliche Zwecke (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Nicht zulässig sind (gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):
- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Unternehmen der Mineralölwirtschaft,
- Abfallentsorgungsunternehmen i.S.d. § 3 Abs. 22 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212),
- Schrotthalden,
- selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze (ohne Produktion/ Warenverarbeitung),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
2.1 Die Grundflächenzahl ist gem. Planeintrag (0,8) als Höchstmaß festgesetzt.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu einer GRZ von maximal 0,9 nur zulässig, wenn die Überschreitung durch Flächen (Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten) mit wasserdurchlässigen Oberflächen verursacht wird (s. Festsetzung Nr. 6.2).

2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhen
Die Gebäudehöhen GH sind gem. Planeintrag (12,0 m) als Höchstmaß festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt der Abstand zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt. Oberer Bezugspunkt ist der obere Gebäudeabschluss (Oberkante Attika bzw. höchster oberer Abschluss Außenwand). Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die gem. Planeintrag festgesetzte Bezugshöhe N in Metern über Normalhöhennull (0 NNH, s. Festsetzung Nr. 10).

Die Gebäudehöhe GH kann durch untergeordnete Bauteile wie Absturzschierungen, Solaranlagen, technische Aufbauten oder Ähnliches um ein Maß von max. 3,0 m überschritten werden. (Technische) Aufbauten auf Flachdächern müssen um mind. 1,50 m von der nächstgelegenen Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Gemäß Planeintrag ist die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt: Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. Planeintrag als Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

5. Stellplätze, Garagen und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im direkten Anschluß an die öffentliche Straßenverkehrsfläche zulässig sein, jedoch dürfen sie in der Summe max. 70 % der Länge der Grundstücksgränze zu dieser Straßenverkehrsfläche (inkl. Kurvenbereich) einnehmen.

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6.1 Dachbegrünung
Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind mit einer Extensivbegrünung auszuführen (mind. 90 % der Dachfläche). Die Flächen sind mit einer mind. 15 cm starken Substratschicht zu überdecken. Dachbegrünungen mit volljähriger Retentionswirkung in Kombination mit Solaranlagen sind zulässig. Ausnahmsweise können auch nicht-technische und technische Anlagen zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind.

6.2 Wasserdurchlässige Oberflächen
Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. Rasen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) herzustellen. Ausgenommen hiervon sind betriebliche Umgebungsflächen, Fahrgassen sowie Flächen, die aus funktionalen Gründen eine andere Befestigung erfordern (z.B. für Lieferverkehr, Abstellflächen für LKW, Klz-Wartungsflächen oder Flächen, auf denen die Lagerung oder der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt).

6.3 Ausgleichsfläche auf öffentlichen Grünflächen "Grünkorridor Neckarinsel"
Die festgesetzte Ausgleichsfläche (A 1 - A 3) auf öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) dient der Ausbildung eines "Grünkorridors" auf der Neckarinsel. Die Teilflächen A 1 - A 3 sind als 2-malreihiges, blumenreich, blütenreich mit autochthonem Saatgut, mit Abkummen des Mähgras, keine Mulchung) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der nördlichen Grenze der Teilfläche A 1 ist ein 5,0 m breiter Heckenstreifen (Sträucher gem. Pflanzliste 2, mind. 15 % Hasel) anzupflanzen (Ersatz für Entfall des § 30 BNatSchG-Biotops "Haselhecke"). Auf den weiteren Flächen der Teilfläche A 1 sind mind. 12 Einzelbäume (gem. Pflanzliste 1) gem. Pflanzliste 2) in Baum- und Strauchgruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Teilfläche A 2 ist eine Baumreihe parallel zur Industriestraße mit 7 Einzelbäumen (gem. Pflanzliste 1) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7. Leistungsrechte L1, L2 und L3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen (L1-L3) dienen der Führung von Ver- und Entsorgungslinien/-kanälen zugunsten der Gemeinde Altbach, der Versorgungsträger sowie der Anlieger.

8. Vorkerkerungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen durch Geräusche, Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Grundlage für die Festsetzungen Nr. 8.1 bis 8.3 bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 09.11.2020 (Gutachten 13358-01) mit Prognosehorizont bis 2030 (für Straßen- und Schienenverkehr)

8.1 Grundrissorientierung: Anordnung von Fenstern bei Wohnnutzungen
Innerhalb des gemäß Planeintrag festgesetzten Bereichs sind luftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen nur dann zulässig, wenn spezielle Maßnahmen (wie vorgelagerte Loggien/ Wintergärten oder Prallschellen) vorgesehen werden, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten und mit denen vor Glasflächen Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts nachgewiesen werden. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der geforderte Beurteilungspegel wie oben beschrieben eingehalten wird (z.B. aufgrund vorgelagerter Gebäude).

8.2 Belüftung von Schlafräumen
Im gesamten Geltungsbereich ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicherzustellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallbegrenzte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungsanlagen/ Lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt.
Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der geforderte Beurteilungspegel wie oben beschrieben eingehalten wird (z.B. aufgrund vorgelagerter Gebäude).

8.3 Passive Schallschutzmaßnahmen
Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planung dargestellten Außenlärmspegel der DIN 4109-2, Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden. Die dargestellten Außenlärmspegel entsprechen der Anlage 4.1 der Schallimmissionsprognose.
Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße hat im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.
Von den in der Planzeichnung dargestellten Außenlärmspegeln kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer Außenlärmspegel vorliegt als in der Planzeichnung dargestellte Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung (Maximalabstrahlung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018 reduziert werden.

9. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
9.1 Pflanzbindung für Einzelbäume
Die gem. Planeintrag festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch Laubbäume gem. Pflanzliste 1 zu ersetzen.

9.2 Pflanzgebot pfg und Pflanzbindung (Randeingrünung)
Innerhalb der gem. Planeintrag festgesetzten Fläche pfg sind bestehende Bäume und Sträucher zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Bäume gem. Pflanzliste 1 bzw. Sträucher gem. Pflanzliste 2 zu ersetzen. Zur Randeingrünung der Grundstücke sind mind. 30 % der festgesetzten Fläche mit Sträuchern gem. Pflanzliste Nr. 2 zu bepflanzen. Bestehende Strauchflächen können angerechnet werden. Innerhalb der festgesetzten Fläche pfg ist die Errichtung von Einfriedungen zulässig. Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen und Zufahrten kann gem. Festsetzung Nr. 5 zugelassen werden.
Werden Stellplätze innerhalb der Fläche errichtet, ist je 5 Stellplätze ein 1 Einzelbaum gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen. Diese Einzelbäume sind den Stellplätzen direkt zuzuordnen (daszweisch oder dahinter). Innerhalb des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung (s. Hinweis Nr. 10) dürfen keine Bäume gepflanzt werden.
Werden Pflanzungen aus gestalterischen Gründen oder aufgrund benötigter Zufahrten/ Stellplätze nicht auf der vorgesehenen Fläche durchgeführt, sind diese innerhalb der entsprechenden weiteren Grundstücksfläche flächengleich vorzunehmen.
Grenzen Pflanzungen auf Straßenseitenflächen ohne Gehweg und Sicherheitsabstand bzw. direkt an die Fahrbahn, ist zwischen Pflanzung und Fahrbahn ein Abstand von mindestens 0,25 m einzuhalten.

9.3 Anpflanzung von Einzelbäumen
Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Einzelbaum gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume, die zu erhaltenden Bäume gem. Festsetzung Nr. 9.1 und die anzupflanzenden Einzelbäume gem. Festsetzung Nr. 9.2 können angerechnet werden. Innerhalb des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung (s. Hinweis Nr. 10) dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

10. Bezugshöhe N (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die unteren Bezugspunkte zur Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe GH sind gem. Planeintrag/ Nutzungsschablone als Bezugshöhe N in Metern über Normalhöhennull (0 NNH) festgesetzt.

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO BW

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
1.1 Die Dachform- und -neigung, Dachbedeckung
Die Dachform ist gem. Planeintrag als Flachdach (FD) festgesetzt. Gebäude sind mit Flachdach oder flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis max. 5° zu errichten. Die Dächer der Gebäude sind nur als extensiv begrüntes Dach (Gründach) anzulegen (s. Festsetzung Nr. 6.1).

