



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



TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„SULZBACHER ECK, 1. ÄNDERUNG“

VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

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 27.07.2021

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

Proj. Nr. SU21030
Kennung: 251b

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 „SULZBACHER ECK“, rechtsverbindlich seit 07.04.2016.

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 27.07.2021.**
- **Der Textteil vom 27.07.2021.**

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „SULZBACHER ECK, 1. ÄNDERUNG“ 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 eGE – eingeschränktes Gewerbegebiet** (§ 8 i. V. m. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO)
- Zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs.2, jedoch nur Gewerbebetriebe mit baulichen und sonstigen Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Zulässig sind:*
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 i.V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO:*
- Einzelhandelsbetriebe (wie z.B. Bäckereifilialen).
- Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs 3 BauNVO zugelassen werden:*
- Anlagen für soziale und gesundheitliche 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 und kulturelle Zwecke,
 - Vergnügungsstätten.
- 1.1.2 SO SONSTIGE SONDERGEBIETE** (§ 11 BauNVO)
- SO - Sondergebiet für Einzelhandel sowie Büro- und Verwaltungsgebäude*
- Das Sondergebiet dient im Erdgeschoss der Unterbringung einer Agglomeration von nicht großflächigen Lebensmittel- und Drogeriemärkten, sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden.
- Zulässig sind:
1. Lebensmittelmarkt-Discounter
- Zulässig sind im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 800 m².
- Zulässig sind folgende Waren des nahversorgungsrelevanten Sortiments:
- Lebensmittel
 - Getränke einschl. Spirituosen
 - Genussmittel
 - Tabakwaren
 - Zeitschriften / Zeitungen
- Der Anteil des Randsortimentes wird auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt. Folgende Waren des zentrenrelevanten Sortiments sind zulässig:
- Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel
 - Blumen

- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Bücher
- Kurzwaren
- Bekleidung
- Haushaltswaren (Grundbedarf)

2. Drogeriemärkte

Zulässig sind im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Drogeriemärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 650 m².

Zulässig sind folgende Waren des Drogerie-Sortiments:

- Drogeriewaren
(inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel)
- Gesundheitswaren
- Körperpflege
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Nahrungs- und Genussmittel

Der Anteil des Randsortimentes wird auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt. Folgende Waren des zentrenrelevanten Sortiments sind zulässig:

- Lebensmittel
- Diet- und Reformwaren
- Bekleidung
- Haushaltswaren (Grundbedarf)

3. der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen.
4. sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen wie Stellplätze, Zufahrten, Einkaufswagenboxen, Fahrradständer usw.

Definition der Verkaufsfläche:

Zur Verkaufsfläche zählen alle dem Kunden zugänglichen Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsflächen befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge, nicht jedoch Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs, soweit auf ihnen keine Waren zum Verkauf angeboten werden.

- | | | |
|--------------|--|---|
| 1.2 | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO) |
| 1.2.1 | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
(§ 20 BauNVO) | Die Zahl der Vollgeschosse ist als Obergrenze festgesetzt. |
| 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 (GRZ) von maximal 0,95 überschritten werden, wenn:
- Garagen und überdachte Stellplätze begrünt sind (siehe Textteil 2.1.2),
 - Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind (siehe Textteil 2.4).
- 1.3 BAUWEISE**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
*Offene Bauweise (o),
Abweichende Bauweise (a),
offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge über 50 m zulässig.*
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(§ 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 Einkaufswagenboxen, Abstellflächen für Container, Trafos, Einhausungen für Fahrräder usw. zulässig.
- 1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.6 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Die Abstandsflächen für Hochbauten gem. § 9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz und § 22 Abs.1 Straßengesetz Baden-Württemberg sind zu beachten. Ausnahmen sind mit den zuständigen Straßenbaubehörden abzustimmen.
- 1.7 SICHTFELDER**
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Im Bereich der eingezeichneten Ausfahrtsbereiche sind angemessene Sichtfelder erforderlich. Diese müssen mit der zuständigen Straßenbaubehörde abgestimmt und bei den einzelnen Baugesuchen nachgewiesen werden.
Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.
Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
- 1.8 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Fahrbahn, Gehweg,
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.

