



Gemeinde Altbach
Landkreis Esslingen

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Im Ghai IV"

14.06.2021

schreiberplan

Stadtplanung
Architektur
Landschaftsarchitektur

schreiberplan GmbH Stadtplanung
Architektur Landschaftsarchitektur

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

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		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	- § 4 (1) BauGB	vom 19.10.2020 bis 20.11.2020
Auslegungsbeschluss	- § 3 (2) BauGB	am 21.09.2021
Bekanntmachung		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	- § 4 (2) BauGB	vom 31.01.2022 bis 18.03.2022
Satzungsbeschluss	- § 10 (1) BauGB	am 03.05.2022

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Inhalt dieses Plans (Planzeichnung und Textteil) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Gemeinde Altbach,
06. Mai 2022

Martin Funk, Bürgermeister



In Kraft getreten mit Bekanntmachung im Amtsblatt

- § 10 (3) BauGB

am
13. Mai 2022

Textteil zum Bebauungsplan "Im Ghai 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),
- Schrotthandel,
- 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 Grundflächenzahl GRZ

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 (ü NHN, s. Festsetzung Nr. 10).

Die Gebäudehöhe GH kann durch untergeordnete Bauteile wie Absturzsicherungen, 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 zulassen werden. Jedoch dürfen sie in der Summe max. 70 % der Länge der Grundstücksgrenze 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 vollflächiger Retentionswirkung in Kombination mit Solaranlagen sind zulässig. Ausnahmsweise können Lichtkuppeln, Glasdächer 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. Rasenfugenpflaster, 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, Kfz-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-mahdige Wiesen (Extensivgrünland, blumenreich mit autochthonem Saatgut, mit Abräumen des Mähguts, 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) sowie 30 Sträucher (gem. Pflanzliste 2) in Baum- und Strauchgruppen anzupflanzen 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 Entsorgungsleitungen/-kanälen zugunsten der Gemeinde Altbach, der Versorgungsträger sowie der Anlieger.
8. **Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 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 lüftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen nur dann zulässig, wenn spezielle Maßnahmen (wie vorgelagerte Loggien/ Wintergärten oder Prallscheiben) vorgesehen werden, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten und mit denen vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts nachgewiesen werden. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren 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 schallabgewandte 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 Entlüftungssysteme/ Lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt.
 Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.
- 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 Planzeichnung dargestellten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2, Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden. Die dargestellten Außenlärmpegel 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 Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer Außenlärmpegel vorliegt als in der Planzeichnung dargestellten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung (Maximalbetrachtung). 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 Laubbaumarten 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 (dazwischen 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 direkt an Straßenverkehrsflächen 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 Bezugshöhen N in Metern über Normalhöhennull (ü NHN) 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, Dacheindeckung
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 unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
Nicht bebaute bzw. nicht befestigte private Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Lose Material- oder Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind nicht zulässig.
4. **Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
Einfriedungen sind nur in offener Ausführung (z.B. Maschendraht, Knüpfgitter, Drahtgeflecht, Stabgitterzaun), in Form von Hecken aus standortheimischen Gehölzen/ Sträuchern sowie als Kombination aus beiden bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zulässig. Sofern nur Zäune verwendet werden, sind diese mit Rankpflanzen einzugrünen.
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

1.1 Pflanzliste 1 - Laubbäume

Qualitäten: Hochstämme, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen
Heister, 1 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe: 100 - 150 cm

Großkronige Laubbäume:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Klein- und Mittelkronige Laubbäume:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
-----------------------	------------

1.2 Pflanzliste 2 - Sträucher

Qualitäten: Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhl. Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher 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 (saP), Ingenieurbüro Blaser, 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 geschlüpft sind und Jungvögel das Nest bereits verlassen haben, so dass im Falle der mobilen Artengruppe der Vögel nicht mit einer Tötung gerechnet werden muss.