1.2 Fassadengestaltung
Fassaden sind mit blendfreien (nicht reflektierenden) Materialien (außer Glas) in gedeckten (nicht grellen/leuchtkräftigen) Farbtönen auszuführen. Ausgenommen sind Solaranlagen.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur in Form indirekt beleuchteten Einzelbuchstaben oder Werbetafeln errichtet werden. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben sind nicht zulässig. Sie dürfen nicht über Oberkante der Attika angebracht werden.

3. Gestaltung der ungebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Nicht bebauete, nicht befestigte private Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Lose Material- oder Steinstillungen zur Gestaltung der ungebauten Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Einfriedungen sind nur in offener Ausführung (z.B. Maschendraht, Knüpfgritter, Drahtgeflecht, Stabgitterzaun), in Form von Hecken aus standorteinheimischen Gehölzen/ Sträuchern sowie als Kombination aus Hecken bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zulässig. Sofern nur Zäune verwendet werden, sind diese mit Rankpflanzen einzufrieden.
Grenzen Einfriedungen direkt an Straßenverkehrsflächen ohne Gehweg und Sicherheitsabstand bzw. direkt an die Fahrbahn, ist zwischen Einfriedung und Fahrbahn ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

5. Ordnungswidrigkeiten
Bei Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

III. Hinweise

1. Pflanzlisten
Pflanzliste 1 - Laubbäume
Qualitäten: Heister, 1 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe: 100 - 150 cm
Großkronige Laubbäume:
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Prunus padus Gewöhnliche Traubenerdbeere
Tilia cordata Winter-Linde
Tilia platyphyllos Sommer-Linde
Klein- und Mittelkronige Laubbäume:
Acer campestre Feld-Ahorn

1.2 Pflanzliste 2 - Sträucher
Qualitäten: Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm
Roter Hartriegel
Cornus sanguinea Gewöhnliche Hasel
Corylus avellana Gehwöhl, Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus Gehwöhl, Pfaffenhütchen
Fraxinus alnus Faulbaum
Ligustrum vulgare Gehwöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Echter Kreuzdorn
Rosa canina Echte Hunds-Rose
Salix caprea Sal-Weide
Salix cinerea Grau-Weide
Salix purpurea Purpur-Weide
Salix triandra Mandel-Weide
Salix viminalis Korb-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Trauben-Holunder
Viburnum opulus Gehwöhnlicher Schneeball

