



Gemeinde St. Johann
Gemarkung Würtingen
Landkreis Reutlingen

vorhabenbezogener

BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Ried III“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

und

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen

www.ib-wahl.de

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Inhaltsverzeichnis		Blatt
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.0	Außerkraftsetzung bisheriger Bebauungsvorschriften	4
1.1	Bindung an den Durchführungsvertrag	4
1.2	Art der baulichen Nutzung	4
1.3	Maß der baulichen Nutzung	5
1.4	Bauweise	6
1.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
1.6	Stellplätze und Garagen	6
1.7	Nebenanlagen	6
1.8	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	7
1.9	Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses	7
1.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
1.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
1.12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	9
2	Örtliche Bauvorschriften	11
2.1	Äußere Gestaltung	11
2.2	Werbeanlagen	11
2.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	11
2.4	Niederspannungsfreileitungen	12
2.5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	12
3	Nachrichtliche Übernahme / Hinweise	14
3.1	Ordnungswidrigkeiten	14
3.2	Duldungspflicht	14
3.3	Baumpflanzungen	14
3.4	Artenschutz	14
3.5	Baugrund	15
3.6	Bodenschutz	15
3.7	Denkmalschutz	15
3.8	Grundwasser	16
3.9	Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung	17
3.10	Zisternen / Brauchwasseranlagen	18
3.11	Wasserversorgung	18
4	Anlagen	19
4.1	Pflanzliste 1	19
4.2	Pflanzliste 2	20

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Stand 09.05.2022

Rechtsgrundlagen

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- **BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **LBO:** Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).
- **PlanzV:** Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **GemO:** Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 578, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.0 Außerkraftsetzung bisheriger Bebauungsvorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle innerhalb dieses Geltungsbereiches liegenden zeichnerischen und textlichen Bebauungsvorschriften und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ried II“ einschließlich aller vorangegangener Änderungen aufgehoben und außer Kraft gesetzt und durch die nachfolgenden Regelungen ersetzt.

1.1 Bindung an den Durchführungsvertrag

(§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Andere Vorhaben sind erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert ist.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)

1.2.1 Festsetzung der Baugebiete (§ 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb und Einzeichnung im Lageplan.

GE: - Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.2.2 Zulässig sind:

- GE:**
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke

1.2.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- GE:**
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.2.4 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

GE: - keine

1.2.5 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

GE: - Vergnügungsstätten

1.2.6 Unzulässigkeit von bestimmten Arten baulicher und sonstiger Anlagen
(§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

- GE:** - Selbständige Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.
Ausnahmsweise zulässig ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb.
Dabei darf es sich nicht um typischerweise grundversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln.
Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.
- Werbeanlagen, die keinem Geschäft auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst als Nebenanlagen direkt zugeordnet werden (Fremdwerbung), sind unzulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Im Lageplan sind nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

1. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 und § 18 BauNVO)
2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
3. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

1.3.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 3 und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Gebäudehöhe (GH):

Die max. Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen als Oberkante der Gebäude / baulichen Anlage ist absolut in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgelegt.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen etc.) dürfen die max. zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten, sofern diese mind. 1,0 m von der Gebäudeaußenwand zurückversetzt sind.

1.3.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

1.3.3 Anzahl Vollgeschosse

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

a abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Gebäude müssen im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die max. Gebäudelänge ist nicht beschränkt, sie ergibt sich aus den im Lageplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster).

1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

1.6 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO)

a) Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig, sofern keine anderen planungsrechtlichen Belange (Grün- / Pflanzgebotsflächen etc.) betroffen werden.

b) Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

1.7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 14 BauNVO)

a) Nebenanlagen als Gebäude

Oberirdische Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO als Gebäude (Schuppen, Gewächshäuser etc.) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

b) Sonstige Nebenanlagen

Oberirdische und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die keine Gebäude sind (Stützmauern, Werbeanlagen, Spielgeräte, Müllbehälter etc.) sind in einem Abstandsbereich von 1,5 m zu den Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe (Oberkante) von 0,8 m über dem jeweils nächstgelegenen, direkt angrenzenden Straßenniveau (Randsteinhöhe an der Grundstücksgrenze) zulässig.