Populationsstützende Maßnahmen für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten:

In Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen, untere 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. Schwegler, Fledermaus-Flachkästen Typ „1FF“, z.B. Schwegler Nisthöhle „1B“ Einflugloch 26 mm (für Blaumeisen), sowie Schwegler Nisthöhle „1B“ Einflugloch 32 mm (für Kohlmeise). Die Anbringung von Flachkästen und Nisthilfen ist in einer Höhe von 3-4 m mit der Einflugöffnung 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 vermeidender Rodung der im Bebauungsplan gekennzeichneten „Bestehenden Weide“ werden die potenziell für Totholzkäfer relevanten Stammabschnitte fachgerecht in den Randbereich der Auwaldgehölze am NSG „Alter Neckar“ (nahe bestehendem Altholz) verbracht. Die Lage ist dem 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 Wuchsrichtung und gesicherte Befestigung an einem lebenden Baum oder die Errichtung einer zeltartigen Totholzpyramide (s. LORENZ J. 2012) vorzunehmen. Eine geeignete Aufstellfläche ist im Randbereich der Auwaldgehölze 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 Auenlehm 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 Baugrunderkundung wurden sechs Kleinbohrungen und zwei tiefe Kernbohrung abgeteuft. Den Erkundungsergebnissen zufolge liegt zunächst 30-40 cm mächtiger Oberboden vor. Der darunter anstehende Untergrund besteht aus künstlichen Auffüllungen (Gießereisand, Schlacke), Aulehm, Sand und Kies. Unter den Talablagerung wurden Sand- und Tonsteine der Stubensandsteinschichten erbohrt und lokal ab 4,5-5,0 m lehmiger Kies. Es wird auf den geotechnischen Bericht (Gutachten 2-20-087-01-hö) des Büros BWU aus Kirchheim u. Teck (Stand 27.10.2020) verwiesen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2, EC 7 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Durch die Nähe zum Neckar ist im Geltungsbereich mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei Baumaßnahmen, die in den Untergrund reichen (z.B. durch Unterkellerungen), 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 zum Aufschluss geführt haben, sofort einzustellen und beim Landratsamt Esslingen anzuzeigen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig. Bauteile im Grundwasserschwenkbereich sind wasserdicht und auftriebssicher 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.).



Konsequenzen

Diese Leitlinienempfehlung ergibt, dass die ersten Teilbereiche des Planungsbereichs des ersten praktischen Berichts durch Konsequenzen (Sensibilisierungs-Maßnahmen) aus dem zweiten Berichting besteht. Im Zeitraum vom 15.10.2020 bis zum 12.11.2020 werden Konsequenzenempfehlungen mit anschließender Konsequenzüberprüfung durchgeführt. Auf dem "Abschlussbericht der Konsequenzüberprüfung Gesamtbezirk Ober M. Altmühl" der Planungsgemeinschaft Dipl.-Geograph J. Hubert vom August, Stand 10.11.2020 wird berichtet.

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 wurde eine Kampfmittelfreigabe für weitere Baumaßnahmen erteilt. Es wird auf ein Restrisiko bei diesen Flächen verwiesen: Bei allen Erdarbeiten in 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. Kuhrdt aus Augsburg zu verständigen.

7. Altlasten, Altstandort

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets (s. Information in der Planzeichnung) befindet sich der Altstandort "AS König, Im Ghai 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 Wirkungspfad 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 Entsiegelungs- 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, hinzuzuziehen. Zum Schutz des 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 nutzbarem Zustand zu erhalten, soll er gesichert, fachgerecht in Mieten zwischengelagert und anschließend wiederverwendet werden. Aufgrund der hochwertigen Böden mit Bodenzahlen zwischen 68 und 72 wird empfohlen, eine Bodenverwertung im Sinne eines Bodenauftrags auf minderwertigeren Böden durchzuführen. Einen Überblick über Auftragsflächen findet man im LGRB-Kartenviewer (<https://maps.lgrb-bw.de/>, Maßstab 1:10.000, Karte: Bodenkunde/ Bodenauftrag/BAF: Suchräume für potenzielle 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 nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung 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 Erdmassenausgleich ist anzustreben. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