2. Archäologische Funde und Befunde
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

3. Artenschutz
Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs. 1 sowie ggf. § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Auf die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung Artenschutzbeitrag (sPf), Esslingen, Stand: Juni 2021 (ergänzt April 2022) wird erwiesen. Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen sowie zur Minderung von negativen Auswirkungen auf streng geschützte Arten zu ergreifen:
Avifauna/ Vögel: Die Rodung von für Brutvögel als Nistplatz genutzten Gehölzen muss außerhalb der Vogelbrutzeit und sommerlichen Aktivitätszeiten erfolgen. Im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02./29.02. kann davon ausgegangen werden, dass alle Tiere geschlopf sind und Jungvögel das Nest bereits verlassen haben, so dass im Falle der mobilen Artengruppe der Vogel nicht mit einer Tötung gerechnet werden muss.
Populationsstützende Maßnahmen für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten: In Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen, unter Naturschutzbehörde, werden als populationsstützende Maßnahme sechs Fledermaus-Flachkästen (Tagesverstecke) sowie acht Kästen für höhlenbrütende Vogelarten an geeigneten Stellen in der Umgebung angebracht. Verwendet werden können z.B. Schwiegler, Fledermaus-Flachkästen Typ 1/FF7, z.B. Schwiegler Nisthöhle „1B“ (Einfüllloch 26 mm für Blausamens), sowie Schwiegler Nisthöhle „1B“ (Einfüllloch 32 mm für Kohlmeise). Die Anbringung von Flachkästen und Nisthilfen ist in einer Höhe von 3-4 m mit der Einfüllöffnung nach Südosten oder Osten ausgerichtet, unter Anleitung einer Ökologische Baubegleitung, durchzuführen. Suchräume für die Aufhängung sind dem Umweltbericht Anlage 3 „Maßnahmenblätter“ zu entnehmen.
Totholzkäfer (Eremit): Bei nicht zu vermeindernder Rodung der im Bebauungsplan gekennzeichneten „Bestehenden Weide“ werden die potenziell für Totholzkäfer relevanten Stammabschnitte fachgerecht in den Randbereich der Aualdgehölze am NSG „Alter Neckar“ (nahe bestehendem Altholz) verbracht. Die Lage ist im Umweltbericht, Anlage 3 „Maßnahmenblätter“ zu entnehmen. Dabei sind die Stammbereiche der Weide so zu transportieren und zu lagern, dass die im Mulm vorhandenen Eier, Larven und Puppen ihre Entwicklung zum Abschluss bringen können und unter Umständen weitere Eiablagen und Entwicklungszyklen möglich sind. Entsprechend ist die Aufstellung in der natürlichen Wuchsisrichtung und gesicherte Befestigung an einem lebenden Baum oder einer Erhaltung einer zeitigen Totholzpyramide (s. LORENZ J. 2012) vorzunehmen. Dabei sind die geeignete Aufstiegsfläche ist im Randbereich der Aualdgehölze am NSG „Alter Neckar“ (Flst.Nr. 631, nahe bestehendem Altholz) einzurichten. Die Umsetzung ist unter Anleitung einer Ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

4. Baugrund, Geotechnik und Grundwasser
Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet holozäner Auenlehne unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzl. bautechnischen Erschwernissen führen. Zur Baugrunduntersuchung sind sechs Bohrlöcher und zwei tiefe Kernbohrung abgeteilt. Den Erkundungsergebnissen zufolge liegt zunächst 30-40 cm mächtiger Oberboden vor. Der darunter anstehende Untergrund besteht aus künstlichen Auffüllungen (Gleiserand, Schlacke), Aulehm, Sand und Kies. Unter den Talabtragungen werden Sand- und Tonsteine der Stubensandsteinchen errichtet und lokal unterirdisch mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Bei Baumaßnahmen, die in den Untergrund reichen (z.B. durch Unterteilungen), sollte im Vorfeld eine hydrogeologische Erkundung durchgeführt werden. Eine Bohranzeige nach § 43 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist dazu erforderlich.
Bei einem unvorhergesehenen Erschließen von Grundwasser sind die Arbeiten, die nach Aufschluss geführt haben, sofort einzustellen und beim Landratsamt Esslingen anzuzeigen. Dauerhaft Grundwasserentbungen sind nicht zulässig. Bauteile im Grundwasser-schwenkbereich sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen.

5. Niederschlagswasserbeseitigung, Entwässerung
Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal dem Mischwasser-Kanal zugeleitet. Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird auf Gründächern zurückgehalten und in den Regenwasserkanal abgeleitet. Für die Grundstücke im Geltungsbereich wird der Einsatz von Zisternen mit Nutzvolumen für anfallendes Brauchwasser empfohlen. Die entsprechenden Verordnungen sind zu berücksichtigen (Trinkwasserverordnung etc.).

6. Kampfmittel
Eine Luftbildauswertung ergab, dass für einen Teilbereich des Plangebiets eine erhöhte potenzielle Belastung durch Kampfmittel (Sprengrubben-Birgengänger) aus dem Zweiten Weltkrieg besteht. Im Zeitraum vom 15.10.2020 bis zum 15.11.2020 sind die Kampfmittel-untersuchungen mit anschließender Kampfmittelräumung durchgeführt. Auf den "Abschlussbericht der Kampfmittelräumung Gewerbegebiet Ghal IV, Altbach" der Firma geomer, Dipl.-Geograph J. Kührdt aus Augsburg, Stand: 16.11.2020 wird verwiesen.

