

Textliche Festsetzungen - Satzung

- Diese Textlichen Festsetzungen sind nur gültig in Zusammenhang mit dem Rechtsplan vom 5.10.2022 dieses Bebauungsplans –

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Plandarstellung und Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

- Gewerbegebiet (GE)

Beschränkungen und Ausnahmen der Art der Nutzung

Von den gemäß § 8 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden ausgenommen:

- „Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Betrieben deren Waren im Geltungsbereich hergestellt werden und wenn die Größe der Verkaufsfläche erheblich kleiner als die Produktionsfläche im Geltungsbereich ist.

- "Tankstellen (Ziff.3)"

- „Anlagen für sportliche Zwecke (Ziff.4)" ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Von den gemäß § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden „Vergnügungsstätten (Ziff.3)" nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Ebenso sind Hotels und ähnliche Nutzungen mit einem erhöhten Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen nachts (z.B. Übernachtungsräume von Einsatzpersonal) ausgeschlossen und auch nicht ausnahmsweise zulässig.

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE1)

Beschränkungen und Ausnahmen der Art der Nutzung

Von den gemäß § 8 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden ausgenommen:

- „Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Betrieben deren Waren im Geltungsbereich hergestellt werden und wenn die Größe der Verkaufsfläche erheblich kleiner als die Produktionsfläche im Geltungsbereich ist.

- "Tankstellen (Ziff.3)"

- „Anlagen für sportliche Zwecke (Ziff.4)" ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Von den gemäß § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden „Vergnügungsstätten (Ziff.3)" nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Hotels und ähnliche Nutzungen mit einem erhöhten Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen nachts (z.B. Übernachtungsräume von Einsatzpersonal) sind ausgeschlossen und auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche GRZ (§ 19 BauNVO)

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist bis zu den im Planteil ausgewiesenen Obergrenzen zulässig (siehe Nutzungsschablonen: GRZ 0,4 / 0,75 / 0,8)

Gemäß §19 Abs.4 Ziff. 1-3 erstellte Anlagen sind mitzurechnen; durch diese Anlagen darf die zulässige GRZ zum im Planteil ausgewiesenen Maß überschritten werden (s. Nutzungsschablonen: + 100% / + 20% / + 15%).

Mit Zufahrten und Stellplätzen, die mit Rasengittersteinen, Schotterrassen oder ähnlich wasser-durchlässigen Materialien befestigt sind und auch aufgrund des Unterbaus eine komplette Versickerung des Oberflächenwassers gewährleisten kann die Obergrenze der GRZ von 0,8 bis maximal 0,9 überschritten werden.

1.3 Bauweise

Entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone

Abweichende Bauweise (a) (§ 9 Abs.2a BauGB und § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO)

Zulässig sind bauliche Anlagen innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der durch Baugrenzen festgesetzten Stützmauern.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Allgemeine Festsetzung gemäß Plandarstellung (Baugrenzen).

1.5 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze (PKW und LKW) sind nur innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Fläche zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind auf den Gebäudedächern alternativ zu einer Dachbegrünung ausnahmsweise zulässig; sie dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 1,2 m Höhe übersteigen und haben vom Dachrand mindestens 2.0 m Abstand zu halten.

1.6 Zulässige Anzahl der Wohnungen

Nur im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE1) sind maximal zwei Wohneinheiten von je bis zu 100 m² Nutzfläche für Betriebsangehörige (Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Betriebspersonen) zulässig.

1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußboden ist gemäß Planeinschrieb je Baufenster festgesetzt. (Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NHN).

Von der festgesetzten Höhe kann nach oben und unten bis zu 0,5 m abgewichen werden.

1.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.24 BauGB)

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1, Abs. 4 Nr. 2

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

G01	tags $L_{EK} = 58$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 43$ dB(A)
G02	tags $L_{EK} = 57$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 42$ dB(A)
G03	tags $L_{EK} = 55$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 40$ dB(A)

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Hinweis:

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Einzelgehölze und Gehölzgruppen (pfg 1)

An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind entsprechend jeweiligem Planzeichen einheimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang bei Pflanzung mindestens 16-18 cm) aus Pflanzliste 1 sowie Sträucher aus Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den festgesetzten Standorten kann allseits um 1,0 m unter Wahrung der nachbarrechtlichen Grenzabstände abgewichen werden.