Ausnahme: Als Ausnahme können in den Pflanzgebotsflächen untergeordnete Nebenanlagen (Zugänge, Treppen, Stützmauern, Werbeanlagen, Spielgeräte, Müllbehälter etc. etc.) zugelassen werden, sofern diese untergeordnet und in die Pflanzmaßnahmen integriert sind.

c) Nebenanlagen zur Versorgung

Die der Versorgung des Baugebiets dienende Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (Telekommunikation, Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser etc.) sind als Ausnahme zulässig.

1.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Ein und Ausfahrten auf die Baugrundstücke von den Feldwegen Flst. 5147 und Flst. 5158 + 616/3 (Rollenbühlweg) sind unzulässig.

1.9 Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Mulden zur Versickerung und Ableitung von un- bzw. gering verschmutztem Oberflächen- und Dachwasser aus den im angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ried und Gewerbegebiet Ried II“ mit (W) bezeichneten Flächen.

Ausnahme: Als Ausnahme können in den Mulden- / Versickerungsflächen Überbauungen (Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten etc.) zugelassen werden, wenn die Funktion der Mulde (Ableitung und Versickerung des Oberflächenwassers auch von den Nachbargrundstücken) durch andere bauliche Maßnahmen oder technische Anlagen sichergestellt und gleichwertig ersetzt wird.

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Eine Rodung evtl. vorhandener Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.
- Der Oberboden innerhalb des Baufeldes und evtl. Lagerflächen ist vor Baubeginn fachgerecht abzutragen, seitlich zu lagern und nach der Baumaßnahme auf dem Baugrundstück wieder einzubauen.
- Außenbeleuchtungen (Straßenbeleuchtungen etc.) müssen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgeführt werden (Farbtemperatur bis ca. 2.700 Kelvin)
- PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (siehe Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen)

- Reduzierung von Versiegelungen / Verbot von flächenhaften Schotterungen (siehe Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen)
- Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Eingrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebot 1 + 2)
- Dachbegrünungen (siehe Pflanzgebot 3)
- Versickerung bzw. Pufferung des Oberflächenwassers (siehe Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser)

b) externe CEF-Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

- Anbringung Nisthilfe (CEF - Maßnahme 1)
Anbringung und Unterhaltung von einem Hausperlingskoloniekasten (Empfehlung: Sperling-Koloniehaus Fa. Schwegler Typ 1SP o.ä.).
Die Nistkästen sind regelmäßig zu kontrollieren und zu warten, ihre langfristige Funktionsfähigkeit ist zu gewährleisten.
Standort:
 - Flurstück 4048/6 (im Eigentum des Vorhabenträger)

c) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation des Eingriffs in die Natur und Landschaft werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und den Eingriffsflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB):

- _____ (Maßnahme E1)
 - wird ergänzt –
- _____ (Maßnahme E2)
 - wird ergänzt –

d) Niederschlagswasserbehandlung

- Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Retentionszisternen oder Retentionsbecken mit einem Volumen von mind. 2,0 m³ je 100 m² nicht extensiv begrünter Dachfläche (Substardicke mind. 12 cm) und einem gedrosselten, permanent offenen Abfluss von 0,10 – 0,15 l/s je 100 m² Dachfläche vorzusehen.
- Der gedrosselte Abfluss / Notüberlauf der Retentionszisternen / Retentionsmulden und der begrünter Dachflächen ist vorrangig über vegetationsbedeckte Geländemulden abzuleiten und zur Versickerung zu bringen.

Hinweis: Drainageanschlüsse an einen Misch- oder Schmutzwasserkanal sind unzulässig.

1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung und Einschrieb im Lageplan.

a) Leitungsrecht (LR)

Leitungsrecht (LR) zu Gunsten der Gemeinde St. Johann zur Erstellung und Unterhaltung von oberirdischen Entwässerungsanlagen (Regen- / Oberflächenwasser). Das Recht ist übertragbar.

Die Erstellung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wie Stellplätzen, Auffüllungen / Abgrabungen sowie Bepflanzungen etc. innerhalb des Leitungsschutzstreifens sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Leitungsträgers zulässig.

1.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Abgehende heimische bzw. standortgerechte Bepflanzungen sind innerhalb einer Vegetationsperiode entsprechend zu ersetzen. Erhaltene Bäume werden angerechnet.

Die eingezeichneten Baumstandorte sind geringfügig variabel, die Art und Anzahl je Baugrundstück ist verbindlich einzuhalten.

Nadelbäume und Nadelgehölze sind grundsätzlich nicht zulässig.

