



GEMEINDE : SULZBACH AN DER MURR
GEMARKUNG : SULZBACH AN DER MURR
FLUR : 0 (SULZBACH AN DER MURR)
KREIS : REMS-MURR-KREIS



TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„HORBEN II“

LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

ANERKANNT: GEMEINDE SULZBACH AN DER MURR, DEN ...

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 18.05.2021

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447-0
FAX 07171 10447-70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. SU20032
Kennung: 251c

GEMEINDE : **SULZBACH AN DER MURR**
GEMARKUNG : **SULZBACH AN DER MURR**
FLUR : **0 (SULZBACH AN DER MURR)**
KREIS : **REMS-MURR-KREIS**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Horben“, rechtsverbindlich seit 03.03.1988

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

BauGB Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634),
BauNVO die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786),
PlanzV90 die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58),
BNatSchG das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),
UVPG das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Seite 94),
LBO die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357, ber. Seite 416),
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- **Der Lageplan vom 18.05.2021**
- **Der Textteil vom 18.05.2021**

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „Horben II“ in Sulzbach an der Murr.**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB + BauNVO)
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1.1 GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)** *Zulässig sind:*
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 i.V. m.§ 1 Abs. 9 BauNVO:*
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von
 - Einzelhandel von Handwerks- und Gewerbebetrieben, deren angebotenes Sortiment überwiegend aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen und gewerblichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt,
 - Einzelhandel, dessen angebotenes Sortiment zu mindestens 90% aus den nicht zentrenrelevanten Warengruppen Pflanzen / Gartenbedarf (wie Düngemittel, Erde, Torf, Pflanzengefäße, Beetpflanzen, Baumschul- und Topfpflanzen, Gartengeräte), Tierfutter/Tierzubehör, landwirtschaftliche und agrarische Produkte und Rohstoffe, wie Getreide und Ölsaaten sowie für die Landwirtschaft notwendige Betriebsmittel (wie Saatgut, Pflanzenschutzmittel und Dünge- und Futtermittel) besteht.
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 1.2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO)
- Die *Gebäudehöhen* sind als First-/Gebäudehöhen festgesetzt. Die *First-/Gebäudehöhe* wird gemessen von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die First-/Gebäudehöhe darf maximal 12,00 m betragen.
- Eine *Überschreitung* der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig.
- Hinweis: Zu möglichen Überschreitungen der Höhe baulicher Anlagen durch Solaranlagen siehe unter Ziffer 2.1.2.
- 1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)
- Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit den sich ergebenden Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

- Ausnahmsweise kann die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden, wenn:
- Dächer extensive begrünt sind,
 - Garagen und überdachte Stellplätze begrünt sind,
 - Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind,
 - Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 30 cm ausgeführt sind.
- 1.2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL**
(§ 20 BauNVO) Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte.
- 1.3 BAUWEISE**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO) *Abweichende Bauweise (a),*
offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge über 50 m.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind die dem Betrieb zugeordneten baulichen Anlagen wie Lagerboxen, Silos, Abstellflächen für Container, Trafos, Waschanlagen usw. zulässig, sofern die festgesetzten Pflanzgebote nicht beeinträchtigt werden.
Die Entfernung von der Nachbargrenze bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche muss dabei mindestens 2 m betragen, sofern sonstige Festsetzungen wie Pflanzgebote usw. nicht berührt werden.
- 1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB) *Stellplätze und Tiefgaragen* sind innerhalb der mit GE festgesetzten Fläche allgemein zulässig. Sie sind jedoch gemäß Ziffer 2.3 des Textteils zu gestalten.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze, einschließlich der in den seitlich durch die Verlängerung der rückseitigen Baugrenze entstehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch in einem Abstand von mind. 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- 1.6 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB) Abstandsflächen für Hochbauten gem. § 9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz und § 22 Abs.1 Straßengesetz Baden-Württemberg.
- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) Fahrbahn, Gehweg, Feldweg, Privatweg, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.
- 1.8 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) Die Erschließung der Gewerbegrundstücke darf nur über die im Lageplan festgelegten Erschließungsstraßen A und B (Straße ‚Im Horben‘) erfolgen.
- 1.9 FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSL EITUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB) Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.10 GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) *Öffentliche Grünfläche 1 – Randeingrünung –*
Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind gemäß Pflanzgebot für Laubbäume (Ziffer 1.15.1) entlang des Weges

insgesamt zu gestalten. Die Flächen sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.).