2.2 Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (pfg 2)

Die Flächen gemäß Planeintrag sind mit heimischen Zier-, Feld- und Obstgehölzen zu bepflanzen, wobei die Flächen zu etwa 50% mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen (1 Strauch pro 1,5 m²) und dauerhaft zu unterhalten sind. Ziel ist die Entwicklung aufgelockerter Strauchpflanzungen (Gebüschgruppen). Einförmige Schnitthecken sind nicht zugelassen. Die übrigen 50% der Flächen für Pflanzungen sind durch Ansaat mit blütenreichem, autochthonem und zertifiziertem Saatgut (z.B. „Schmetterlings-/ Wildbienensaum“ oder „Bunter Saum“ der Firma Rieger-Hoffmann oder andere geeignete Mischungen z.B. der Firma Saaten-Zeller) zu begrünen. Bei der Auswahl der Saatgutmischung ist auf das entsprechende Herkunftsgebiet (Südwestdeutsches Bergland) zu achten.

2.3 Pflanzgebot 3 (weitere Einzelbäume):

Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen, wobei die gem. Planzeichnung festgesetzten Bäume aus Pflanzgebot 1 angerechnet werden können.; pro 200 m² Grundstücksfläche ist dabei ein Hochstamm, Stammumfang min.16/18 zu pflanzen; die gemäß Ziffer 2.1 gepflanzten Hochstämme und Sträucher sind auf diese Quote anrechenbar.

Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

2.4 Dachbegrünung (pfg 4)

Flachdächer sind mit mindestens 90% ihrer Fläche zu begrünen. (alternativ s. Ziff. 1.5)

Die Mindestsubstrathöhe der Dachbegrünung beträgt jeweils 10 cm. Für die Dachbegrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen). Auf die Verwendung von phosphatarmem Substrat ist zu achten. Gründächer sind dauerhaft zu erhalten.

2.5 Liste geeigneter Pflanzen im Geltungsbereich

Die nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten werden als heimische, standortgerechte Pflanzen empfohlen und dienen bei ihrer Verwendung der Durchsetzung und Erfüllung der Ziele von Natur und Landschaftspflege.

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Alternativ Obstgehölze als Obstbaum-Hochstämme

In den Bereichen der Gewerbegebiete, die nicht an die freie Landschaft angrenzen (Flächen für Pflanzungen gem. Planzeichnung) ist auch die Pflanzung geeigneter Sorten sowie von Arten der Straßenbaumliste nach GALK 2020 zulässig.

Sträucher:*Acer campestre* Feldahorn*Carpinus betulus* Hainbuche*Cornus sanguinea* Roter Hartriegel*Corylus avellana* Gew. Hasel*Crataegus laevigata* Zweigriff. Weißdorn*Crataegus mongyna* Engriff. Weißdorn*Euonymus europaeus* Gew. Pfaffenhütchen*Ligustrum vulgare* Gew. Liguster*Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche*Rosa canina* Echte Hunds-Rose*Salix caprea* Sal-Weide*Sambucus nigra* Schwarzer Holunder*Sambucus racemosa* Trauben-Holunder*Viburnum opulus* Gew. Schneeball**2.6 Vermeidungsmaßnahmen für Reptilien bzw. Zauneidechse** (s.VM6 im Umweltbericht)

Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen, ohne weitere Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Baufläche, die ggf. mit einem Bauzaun abzugrenzen ist. Die Baustelleneinrichtung und insbesondere Bodeneingriffe dürfen erst nach erfolgter Umsetzung der im Plangebiet befindlichen Zauneidechsen erfolgen.

Sollten die Baumaßnahmen in der Zeit von März bis Oktober erfolgen, ist das Baugebiet in westlicher und nördlicher Richtung mittels Folienzaun abzuschirmen. Für die Folienzäune ist eine beständige PE-Folie zu verwenden, die z.B. mit Holzpflocken aufgerichtet und befestigt wird (Höhe ca. 60 cm), die Folie wird ca. 20 cm tief in den Boden eingegraben. Im unmittelbaren Bereich der Folienzäune muss während der Baumaßnahmen eine regelmäßige Mahd (jeweils 1 m beidseits, alle 1-2 Monate) erfolgen, um die Vegetation zurückzuhalten und ein Überklettern der Folienzäune durch Zauneidechsen zu verhindern (vgl. Laufer 2014).