Gemäß Abschlussbericht ist davon auszugehen, dass keine Munition mehr in den untersuchten Bereichen (s. Abb. 5, Seite 8 des Abschlussberichts) liegt. Für den betroffenen Bereich im festgesetzten Gewerbegebiet GEe2 wurden Kampfmittelfreigabe für weitere Baumaßnahmen erstellt. Es wird auf ein Restrisiko bei diesen Flächen verwiesen. Bei allen Erdarbeiten ist potentiell kampfmittelbelasteten Baufeldern soll generell das Personal entsprechend eingewiesen werden. Sollte wider Erwarten noch Munition oder ein verdächtiger Körper gefunden werden, ist dieser unverändert liegen zu lassen. Er darf auf keinen Fall berührt oder weggetragen werden. Die Arbeiten im unmittelbaren Umfeld sind einzustellen und es ist sofort unter Tel.: 0821/312186 ein Mitarbeiter der Firma geomer, Dipl.-Geograph J. Kührdt aus Augsburg zu verständigen.

7. Altlasten, Altstandort
Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets (s. Information in der Planzeichnung) befindet sich der Altstandort "AS König, Im Ghal 20". Aufgrund der Schadstoffgehalte (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe PAK) liegen auf der Fläche Bodenmassen vor, die nicht "unkontrolliert" abgelagert werden dürfen. Der Handlungsbedarf ist festgelegt auf "Belassen - Entsorgungsrelevanz B" mit einem Wirkungsprofil Boden-Mensch.
Zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen werden im Falle von Abbruch- und Baumaßnahmen im Teilbereich 1 Bodenuntersuchung des Altstandorts veranlasst. Eventuell anfallende Altlasten werden fachgerecht entsorgt. Bei vorgesehenen Entleerungs- oder Aushubmaßnahmen ist ggfs. nach Absprache mit dem Landratsamt ein Altlastengutachter begleitend einzuschalten.

Bei jeglicher Bauplanung ist zu beachten, dass Aushubarbeiten und Erdbewegungen im Bereich von Altlasten zu einer nachträglichen Mobilisierung von Schadstoffen und infolgedessen zu negativen Auswirkungen auf das oberflächennahe Grundwasser führen können. Treten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen auf, ist das Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinzuzusetzen.
Grundwassers ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Lagerung die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (AnlagenVO wassergefährdende Stoffe - VAWs) zu beachten.

8. Bauausführung, Umgang mit Böden, Bodenschutz
Um den ausgehobenen Oberboden in nutzbaren Zustand zu erhalten, soll er gesichert, fachgerecht in Mieten zwischengelagert und anschließend wiederverwendet werden. Aufgrund der hochwertigen Böden mit Bodenaziden zwischen 68 und 72 wird empfohlen, eine Bodenverwertung im Sinne eines Bodenauftrags auf minderwertigen Böden durchzuführen. Einen Überblick über Auftragsflächen findet man im LGRB-Kartenviewer (https://maps.lgrb-bw.de/, Maßstab 1:10.000, Karte: Bodenkundl. Bodenauftrag/BAS: Suchräume für potentielle Auftragsflächen). Die Gemeinde Altbach kann bei der Suche nach geeigneten Flächen unterstützend beraten. Es wird darauf hingewiesen, dass im Zulassungsverfahren für die Einzelbauvorhaben bezüglich des Bodenauftrags bei der Ausführungsplanung eine Bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 einzuschalten ist. Mutterboden in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB) sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Der Bodenaushub sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück verbleiben (z.B. Geländemodellierung und Rückverfüllung von Baugruben), der Erdmassenaushub ist anzustreben. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenauftrags und der Oberbodenlagerung.
Die Teilfläche A 1 der Ausgleichsfläche "Grünkorridor Neckarinsel" ist vor Überfahren während der Bauphase zu sichern und von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen freizuhalten. Vor Beginn der Baumaßnahme wird ein Schutzzaun entlang der Außenkante zum geplanten Gewerbegebiet hin errichtet und mehrmals während der gesamten Bauphase überprüft.

9. Flughafen Stuttgart
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bauschutzbereich (§ 12 LuftVG) des Flughafens Stuttgart, jedoch außerhalb der Lärmschutzbereiche dessen. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen startenden und landenden Flugzeugen zu rechnen.