Hinweis: Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu Pflanzabständen etc. sind ungeachtet dieser Festsetzungen zu beachten.

a) Pflanzgebot 1 (PFG 1) Durchgrünung des Baugebietes

Anpflanzung von Laubgehölzen gem. Einzeichnung im Lageplan.



Dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung eines mind. klein- bis mittelkronigen heimischen Laubbaums (kein Obst- oder Nadelbaum).



Dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung eines mind. klein- bis mittelkronigen heimischen Obstbaums.



Freiwachsende, mehrreihige Heckenpflanzung aus Laubgehölzen mit unregelmäßiger Randausbildung und Krautsaum (keine Nadelgehölze).

b) Pflanzgebot 2 (PFG 2) Eingrünung des Baugebietes – Baum- / Heckenpflanzung am Plangebietsrand

Gehölzauswahl gem. Pflanzliste 2

Flächige Strauch-Heister-Pflanzungen mit geringem Baumanteil in der Kernzone und Sträuchern im Randbereich anzulegen. Der Abstand der Gehölze sollte ca. 120 cm betragen. Hierbei sind für die Heckenpflanzung 80% der Strauchgehölze als verpflanzte Sträucher 60-100 cm Höhe, 20% als Solitärsträucher 150 - 200 cm Höhe zu pflanzen. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3 - 5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. Zur Erhaltung sind ca. 25 % des Bestandes in Zeitabständen von 5 - 6 Jahren durch „Auf-den-Stock-setzen“ zu unterhalten, so dass die jeweiligen Teilabschnitte ca. alle 20 Jahre gepflegt werden. Die an die Hecke angrenzenden Krautsaumbereiche sind durch abschnittsweise und zeitlich versetzte Mahd alle 2 - 3 Jahre langfristig zu pflegen.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Ergänzend sind Laubgehölzhochstämme (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihe) zu pflanzen. Die heckenartige Gehölzpflanzung ist alle ca. 75 m für ca. 10 - 15 m zu unterbrechen. In diesen Flächen sind Laubgehölzhochstämme

(Einzelbäume bzw. Baumgruppen) zu pflanzen, der Unterwuchs ist als extensiv genutztes Grünland bzw. Krautsäume (abschnittsweise und zeitlich versetzte Mahd 1 x jährlich,) zu unterhalten.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

c) Pflanzgebot 3 (PFG 3)
Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden (einschließlich Garagen und Carports / ausgenommen Vordächer und untergeordnete Bauteile etc.) bis einschließlich 15° Dachneigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Terrassen, Lichtkuppeln, technische Aufbauten (Klima- und Lüftungsgeräte, Aufzüge etc.) sind bis zu max. 25 % der Dachfläche ohne Begrünung zulässig.

Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 12 cm betragen und ist mit einer trockenheitsverträglichen und widerstandsfähigen sowie artenreichen, buntblühenden und rasenbildenden Saatgutmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

St. Johann, den __. __.2022

Florian Bauer, Bürgermeister

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dächer

a) Dachformen

Als Dachform für die Hauptdächer sind nur Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD) sowie Satteldächer (SD) zulässig.

b) Dachneigungen

Die Dachneigung muss für Flach- und Pultdächer zwischen 0° und 7° und für Satteldächer zwischen 20° und 35° betragen.

c) Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben / Quergiebel) sind unzulässig.

Technische Anlagen (Lüftungs- und Klimageräte, Dachausstiege, Lichtkuppeln, Aufzugsüberfahrten etc. sind zulässig.

d) Dachdeckung

Schadstoffabgebende Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig. Photovoltaik und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

e) Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen (siehe Pflanzgebot 3).

2.1.2 Fassaden

Fassaden sind in hellen, gedeckten und ortstypischen Farbtönen zu halten.

Grelle Farben, stark glänzende, reflektierende oder schadstoffabgebende Materialien sind unzulässig.

Holzfassaden sind zulässig.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Werbeanlagen mit zusammen max. 10 m² Fläche zulässig.

Werbeanlagen auf Dächern oder mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind grundsätzlich unzulässig.

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Hierzu sind ausschließlich heimische (autochthone) Pflanzen zu verwenden. Lose Material- und Steinschüttungen bzw. flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten etc. sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Spritzschutzstreifen mit einer Breite von max. 0,5 m, welche direkt angrenzend an die Gebäude verlaufen. Versiegelungen und Befestigungen sind grundsätzlich weitestgehend zu vermeiden bzw. auf das unbedingt erforderliche Minimum zu reduzieren.