Umsetzung der im Vorhabenbereich befindlichen Individuen mittels Handfang rechtzeitig vor Baubeginn in hierfür geeignete Ersatzflächen, die im Zuge der CEF-Maßnahme CEF 1 (s.u.) rechtzeitig angelegt und bereitgestellt werden. Der Planbereich ist hierzu in westlicher und nördlicher Richtung mittels Folienzaun abzuschirmen, um zu gewährleisten, dass sämtliche Individuen entnommen und umgesetzt werden können, und um eine erneute Zuwanderung von Zauneidechsen in den Planbereich zu verhindern. Für diese Folienzäune ist ebenfalls eine UV-beständige PE-Folie zu verwenden und auch hier ist durch geeignete Maßnahmen die Vegetation zurückzuhalten, um ein Überklettern der Folienzäune durch Zauneidechsen zu verhindern.

2.7 Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppe der Vögel (s.VM7 im Umweltbericht)

Soweit möglich Erhalt der Bäume und Sträucher auf dem Plangebiet. Die Rodung der Gehölze ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Bauzeitenregelung: Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch des Schuppens muss in der Vegetationsruhe zwischen 1. Oktober und Ende Februar erfolgen.

Um das Vogelschlag-Risiko zu minimieren sind vorbeugend Maßnahmen zu ergreifen und die Glasfassaden entsprechend vogelfreundlich zu gestalten. Der möglichen erhöhten Mortalität durch Vogelschlag an Glas ist konstruktiv zu begegnen, indem Gläser mit geringem Außenreflexionsgrad eingesetzt werden. Bei Fenstern, die 5 m² übersteigen, sind weitere Maßnahmen nötig, etwa eine vorgelagerte, feste Konstruktion oder strukturierte Scheiben. Hinweise hierfür gibt der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H. et al., 2012). Diesem Leitfaden bzw. dessen Aktualisierungen sind Kontrast, Reflektanz, Deckungsgrad und Abstände zu entnehmen, da er derzeit als Stand der Technik angesehen wird.

2.8 Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppe der Fledermäuse (s.VM8 im UB)

Um eine Störung von Fledermausarten durch Licht möglichst auszuschließen, sind zur Verringerung von Lichtemissionen UV-freie, insektenfreundliche Beleuchtungsmittel wie LED-Beleuchtung (z.B. warmweiße LEDs, keine Abstrahlung über den Horizont, geschlossene Beleuchtungskörper) verwendet werden.

2.9 Ersatzhabitate für die Zauneidechse (s.AM1 im Umweltbericht)

Aufwertung der in westlicher und nordwestlicher Richtung vom Plangebiet befindlichen Wiesengebiete durch Anlage von fünf Steinschüttungen (Länge ca. 2 m, Breite ca. 0,5 m, Höhe ca. 0,3

m), sieben Totholzhaufen (Länge ca. 1,5 m, Breite ca. 1,0 m, Höhe ca. 0,5 m) und von drei Sandlinsen (Länge ca. 2,0 m, Breite ca. 1,0 m, Tiefe ca. 0,7 m) als zusätzliche Lebensräume bzw. Eiablageplätze für die Zauneidechse. Erst nach Etablierung der Ersatzhabitate kann die Umsetzung der Zauneidechsen aus dem Planbereich in die neu geschaffenen Lebensräume erfolgen. Für die CEF-Maßnahme wird als Erfolgskontrolle ein Monitoring über einen Zeitraum

von zunächst drei Jahren festgesetzt. Die Erfolgskontrolle umfasst regelmäßige Bestandsaufnahmen der Zauneidechsen im Bereich der Ersatzhabitats sowie angrenzender Bereiche, umlenkend eingreifen zu können, falls die Maßnahmen nicht greifen sollten.

2.10 Nisthilfen für Blaumeise und Hausrotschwanz (s.AM2 im Umweltbericht)

Für den Verlust von Brutplätzen von Blaumeise und Hausrotschwanz sind je drei Nisthilfen (z.B.Schwegler) an Bäumen und Gehölzen anzubringen. Für den Hausrotschwanz sind Nischenbrütherhöhlen zu wählen und für die Blaumeise sind Nisthilfen mit Einflugdurchmesser 26 mm erforderlich. Die Montagehöhe soll mindestens 1,8 m betragen.

2.11 Planexterne Kompensationsmaßnahmen

2.11.1 Extensivierung von Grünland (Magere Flachlandmähwiesen) (s.AM3 im UB)

Extensivierung einer 1.400 m² großen Fettwiesen- Fläche auf Flurstück 616 Gemarkung Weil der Stadt, Hausen, Gewinn Rote Äcker durch Verzicht auf Düngung sowie Reduktion der Schnitthäufigkeit mit Abräumen des Mähguts zur Entwicklung einer Mageren Flachlandmähwiese (FFH- LRT 6510). (s. Umweltbericht Anlage 1 Maßnahme M1).