10. Gashochdruckleitung
Innerhalb der Fläche für das Leitungsrecht L1 verläuft eine Gashochdruckleitung (HGD 300 St Sw DP 40). Aus sicherheits- und betriebstechnischen Gründen erfordert diese einen Schutzstreifen von je 3,0 m links und rechts der Leitungsschneise (s. Planeintrag). Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine geschlossenen Räume errichtet werden. Die Leitungsschneise muss über einen Mindestabstand von mind. 2,5 m zwischen Stammachse und Außenhaut der Leitung erfolgen. Bauplanungen im Bereich von Brauchwasserbrunnen sind mit einem ausreichenden Abstand vorzunehmen, sodass die Wurzel nicht zu Schäden am Brunnen führen können.

11. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
Auf den angrenzenden privaten Grundstücken sind bis zu 0,5 m Tiefe Randentfassungen mit Hinterbeton, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zu dulden.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

1. Gesetzlich geschütztes Biotop/ Ausgleich
Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop entfernt. Der Verlust des geschützten Biotops soll durch die Anpflanzung eines 5 m breiten Heckenstreifens innerhalb der Ausgleichsfläche A 1 "Grünkorridor Neckarinsel" (s. Festsetzung Nr. 6.3) ausgeglichen werden.
Die Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG wurde für die als Biotop gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 4 Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG) geschützte Haselhecke Nr. 172221161326 mit Schreiben vom 15.06.2021 durch das Landratsamt Esslingen erteilt.

2. Hochwasserrisikogebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb einer Überflutungsfläche bei einem 1.000-jährlichen Hochwasser (Hochwasserrisikogebiet, HQ extram gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz WHG) des Neckars. Bei diesem Hochwasserstand liegt der zu erwartende Wasserpegel gemäß Hochwasserfahrplanakte bis ca. 245,5 m DNHN, und damit ca. 4,0-4,5 m über Gelände. Es sind insbesondere die Schutzvorschriften für Risikogebiete gemäß § 78b WHG (Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert am 19.06.2020) zu beachten.
Gemäß § 78c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Heizölverbrauchsanlagen nur in besonderen Ausnahmefällen (siehe Ausführungen im Gesetz) zulässig sind. Bestehende Heizölverbrauchsanlagen sind gem. § 78c Abs. 3 WHG bis zum 05.01.2033 hochwasserresistiver nachzurüsten.

Gemeinde Altbach
Landkreis Esslingen

14.06.2021

Planmaßstab: 1:1.000

Verfahrensvermerke, Bebauungsplan

Aufstellungsbeschluss	- § 2 (1) BauGB	am 28.04.2020
Bekanntmachung	- § 2 (1) BauGB	am 08.05.2020
Auslegungsbeschluss	- § 3 (1) BauGB	am 22.09.2020
Bekanntmachung	- § 3 (1) BauGB	am 09.10.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung)	- § 3 (1) BauGB	vom 19.10.2020 bis 20.11.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB mit Schreiben/ E-Mail vom	- § 4 (1) BauGB	vom 19.10.2020 bis 20.11.2020
Auslegungsbeschluss	- § 3 (2) BauGB	am 21.09.2021
Bekanntmachung	- § 3 (2) BauGB	am 04.02.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung)	- § 3 (2) BauGB	vom 14.02.2022 bis 18.03.2022
Beteiligung der Behörden und TöB mit Schreiben vom	- § 4 (2) BauGB	vom 31.01.2022 bis 18.03.2022
Setzungsbeschluss	- § 10 (1) BauGB	am 03.05.2022

Gemeinde Altbach, 06. Mai 2022
Martin Funk, Bürgermeister

In Kraft getreten mit Bekanntmachung im Amtsblatt - § 10 (3) BauGB am

schreiberplan
Stadtplanung
Architektur
Landschaftsarchitektur
schreiberplan GmbH Stadtplanung
Architekturbüro Landschaftsarchitektur
Colombo: 106 | 70188 Stuttgart
Telefon: 0711 997 131-0
E-Mail: sp@schreiberplan.de
www.schreiberplan.de