Die Verkehrsgrünflächen V sind, mit Ausnahme der Mittelinsel des Kreisverkehrs, im Bestand zu erhalten und ggf. mit autochthonem Saatgut für Böschungen / Straßenbegleitgrün wie z.B. Mischung Nr.4 von Fa. Rieger - Hofmann zu begrünen.
Spontanvegetation ist zuzulassen (frühester Mähtermin 1.7., keine Düngung).
- 1.9 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind nur an den im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen zulässig.
- 1.10 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**
Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

- (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- 1.11 LÄRMSCHUTZ**
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB) Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsfläche (eGE) und Sondergebietsflächen (SO) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) zu gewährleisten, dass in ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.
- 1.12 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.12.1 PFLANZGEBOT FÜR LAUBBÄUME** Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16 cm betragen. Abweichungen vom eingetragenen Standort sind möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.
- 1.12.2 FÜR UNVERSIEGELTE FLÄCHEN** Der Anteil nicht versiegelter Flächen ist begleitend zu den Stellplatz- und Hofflächen als Grüninseln zu gestalten. Diese Grüninseln müssen jeweils mind. 20 m² groß sein und sind mit einer Wildblumen- und Wildkräutermischen, z.B. Nr. 14 der Fa. Rieger-Hofmann, einzusäen. Anschließend sind die Flächen einmalig pro Jahr zu mähen (früh. Mähtermin 1.10., keine Düngung) und das Mahdgut ist zeitverzögert abzuräumen.
- 1.12.3 SONSTIGES** Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.13 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)**
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich auch ohne Einzeichnung im Lageplan bis zu 1,50 m Tiefe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- 1.14 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO) Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist gemäß dem Einschrieb im Lageplan mit einer maximalen Abweichung von +/- 20 cm festgesetzt.
- 1.15 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, auf Grundstücksflächen
- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig,
 - in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 40 m³ nicht überschreitet.
- Bezüglich von weiteren Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die keine Gebäude sind, wird auf die Festsetzungen unter Ziffer 1.4 verwiesen.
- 1.16 KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN MIT ERHEBLICHEN UMWELTGEFÄHRDENDEN BELASTUNGEN**
(§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB) Im Bereich der entsprechend im Lageplan gekennzeichneten Flächen können in den Böden Schadstoffbelastungen vorliegen. Auf die dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis vorliegende orientierende Untersuchung des Altstandortes „Bundesstraße 1“ wird verwiesen. Eine Detailuntersuchung ist auf Grundlage der Ergebnisse dieser orientierenden Untersuchung durchzuführen.

2.	<u>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</u>	(§ 74 LBO)
2.1	ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
2.1.1	FASSADEN	Bei der <i>Farbgebung der Gebäude</i> sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.
2.1.2	DÄCHER	<p><i>Dachform und Dachneigung (DN)</i> Zulässig sind Flach- und flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung.</p> <p><i>Dachdeckung:</i> Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.</p> <p><i>Dachaufbauten:</i> Dachaufbauten sind mit Ausnahme der in Ziffer 2.2 des Textteils genannten untergeordneten baulichen Anlagen nicht zulässig.</p> <p><i>Solaranlagen:</i> Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zulässig in der Neigung des Daches oder als aufgeständerte Anlage mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mind. 1,50 m und einer Höhe von max. 1,00 m über der Dachfläche.</p>
2.2	GEBÄUDEHÖHEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)	<p>Die <i>Gebäudehöhe (GH)</i> ist gemäß Lageplan-Eintrag unterschiedlich festgesetzt.</p> <p>Die Gebäudehöhe wird gemessen ab OK-Rohfußboden EG bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets sind Überschreitungen der maximal festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete bauliche Anlagen wie Dachaufbauten für lufttechnische Anlagen oder sonstige technisch bedingte Aufbauten allgemein zulässig.</p>
2.3	WERBEANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)	<p><i>Werbeanlagen</i> dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.</p> <p>Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.</p> <p>Unzulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Werbeanlagen, welche von den klassifizierten Straßen aus sichtbar sind, in einem Streifen von 10 m, gemessen vom äußersten Rand der Fahrbahn, - Werbeanlagen auf Dächern, welche von der Straße aus sichtbar sind, - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, - Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken. <p>Im Plangebiet sind maximal 4 freistehende Werbeanlagen zulässig. Diese dürfen eine Höhe von maximal 8,00 m nicht überschreiten und auf maximal 3 Seiten eine Werbefläche von je 5 m² haben.</p>
2.4	GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)	Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen <i>private PKW-Parkplätze sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen</i> wasserdurchlässig (z.B. was-

serdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zu durchgrünen. Dabei ist pro 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum entsprechend Pflanzliste 1 anzupflanzen. Die im Lageplan festgesetzten Bäume dürfen auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden.

Stellplätze die zu den umliegenden Straßen hin orientiert sind, müssen mit Blendschutzzäunen oder einer dichten Bepflanzung mit Gehölzen der Pflanzliste 1 ausreichend gegen Blendwirkung eingegrünt werden.

2.5 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.