2.11.2 Extensivierung von Grünland auf Streuobstwiesen (s.AM4 im Umweltbericht)

Extensivierung einer 3.287 m² großen Streuobstwiese auf den Flurstücken 189,190,191 in Weil der Stadt Hausen, Gewinn Mühle (s. Umweltbericht Anlage 1 Maßnahme M2).

2.11.3 Anlage von Extensivgrünland auf bisherigem Acker (s.AM5 im Umweltbericht)

Überführung einer 2.245 m² großen Ackerfläche in artenreiche Grünlandnutzung entsprechend FFH-LRT 6510 durch Einsaat und angepasste Pflege auf den Flurstücken 1173, 1175, 1176 in Weil der Stadt Hausen, Gewinn Brühl (s. Umweltbericht Anlage 1 Maßnahme M3).

2.11.4 Extensivierung von bestehendem Grünland (s.AM6 im Umweltbericht)

Extensivierung einer 827 m² großen Fettwiesen-Fläche durch Nutzungsoptimierung. Flurstück Nr.938, Gemarkung Hausen, Gewinn Lindenbergl/Kapf

2.11.5 Umwandlung von Fettwiesen in extensives Feuchtgrünland (s. AM7 im UB)

Durch Verzicht auf Düngung und Anpassung der Pflege (2x Jährlich mähen und abräumen) Umwandlung von ca. 8.605 m² Fettwiesenflächen in extensives Feuchtgrünland. Flurstück Nr. 101, 102, 107, Gemarkung Hausen, Gewinn Mühle

2.11.6 Anlage von Extensivgrünland auf bisherigem Acker (s.AM8 im Umweltbericht)

Überführung einer 54.696 m² großen Ackerfläche in artenreiche Grünlandnutzung durch Einsaat und angepasste Pflege (extensive Rinderweide) einschließlich randlicher Gehölzpflanzungen (Obstbäume, Linden, Feldhecken). Flurstück Nr. 943 bis 953 und Hofstelle, Gemarkung Schafhausen, Gewinn Fuhrmann

2.12 Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen (s.VM1 im Umweltbericht)

- Flächen für die Baustelleneinrichtungen werden auf Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes beschränkt, die ohnehin überbaut werden.
- Die artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten. Details zu den Maßnahmen können Kap. 3.2 sowie den entsprechenden Gutachten (PLANUNGSGRUPPE ÖKOLOGIE UND INFORMATION 2020) entnommen werden.
- An das Plangebiet angrenzende Biotopstrukturen dürfen durch die Baumaßnahme nicht tangiert werden und sind entsprechend zu schützen (Bauzäune, Absperrungen, etc.). DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.
- Ein Bodenschutzkonzept in Anlehnung an die DIN 19639 ist zu erstellen und mit dem Landratsamt Böblingen abzustimmen. Ebenso ist eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich.

- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf die engeren Baufelder beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Bodenaushub ist durch planerische/gestalterische Maßnahmen zu minimieren. Überschüssiger unbelasteter Boden- und Felsaushub ist seiner Eignung entsprechend einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen.
- Humoser Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschleiben und in profilierten Mieten verdichtungsfrei zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten und nach erfolgter Untergrundlockerung ist der Oberboden auf Freiflächen wieder aufzutragen bzw. einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem humosen Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen.
- Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Böblingen rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

2.13 Umweltüberwachung (Monitoring)

Ein Monitoring ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen und von der Stadt Weil der Stadt und/oder den Grundstückseigentümern im Geltungsbereich und den Planexternen Ausgleichsflächen durchzuführen bzw. zu beauftragen.

Bei festgestellten Defiziten sind entsprechende Pflegemaßnahmen oder Maßnahmen zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit z.B. von Biotopflächen mit Lebensraumfunktionen durchzuführen.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO BW) - Satzung

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dächer über Gebäuden

Zulässig sind Flachdächer mit 0° bis 7° Dachneigung. (Nutzungsschablone)

Gebäudehöhen

Die Obergrenze der Gebäudehöhen sind gemäß Planeinschrieb je Baufenster festgesetzt. Die Gebäudehöhe kann für Gebäudetechnische Anlagen auf einer Fläche von bis zu 8.0 m² je Baufenster überschritten werden, sowie darüber hinaus auf der gesamten Dachfläche für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Rahmen der in Ziff.1.5 gesetzten Grenzen.