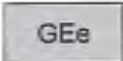


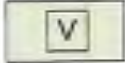

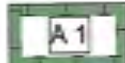
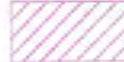
Die Teilfläche A 1 der Ausgleichsfläche "Grünkorridor Neckarinsel" ist vor Überfahren während der Bauphase zu sichern und von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen freizuhalten. Vor Beginn der Baumaßnahme wird ein Schutzzaun entlang der Außenkante zum geplanten Gewerbegebiet hin errichtet und mehrmals 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 Leitungsachse (s. Planeintrag). Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine geschlossenen Räume errichtet werden. Die Leitungstrasse muss für Betriebs- und Instandsetzungsarbeiten zugänglich und ausreichend breit bemessen sein. Sie ist von Überbauungen und Bäumen freizuhalten.
11. **Abstand Bäume zu Leitungstrassen und zum Brauchwasserbrunnen**
Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Bepflanzung entlang unterirdischer Versorgungsanlagen mit Bäumen und Sträuchern muss mit einem lichten Abstand von mind. 2,5 m zwischen Stammachse und Außenhaut der Leitung erfolgen. Baumpflanzungen im Bereich von Brauchwasserbrunnen sind mit einem ausreichenden Abstand vorzunehmen, sodass die Wurzeln nicht zu Schäden am Brunnen führen können.
12. **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**
Auf den angrenzenden privaten Grundstücken sind bis zu 0,5 m Tiefe Randeinfassungen 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 extrem gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz WHG) des Neckars. Bei diesem Hochwasserszenario liegt der zu erwartende Wasserspiegel gemäß Hochwassergefahrenkarte bis ca. 249,5 m üNN, 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 Heizölverbraucheranlagen nur in besonderen Ausnahmefällen (siehe Ausführungen im Gesetz) zulässig sind. Bestehende Heizölverbraucheranlagen sind gem. § 78c Abs. 3 WHG bis zum 05.01.2033 hochwassersicher nachzurüsten.

Planzeichenerklärung

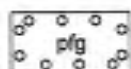
Art und Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Eingeschränkte Gewerbegebiete GEE 1 und GEE2 (s. Festsetzung Nr. 1)	§ 8 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauNVO
GH=12,0 m	Gebäudehöhe GH als Höchstmaß in Metern bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe N	
N 246,0	Bezugshöhe N zur Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe GH in m üNN	
FD	Dachform: Flachdach (mit Extensivbegrünung) (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)	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	
	Öffentliche Verkehrsgrünfläche	
Öffentliche Grünflächen		§ 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
	Ausgleichsfläche "Grünkorridor Neckarinsel" mit Teilflächen A 1 - A 3 s. Festsetzung Nr. 6.3	
Vorkehrungen zum Schutz vor schädli. Umwelteinwirkungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Bereich, in dem Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, s. Festsetzung Nr. 8.1) zu ergreifen sind	

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

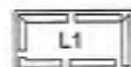


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

§ 9 Abs. 7 BauGB



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



Leistungsrechte L1, L2 und L3 zugunsten der Gemeinde Altbach, der Ver-
sorgungsträger 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 extrem (Risikogebiet) über den gesamten Geltungsbereich

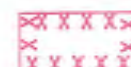
Informationen ohne Festsetzungscharakter



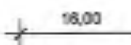
Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109: s. Festsetzung Nr. 8.3
zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außen-
bauteile von schutzbedürftigen Räumen (passive Schallschutzmaßnah-
men). Die Darstellung der Außenlärmpegel entspricht der Anlage 4.1
der Immissionsprognose mit Prognosehorizont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



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



Altstandort, s. Hinweis Nr. 7



Vermaßung in Meter



Brauchwasserbrunnen auf Flurstück-Nr. 292

Nutzungscharaktere

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

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)

Beunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 419), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I S. 1802)

Sämtliche innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und beunutzungsrechtlichen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "im Ganzen" aufgehoben.