2.5.1 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. Gartenbereiche mit Schotter bzw. Steinschüttungen, die mit einzelnen Ziergehölzen oder Stauden bepflanzt, entsprechen dieser Regelung nicht.

2.5.2 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. bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

2.5.3 STÜTZMAUERN sind entlang der öffentlichen Flächen nur bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Neu zu erstellende Stützmauern sind dabei als Natursteinmauern auszuführen. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mind. 0,50 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten.

Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 0,50 m Höhe zulässig.

2.5.4 EINFRIEDUNGEN

sind zulässig als

- Stabgitterzäune o.ä. bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m,
- Laubgehölzhecken bis 2,00 m Höhe aus einheimischen, standortgerechten Arten,
- Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m.

Zum Außenbereich und zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Fläche zwischen Zaun und Grundstücksgrenze ist als Wiese einzusäen.

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).

2.5.5 OFFENE LAGERFLÄCHEN

sind entlang der Straßen mit einer 2,0 m hohen Sichtmauer oder 2,0 m hohen Hecke aus einheimischen Laubgehölzen einzufrieden.

3. 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, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

3.1 Pflanzliste 1 (Straßenbäume)**Bäume:**

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata
Zitterpappel, Espe	Populus tremula
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Hänge-Birke	Betula pendula
Obstbäume mit Hochstamm	

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewönl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hundsrose	Rosa canina
Zweigrieffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrieffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Fragula alnus
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewönl. Schneeball	Viburnum opulus

4. HINWEISE**4.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.12 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.4. und 2.5 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

4.2 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.

4.3 Altlasten / Altablagerungen

Auf die im Lageplan zum Bebauungsplan gekennzeichnete altlastenverdächtige Fläche „Bundesstraße 1“ sowie die Festsetzung unter Nr. 1.16 wird hingewiesen. Eine orientierende Untersuchung sowie weitere Untersuchungen wurden bereits vom Grundstückseigentümer durchgeführt. Die detaillierte Abstimmung hat mit der Fachbehörde des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zu erfolgen.

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 von dort genannten Stelle zu entsorgen.

4.4 Bodenschutz

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 fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Erdmassenausgleich

Gemäß dem § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz – LkreiWiG soll bei der Ausweisung von Baugebieten und bei der Durchführung von Bauvorhaben ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Ein Konzept zum Erdmassenausgleich ist den Fachbehörden vorzulegen.

4.5 Baugrund / Geologie

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

4.6 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. Auf das Informationsblatt Nr.1 –Bauen im Grundwasser- des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wird verwiesen.

4.7 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.

4.8 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.

4.9 Zisternen

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 555, den § 13 Abs. 4 und den § 17 Trinkwasserverordnung besonders hingewiesen. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

Beim Bau von Zisternen ist das Informationsblatt Nr.8 –Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke- des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten.

4.10 Oberflächenwasser / Hochwasser

Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt im Talbereich des Fischbachs. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden können jedoch Überflutungen aus den angrenzenden Bereichen 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 UG-Räume weitestgehend zu verhindern, Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher anzulegen.

Hochwasser

Bei extremen Hochwässern (HQ extrem) kann der Bereich entlang des Fischbachs überflutet werden. Das berechnete HQ 100 wird im bestehenden Bachbett abgeleitet.

Eine hochwasserangepasste Bauweise wird jedoch empfohlen und auf möglicherweise hochstehendes Grundwasser wird hingewiesen. Umgestaltungsmaßnahmen sind mit der unteren Wasserbehör-

de abzustimmen.

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 UG-Räume 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>).

4.11 Entwässerungen

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

4.12 Löschwasserbedarf

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine als Grundschutz ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein muss. In Gewerbe- und Sondergebieten sind dies grundsätzlich 1600 l pro Minute für 2 Std.

Falls für gewerbliche Vorhaben aufgrund der erforderlichen Brandlast ein höherer Löschwasserbedarf notwendig wird, muss dieser Bedarf durch Erstellung eigener Anlagen, wie beispielsweise eines Löschwasserbehälters oder Löschwassertanks gesichert werden. Die erforderlichen Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen bzw. nachzuweisen.

4.13 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.

4.14 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.

4.15 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.

4.16 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
gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, vom 27.07.2021
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen

Anlage 2 Nahversorgungskonzept
gefertigt: GMA – Büro Ludwigsburg vom 17.02.2021
Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg

7. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|-----|------------|
| 1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 & § 3 BauGB) | vom | 27.07.2021 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 & § 3 BauGB) | am | |
| 3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) vom | bis | |
| 4. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom | |
| 5. Rechtskraft | vom | |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Sulzbach an der Murr, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 27.07.2021.

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