Farbgebung und Materialien

Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen, sowie die flächige Verwendung von glänzenden Blechen als Dachdeckung oder Fassadenoberfläche sind an allen baulichen Anlagen unzulässig. Als Dachdeckung dürfen nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

3.2 Einfriedungen und Stützmauern

Zur Einfriedung von Grundstücken sind nur tote Einfriedungen bis 3.00 m und lebende Einfriedungen bis 1,80 m Höhe zulässig.

Außerhalb der im Planteil festgesetzten sind Stützmauern soweit notwendig bis max. 1,20 m zulässig. Der notwendige Grenzabstand gemäß Nachbarrechtsgesetz in Kombination mit einem Zaun ist einzuhalten.

Sind Stützmauern höher als 1,20 m nötig, sind diese in der Höhe zu teilen und der obere Teil ist um mindestens 0,50 m zurück zu setzen. Die entstehende Stufe ist zu begrünen

3.3 Stellplätze und Feuerwehrumfahrungen

Stellplätze sind nur an dem im Planteil ausgewiesenen Bereich zulässig (s. Planzeichen). Die Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

Offene Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Die Herstellung hat den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau E.V. (FLL 2018) Nutzungskategorie N2 (Befahrte Flächenbefestigungen für Fahrzeuge bis 3,5 t zulässiges Gesamtgewicht) zu entsprechen. (s. Ziff.4 Hinweise)

Feuerwehrumfahrungen sind außerhalb der versiegelten Verkehrs-Erschließungsfläche der Hauptnutzung mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Die Herstellung hat den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau E.V. (FLL 2018) Nutzungskategorie N Fw (Flächenbefestigungen für Feuerwehrzufahrten) zu entsprechen. (s.Ziff.4 Hinweise in Verbindung mit Ziff.6 VVV Feuerwehrflächen BaWü. v. 16.12.2020)

3.4 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

3.6 Beleuchtung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Fassaden

Die Lichtpunkthöhe von Lichtmasten ist auf maximal 6.0 m über Oberkante der Außenbeläge und Grünflächen begrenzt. Die Beleuchtung ist gemäß jeweiligem Stand der Technik möglichst insektenschonend auszuführen und gegebenenfalls technisch nachzurüsten.

3.7 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

In Abweichung von Ziffer 9.b) des Anhangs zu § 50 Abs.1 LBO unterliegen Werbeanlagen und die Aufstellung von Automaten grundsätzlich der baurechtlichen Genehmigungspflicht.

Werbeanlagen mit blendendem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

Die Höhe von Schriftzügen und Logos ist auf max. 2,0 m Höhe beschränkt und darf die Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4. Hinweise

- Bei archäologischen Bodenfinden besteht Meldepflicht gemäß Artikel 8 Denkmalschutzgesetz.
- Stellplätze und Feuerwehrumfahrungen
Herstellung von Unterbau und Deckschicht der Stellplätze und Feuerwehrumfahrungen gem. Ziff 3.3 der örtlichen Bauvorschriften sind während der Bauphase zu dokumentieren und im Zuge der bauordnungsrechtlichen Schlussabnahme auf Übereinstimmung mit der FLL 2018 zu überprüfen.
- Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Weil der Stadt im Technischen Rathaus Weil der Stadt im Stadtteil Merklingen, Kirchplatz 2 zu den üblichen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung im dortigen Bauamt zusammen mit den übrigen Bebauungsplan-unterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die ZTV-Lsw 06 vom 28.02.2007 ist zu beziehen bei: FGSV Verlag GmbH, Wesseling Straße 17, 50999 Köln.