Öffentliche Grünfläche 2 – Gewässerrandstreifen -

Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind gemäß Pflanzgebot 2 (Ziffer 1.15.3) und Pflanzbindung 1 (Ziffer 1.16.2) zur landschaftlichen Einbindung insgesamt sowie zur Erhaltung eines Gewässerrandstreifens zu gestalten. Die nicht mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.). Ein Weg zur Bewirtschaftung der Flächen ist zulässig. Dieser muss naturnah oder teilversiegelt hergestellt werden.

Öffentliche Grünfläche 3 – Straßenbegleitgrün -

Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind gemäß Pflanzgebot für Laubbäume (Ziffer 1.15.1) zur landschaftlichen Einbindung zu gestalten. Die nicht mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.).

Öffentliche Grünfläche 4 – Biotoperhaltung -

Auf der Fläche ist entsprechend den Festsetzungen unter Ziffer 1.15.3 zur naturnahen Entwicklung des Biotops ein Gewässerrandstreifen zu entwickeln.

Private Grünfläche 1 – Bestandserhaltung -

Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist als Grünfläche gemäß Pflanzgebot 3 (Ziffer 1.15.4) und Pflanzbindung für Einzelbäume (Ziffer 1.16.1) zu entwickeln. Die bestehenden Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

**1.11 FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG
DES WASSERABFLUSSES**
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Retentionsraumausgleich

Die im Lageplan dargestellte Fläche dient dem Retentionsraumausgleich für die durch den vorliegenden Bebauungsplan sich ergebenden Retentionsraumverluste (siehe auch bestehende Linie des HQ100). [Hinweis: wird nach Vorliegen des Wasserrechtes ggf. noch angepasst!].

**1.12 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND
ZUR ENTWICKLUNG VON BO-
DEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(SPE-FLÄCHEN)**
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

*Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs.1a und 135a
Abs.2 BauGB)*

Die genauen Maßnahmen werden im Laufe der weiteren Planungen noch konkretisiert.

1.13 LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

LR 1 – Leitungsrecht 1:

Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Bei Starkregenereignissen („Katastrophenregen“) muss im Bereich des Leitungsrechts 1 gewährleistet werden, dass das Oberflächenwasser aus dem Straßenraum über eine zweite Abflussebene abgeleitet werden kann. Dazu ist eine entsprechende Ausformung des Geländes vorzusehen, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen ist.

GR, FR - Geh- und Fahrrecht 1:

Gerecht und Fahrrecht zugunsten der Bewirtschaftung der Biotope und umliegenden Grünflächen.

Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

- 1.14 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDE-RUNG SOLCHER EINWIRKUN-GEN (LÄRMSCHUTZ)**
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Innerhalb der als Gewerbegebiet GE gekennzeichneten Fläche ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) zu gewährleisten, dass in Wohnräumen und ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- 1.15 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.15.1 PFLANZGEBOT FÜR LAUBBÄUME**
- Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind
- entlang der Straßen mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm betragen.
 - auf den restlichen Grundstücksflächen Obstbaum-Hochstämme der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Obstbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 10-12 cm betragen.
- Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.
- 1.15.2 PFLANZGEBOT 1 (PFG 1) -DURCHGRÜNUNG-**
- Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes ist pro 1000 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum der Pflanzlisten 1 oder 3 anzupflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Bäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 10-12 cm betragen.
- Festgesetzte Einzelbäume können auf die erforderliche Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.
- 1.15.3 PFLANZGEBOT 2 (PFG 2) -GEWÄSSERRANDSTREIFEN-**
- Das *Pflanzgebot 2* ist als Gewässerrandstreifenbepflanzung mit Gehölzgruppen zu entwickeln. Dabei sind entlang des Gewässers Bäume und Sträucher der Pflanzliste 4, ansonsten auch Gehölze der Pflanzliste 3 anzupflanzen. Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen.
- 1.15.4 PFLANZGEBOT 3 (PFG 3) -HECKE-**
- Das *Pflanzgebot 3* ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets mit Hecken und Sträuchern zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten. Dabei sind entsprechend dem Eintrag im Lageplan pro 100 m² Pflanzgebotsfläche 25 Sträucher der Pflanzliste 3 gruppenweise anzupflanzen, so dass mindestens 75 % der Fläche überdeckt sind.
- 1.15.5 SONSTIGES**
- Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.16 PFLANZBINDUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
- 1.16.1 PFLANZBINDUNG FÜR EINZELBÄUME**
- Die zum Erhalt ausgewiesenen *Einzelbäume* sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten.

Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten. Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

1.16.2 PFLANZBINDUNG 1 (PFB 1)

Die als *Pflanzbindung 1* ausgewiesene Fläche ist in ihrer Vielfalt und Art besonders zu schützen, auf Dauer zu erhalten und ggf. entsprechend den Festsetzungen des Pflanzgebots 2 weiterzuentwickeln. Es ist der Charakter des Biotops als „Auwald an der Lauter“ zu erhalten.

Eine Zerstörung bzw. erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der angrenzenden *Biotope* sind verboten.

1.17 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)

Im Gewerbegebiet darf die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude maximal 0,30 m über der Straßenhöhe liegen, gemessen in der Gebäudeflucht am höchsten Punkt der Straße.

1.18 NEBENANLAGEN

(§ 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO Bad.-Württbg. handelt, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hinsichtlich der Zulässigkeit sonstigen untergeordneten Nebenanlagen wird auf die Festsetzung Ziffer 1.4 verwiesen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1.1 FASSADEN

Bei der *Farbgebung der Gebäude* sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.

Die *Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 40 m Länge* sind im Abstand von max. 20 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen mit Hilfe von Rankgerüsten.

2.1.2 DÄCHER

Zulässige *Dachform und Dachneigung (DN)* sind:

- Flach- und flachgeneigte Dächer bis 15°
- Sonderdachformen sind ausnahmsweise zulässig, sofern die zulässigen Gebäudehöhen eingehalten werden.

Dachdeckung:

Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen. Abweichend davon müssen solche Dächer nicht begrünt werden, die mit nicht aufgeständerten Anlagen für Photovoltaik abgedeckt sind.

Nicht begrünzte Dächer sind mit gebrochen roten, rotbraunen oder braunen matten oder seidenmatten Farbtönen zu decken. Reflektierende und glänzende Materialien – einschließlich glasierter Dachsteine – sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind mit Ausnahme der in Ziffer 1.2.1 des Textteils genannten untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten nicht zulässig.

Solaranlagen:

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind allgemein zulässig, wenn diese innerhalb der Dachflächen in der Neigung des Daches angebracht werden (nicht aufgeständerte Anlagen). Aufgeständerte Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern diese mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche vorgesehen werden.

2.2 WERBEANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.

Zulässig sind:

- Werbeanlagen an den Fassaden, deren Länge und Höhe maximal 20% der betroffenen Fassade nicht überschreiten und indirekt beleuchtet sind,
- Pro Grundstück eine freistehende Werbeanlage bis maximal 7,5 m Höhe mit einer Werbefläche von je Seite maximal 10 m² auf maximal 3 Seiten.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen, welche von der Bundesstraße B 14 aus sichtbar sind, in dem Streifen zwischen Grenze zur Verkehrsfläche der B 14 und rückwärtiger Baugrenze im Gewerbegebiet (GE),
- Werbeanlagen auf und innerhalb von Dachflächen,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Selbstleuchtende Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken.

2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN, TIEFGARAGEN UND ZUFahrTEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private PKW-Parkplätze sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zu durchgrünen. Dabei sind für Stellplatzanlagen pro 8 Stellplätze mindestens ein Baum gemäß Ziffer 1.15.1 des Textteils anzupflanzen. Die im Lageplan eingetragenen Einzelbäume können darauf angerechnet werden.

Tiefgaragen:

sind mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm Stärke intensiv zu begrünen.

Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das geplante Gelände hinausragen, sind durch Geländeböschungen in das geplante Gelände zu integrieren. Die Ausbildung der Begrenzungswände von Tiefgaragen als Mauer oberhalb des geplanten Geländes ist nur als Ausnahme zulässig.

- 2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.
- 2.4.1 BEGRÜNUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN**
- Alle unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Steingärten (Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen) entsprechen dieser Regelung nicht.
- 2.4.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**
- sind innerhalb des Geltungsbereiches zur Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätze usw. zulässig.
- 2.4.3 STÜTZMAUERN**
- sind im Geltungsbereich grundsätzlich unzulässig, jedoch zum Außenbereich hin entlang der Baugrenze zur Herstellung des Planums bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- 2.4.4 EINFRIEDUNGEN**
- Zulässig sind entlang der öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich (jeweils bezogen auf Straßenniveau):
- Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m,
 - Laubgehölzhecken bis 2,50 m Höhe aus einheimischen, standortgerechten Arten,
 - Stabgitterzäune o.ä. bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m. Diese sind mit heimischen Kletterpflanzen der Pflanzliste 5 bzw. Sträuchern der Pflanzliste 3 zu begrünen.
- Mauern und Stützmauern sind entlang der Straßen auf die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen anzurechnen.
- Um die entsprechenden Sichtverhältnisse bei Grundstücksausfahrten zu gewährleisten, sind Einfriedungen und Stützmauern an den Grundstücksgrenzen in einer Tiefe von 3 m, gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche, nur bis 0,80 m Höhe zulässig.
- Zum Außenbereich und zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten.
- Für alle Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- Für die Gestaltung der Einfriedungen auf den übrigen Flächen zwischen den Baugrundstücken gilt das Nachbarrechtsgesetz (NRG).
- 2.4.5 OFFENE LAGERFLÄCHEN**
- sind mit einer 2,0 m hohen Sichtmauer oder einer 2,0 m hohen Hecke aus einheimischen Laubgehölzen einzufrieden, so dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.
- 2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)** (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
- Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² Dachfläche haben.

Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung. Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten. Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Sämtliche Dachflächen müssen in die angrenzenden Gewässer entwässert werden.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.6 BauGB)

- 3.1 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET** (gemäß § 29 WG BW) Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsbereich der Lauter und der Murr (HQ 100-Linie – Abgrenzung des 100-jährigen Hochwassers). Höhere Wasserspiegellagen können bei Hochwasserereignissen mit einer größeren Jährlichkeit (größer HQ 100) nicht ausgeschlossen werden. Bei jeglichen Veränderungen durch bauliche Anlagen sowie bei Veränderungen des Geländes sind die Fachbehörden einzuschalten. Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) zu treffen. Auf die Hochwasserschutzfibel „Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten“ des Bundes wird verwiesen (https://fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2018-12_Hochwasserschutzfibel_8.Auflage.).
- 3.2 HOCHWASSERVORSORGE** Bei extremen Hochwässern (HQ extrem) kann das Plangebiet überflutet werden. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird deshalb empfohlen und auf möglicherweise hochstehendes Grundwasser wird hingewiesen. Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) zu treffen. Auf die Hochwasserschutzfibel „Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten“ des Bundes sowie auf die Leitlinie "Hochwassergefahr und Strategien zur Schadensminderung in Baden-Württemberg" des Ministeriums für Umwelt und Verkehr, des Innenministeriums und des Wirtschaftsministeriums wird hingewiesen.
- 3.3 GEHÖLZRODUNGEN** (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG) Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.
- 4. PFLANZLISTEN** Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, dass von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

- 4.1 Pflanzliste 1 (Obstbäume)**
- Apfelbäume:* Bittenfelder, Boiken, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Josef Musch, Mauken, Rewena, Roter Eisenapfel, Rote Sternrenette, Thüringer Rambour.
Birnenbäume: Bayrische Weinbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.
Zwetschgenbäume: The Czar, Wangenheimer.
Kirschbäume: Hedelfinger Riesen, Schwarze Knorpel, Prinzesskirschen.
 Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.
- 4.2 Pflanzliste 2 (Straßenbäume)**
- | | |
|---------------|---------------------|
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
- 4.3 Pflanzliste 3 (Laubgehölze)**
- | | |
|--------------------------|---------------------|
| Bäume: | |
| Hänge-Birke | Betula pendula |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Gewönl. Esche | Fraxinus excelsior |
| Zitterpappel, Espe | Populus tremula |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Elsbeere | Sorbus torminalis |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |
| Berg-Ulme | Ulmus glabra |
| Sträucher: | |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Gewöhnliche Hasel | Corylus avellana |
| Gewönl. Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Echte Hundsrose | Rosa canina |
| Zweigriffeliger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Sal-Weide | Salix caprea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Trauben-Holunder | Sambucus racemosa |
| Gewönl. Schneeball | Viburnum opulus |
- 4.4 Pflanzliste 4 (Laubgehölze - Feuchtstandorte)**
- | | |
|------------------------|---------------------|
| Bäume: | |
| Schwarz-Erle | Alnus glutinosa |
| Hänge-Birke | Betula pendula |
| Gewönl. Esche | Fraxinus excelsior |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Fahl-Weide | Salix rubens |
| Schwarz-Erle | Alnus glutinosa |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Gewönl. Traubenkirsche | Prunus padus |
| Berg-Ulme | Ulmus glabra |

Sträucher:

Gewönl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Purpur-Weide	Salix purpurea
Faulbaum	Frangula alnus
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Gewönl. Schneeball	Viburnum opulus

4.5 Pflanzliste 5 (Kletterpflanzen)	Hedera helix	Efeu
	Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
	Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
	Fallopia Convolvulus	Schlingenknöterich
	Humulus lupulus	Hopfen
	Calystegia sepium	Echte Zaunwinde
	Convolvulus arvensis	Ackerwinde
	Rosa	Kletterrose

5. HINWEISE**5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.10, 1.15 und 1.16 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.1, 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

5.2 Funde

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde* entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

5.3 Altlasten / Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer dort genannten Stelle zu entsorgen.

5.4 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

5.5 Baugrund / Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen.

5.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

5.7 Oberflächenwasser / Hochwasser

Weitere Hinweise

Das Baugebiet liegt in nur schwach geneigtem Gelände, trotzdem kann bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet einströmen. Vorsorgemaßnahmen für eine Verhinderung bzw. Minimierung von Überflutungen sind daher von den Grundstückseigentümern im Eigeninteresse zu treffen. Dafür sind z.B. um Beeinträchtigungen der UGRäume weitestgehend zu verhindern, Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher anzulegen.

Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) und auf weiterführende Informationen über „Starkregen“ des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (UMBW) wird verwiesen (erhältlich zum Download unter www.lubw.baden-wuerttemberg.de bzw. <https://um.baden-wuerttemberg.de>).

5.8 Entwässerungen

Bei den Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke sind die Bestimmungen der DIN 1986 einzuhalten.

5.9 Drainagen

Sollten bei der Baumaßnahme Drainagehauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

5.10 Naturschutz

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Orniflux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

Grundsätzlich ist bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf zu achten, dass mit Bäumen mindestens ein Abstand von 1 m von Anlagen der Versorgungsträger eingehalten wird.

Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. warmweiße LED-Lampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

5.11 Umspannstation

Hinsichtlich der elektrischen Versorgung des Gewerbegebietes wird darauf hingewiesen, dass je nach Anzahl der anzusiedelnden Betriebe und deren elektrischen Leistungsbedarfs noch eine oder mehrere 20/0,4 kV Umspannstationen erstellt werden müssen.

5.12 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen anschließt. Dabei können von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen je nach Wetterlage Geruchsmissionen ausgehen, die jedoch das hier ortsübliche Maß nicht überschreiten.

5.13 Barrierefreiheit

Soweit nach den örtlichen Erfordernissen geboten, sind im öffentlichen und privaten Bereich bauliche Anlagen barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040 und die Vorschriften der LBO wird hingewiesen.

5.14 Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (Dachflächen- und Terrassenwasser in Wohngebieten) darf erfolgen, wenn die Versickerungsanlagen den geltenden technischen Regeln entsprechen. Dabei sind das Informationsblatt Nr.9 –Versickerung von Oberflächenwasser- sowie das Informationsblatt Nr.25 - Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser- des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten.

Das Landratsamt Rems-Murr-Kreis behält sich die Erteilung weiterer Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers vor.

5.15 Gewerbliche Abwässer

Zu allen Bauvorhaben die gewerbliche Abwässer zur Folge haben bzw. bei denen mit dem Anfall von Emulsionen gerechnet werden muss, ist die zuständige Wasserbehörde zu hören.

5.16 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB gilt als Richtlinie.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Sie sind vorher zu benachrichtigen. Weiter ist auch der Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente von Stützmauern usw. zu dulden.

6. ANLAGEN

Anlage 1	Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 18.05.2021
Anlage 2	Bewertungsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 18.05.2021
Anlage 3	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung / Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) gefertigt: Büro Roosplan, Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, 71522 Backnang	vom 15.04.2020
Anlage 4	Antragsunterlagen für die Genehmigung der Eingriffe in die besonders geschützten Biotope gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen genehmigt:	(liegen noch nicht vor) vom am

7. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|-----|---|----------|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom | |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am | |
| 3. | Beschluss Vorentwurf Bebauungsplan | am | 18.05.2021 |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3 (§ 3 BauGB) | am | |
| 5. | Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom..... | bis |
| 6. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | am | |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | am | |
| 8. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom | bis | |
| 9. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom | |
| 10. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom | |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Sulzbach an der Murr, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 18.05.2021

LK&P. INGENIEURE GBR,
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70
post@lkp-ingenieure.de



Bürgermeister Zahn

Unterschrift

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Sulzbach an der Murr,
den

Bürgermeister Zahn