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

- Hinweis zu Ziffer 1.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen: Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ggf. ein entsprechender ökologischer Ausgleich zu erbringen.
- Hinweise der Abteilung Straßenbau des RP Stuttgart:
 - Die Sichtverhältnisse sind durch den Bauherrn freizuhalten.
 - Durch die nahe Bebauung zur Landesstraße sind ggfs. geeignete Lärmschutz-Maßnahmen wie Schallschutzfenster, Lärmschutzwand etc. notwendig. Diese vorgenannten Maßnahmen und Kosten sind vom Bauherrn/Bauträger selbst zu tragen, zu veranlassen und ggfs. genehmigen zu lassen.
 - Wenn Beleuchtungseinrichtungen vorgesehen sind, sind diese so auszurichten, dass der Verkehr auf der Landesstraße nicht geblendet wird.
 - Betreffend Verkehrs-Anschluss des Geltungsbereichs an die L 1179 (Heimsheimer Straße): Die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit ist zu gewährleisten.
- Hinweis zu Ziffer 3.2 der Örtlichen Bauvorschriften betreffend Einfriedigungen: die Anbauvorschriften gem. § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg sind zu beachten.
- Die im Planteil dargestellten Feuerwehrumfahrten sind zu beachten und bei Abweichungen im Baugenehmigungsverfahren funktional zu überprüfen.
- Betreffend einer Herstellung einer Verbindungsrampe im Bereich der Anbaubeschränkung gem. § 22 StrG Ba-Wü vom Geltungsbereich zum östlich angrenzenden Gelände wird auf die einschlägige Stellungnahme des RPS Ref.44 vom 21.09.22 hingewiesen. Die Stellungnahme ist im Stadtbauamt, Rathaus Merklingen zu den üblichen Dienstzeiten einsehbar.
- Einige der in Pflanzenliste 2 (Sträucher und Gehölzpflanzungen) aufgeführten Arten enthalten giftige Pflanzenbestandteile.
- Eine Fassadenbegrünung wird im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt, wird aber vor allem nach Norden hin empfohlen. Dabei gilt folgendes:
Heimische Rankpflanzenarten sind Efeu (*Hedera helix*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Wilder Hopfen (*Humulus lupulus*). Diese Arten sind für exponierte Wände nur bedingt geeignet, da sie an halbschattiges Waldklima angepasst sind.
Folgende robuste Arten sind zwar nicht heimisch, werden mit dem Ziel einer funktionierenden Fassadenbegrünung dennoch als geeignet empfohlen: Schlingknöterich (*Polygonum (Fallopia) aubertii*), Blauregen (*Wisteria*), Clematis, Wilder Wein (schöne Herbstfärbung), Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*), Trompetenwinde (*Campsis*), Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*).

Begrünung der Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbeflächen:

Die Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebiete sind anteilig (vgl. Kap. 2.1.1) sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Im Hinblick auf ihre Lebensraumfunktion wird empfohlen, diese Flächen möglichst naturnah zu gestalten. Empfohlen wird eine Begrünung mit arten- und blütenreichen Saatgutmischungen (z.B. „Schmetterlings-/ Wildbienensaum“ oder „Bunter Saum“ der Firma Rieger-Hoffmann oder andere geeignete Mischungen z.B. der Firma Saaten-Zeller).

Alternativ können z.B. auch Strauchpflanzungen mit Sträuchern aus Pflanzliste 2 gewählt oder blütenreiche Staudenbeete angelegt werden.

- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.
Es wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept und eine bodenkundliche Baubegleitung zu prüfen.
- Fossilien- oder archäologischen Funde sind dem Landratsamt Böblingen und dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
- Vermeidung von Fallenwirkung
Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen. Licht- und Lüftungsschächte sind dazu abzudecken (z. B. mit feinmaschigem Gittergeflecht / Metallnetz mit Maschenweite max. 5 mm) oder deren Ränder zu überhöhen oder mit Sperrelementen zu sichern (Absatz

mind. 15 cm). Alternativ können auch Steighilfen angebracht werden, die Tieren den Ausstieg ermöglichen (z. B. Amphibienleiter aus griffigem Holzbrett oder Lochblech, Böschungsmatten aus Kunststoff (dreidimensionales Wirtgelege), stufig abfallende Steine). Entwässerungsschächte sind ebenfalls gegen einfallende Tiere zu sichern (z. B. durch Absenkung hoher Randsteine im Bereich der Schachtdeckel) oder mit Ausstiegshilfen auszustatten (z. B. Amphibien-Syphon, Amphibienleiter oder Böschungsmatten aus Kunststoff). Weitere Fallen bestehen bei offenen Kellertreppen oder Pools / Teichen ohne natürlichen Uferübergang. Kellertreppen sind ebenfalls entsprechen zu überhöhen oder mit Ausstiegshilfen zu versehen (z. B. Amphibienleiter oder schmale gepflasterte Rampe am Treppenrand). Pools / Teiche sind zu überhöhen, bündig abzudecken oder mit einer Ausstiegshilfe zu versehen.

Stand 01.12.2020 / 14.12.2021_redaktionell ergänzt: 05.05.2022 und 05.10.2022 Nölle