2.3.2 Stellplätze

PKW - Stellplätze sind wasserdurchlässig aus haufwerksporigen Steinen (mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.

Stellplätze, Zufahrten und Umschlagplätze für LKW sowie gewerbliche Umschlag- und Lagerplätze sind wasserundurchlässig herzustellen und an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzuschließen.

2.3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Grundsätzlich müssen Stützmauern und Böschungen zu Flurstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen (Wirtschafts- / Feldwege, Geh- u. Radwege, sonstige Straßen etc.) oder öffentlichen Grünflächen im Plangebiet einen Abstand von 0,25 m und zu Flurstücksgrenzen von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Wirtschafts- / Feldwegen am Rande des Plangebietes einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten.

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NRG BW) Baden-Württemberg (NRG) sind ebenfalls zu beachten.

2.3.4 Einfriedungen

Zur Einfriedung des Betriebsgeländes sind offene Einfriedungen aus Maschendraht oder Doppelstabmatten bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Geschlossene und sonstige tote Einfriedungen sind unzulässig.

Der Abstand zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Verkehrsflächen muss mind. 0,5 m und zum Boden mind. 0,1 m betragen.

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NRG BW) Baden-Württemberg (NRG) sind ebenfalls zu beachten.

2.4 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind unzulässig.

2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

a) Retentions- / Pufferzisternen

Je Baugrundstück ist eine Zisterne / Becken mit einem Volumen von mind. 2,0 m³ je 100 m² nicht extensiv begrünter Dachfläche (Substratdicke mind. 12 cm) mit einem

gedrosselten, permanent offenen Abfluss zur Zwangsentleerung von 0,15 – 0,20 l/s je 100 m² abflusswirksamer Fläche herzustellen.

b) Dauerstauzisternen

Für das Nutzungsvolumen (Dauerstau für häusliche Nutzungen, Gartenbewässerung etc.) ist zusätzlich zu o.g. Retentionszisternen mind. ein Volumen von 1,0 m³ je 2.000 m² Grundstücksfläche vorzusehen.

Hinweis: Es wird empfohlen Kombizisternen zu verbauen, welche im unteren, tieferliegenden Teil ein entsprechendes Dauerstauvolumen für die häusliche Nutzung / Gartenbewässerung aufweisen und darüber im oberen Teil das temporäre Stauvolumen vorhalten, welches nach einem Regen durch den ständig offen zu haltenden, gedrosselten Ablauf langsam entleert und somit beim nächsten stärkeren Regenereignis zur Entlastung des Kanalnetzes wieder zeitweise angestaut wird.

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

St. Johann, den __. __. 2022

Florian Bauer, Bürgermeister

3 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

3.1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

3.2 Duldungspflicht

Die Grundstückseigentümer haben nach § 126 BauGB die Anbringung von Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Verkehrsschildern zu dulden.

Aus den ggf. im Lageplan eingezeichneten Böschungen entlang der Verkehrsflächen kann der Höhenunterschied zwischen der geplanten Verkehrsfläche und dem bestehenden Gelände der angrenzenden Grundstücke abgeschätzt werden.

I.d.R. verbleibt ein Seitenstreifen von ca. 0,5 m horizontal und die Böschungen werden mit einer Neigung von bis zu 1:2 hergestellt.

Die unabdingbar notwendigen unterirdischen Betonstützen für die Randsteine / Rabattenplatten entlang der Verkehrsflächen ragen i.d.R. bis zu einer Breite von ca. 0,25 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m in die angrenzenden Grundstücke.

3.3 Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Betrieb, Bau, Unterhaltung und Erweiterung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht gefährdet oder beeinträchtigt werden.

3.4 Artenschutz

Gemäß § 39 BNatSchG sind in der Zeit zwischen 01. März und 30. September an den im BNatSchG erfassten Bäumen und Gehölzen wesentliche Eingriffe oder Fällungen verboten.

Vor einer Fällungen von bestehenden Bäumen sind diese stets auf vorhandene Habitatpotentiale (Astlöcher, Baumspalten etc.) und das Vorkommen von evtl. dort lebenden Tieren (Vögel, Fledermäuse, Insekten etc.) hin zu überprüfen und bei einem positiven Befund entsprechend geeignete Sicherungs- / Schutzmaßnahmen zu ergreifen bzw. der Eingriff ist bis zum Verlassen der Tiere zu verschieben.

Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfallrohren und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen.

Werden bei Abbruch- oder Bauarbeiten Fledermäuse entdeckt oder verletzt, sollte die Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Baden-Württemberg e.V. (www.agf-bw.de) kontaktiert werden. Die AG Fledermausschutz stellt unter dieser Adresse ein Nottelefon und weitere Information für den Umgang mit aufgefundenen oder verletzten Fledermäusen zur Verfügung.

3.5 Baugrund

Den privaten Bauherren wird die Erstellung einer objektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.6 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und vor Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist der Geschäftsbereich Umweltschutz (Reutlingen) beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

Bei allen Baumaßnahmen sind der natürliche Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 18915 zu sichern. Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sind getrennt auszubauen, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Bevorzugt sind die Oberböden auf den Baugrundstücken zwischenzulagern und dort im Rahmen der Geländeaußengestaltung wieder einzubauen. Dadurch wird eine Verschlechterung, Verbringung und ggf. Entsorgung der hochwertigen Böden vermieden.

Die anfallenden Erdaushubmassen, insbesondere aus einem Tiefgaragenaushub, sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden). Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.

Als Bodenlager sind ordnungsgemäße Mieten (getrennt noch Ober- und Unterboden) vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sind anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Auch in unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.

3.7 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Operative Archäologie) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Auf mögliche Kostentragungspflichten von Investoren und Bauherren für eventuell notwendige Sondierungsmaßnahmen und Rettungsgrabungen, bzw. baubegleitende Befundaufnahmen wird vorsorglich hingewiesen.

3.8 Grundwasser

Sofern bei einem Bauvorhaben damit gerechnet werden muss, dass Grundwasser freigelegt wird, sollte der Baugrund bis unter die geplante Bauwerksohle durch einen Sachverständigen hydrogeologisch erkundet werden.

Für die Baugrunderkundung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist beim Landratsamt, Amt für Boden- und Grundwasserschutz, frühzeitig zu beantragen. Die Erkundungsergebnisse können dann bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahme angemessen berücksichtigt werden. Verzögerungen im Bauablauf durch unerwartete Grundwasserfreilegungen können so ausgeschlossen werden.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt, Amt für Umweltschutz, anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen (§ 49 Abs. 1 und 3 Wasserhaushaltsgesetz WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 Wassergesetz WG für Baden-Württemberg).

Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme (Entnahme, Zutageförderung, Absenkung oder Umleitung von Grundwasser) stellt eine Benutzung des Grundwassers dar und bedarf unabhängig von der Wassermenge und der Entnahmedauer der behördlichen Zulassung. Diese ist beim Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers nach Abschluss der Bauarbeiten mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG).

Gestattet sind Dränagen nur zur vorübergehenden Ableitung von Stau- und Sickerwasser in schwach durchlässigen Böden gemäß DIN 4095 (Bauwerksdränagen). Außerdem werden Sicherheitsdränagen zur Ableitung von Grundwasser bei außergewöhnlich hohen Grundwasserständen zugelassen, sofern die Dränagen nicht tiefer als der Bemessungswasserstand verlegt werden. Der jeweilige Bemessungswasserstand ist durch einen Sachverständigen zu ermitteln und dem Landratsamt zur Bestätigung vorzulegen. Alle Dränagesysteme müssen rückstausicher gegen Regen- und Abwasserleitungen bzw. einem Vorfluter ausgeführt werden.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich (unterhalb des Bemessungswasserstandes) müssen auftriebssicher und wasserdicht nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne sowie grundwasserum- und grundwasserunterläufig hergestellt werden.

Bei der Errichtung des Bauwerkes einschließlich vorgesehener Außenschutzmaßnahmen sind nur solche Materialien zu verwenden, die keine grundwasserschädlichen auswasch- oder auslaugbaren Bestandteile enthalten.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt eine Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.

Bei der Verlegung von Rohrleitungen ist zu gewährleisten, dass keine Längsläufigkeiten von Grundwasser im Kiesbett entstehen können. Dazu sind Sperrriegel aus Beton oder bindigem Material einzubauen, die auf gewachsenem Untergrund gegründet werden und bis zum höchsten erwarteten Grundwasserstand reichen müssen.

Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versickern von Flüssigkeiten in den Untergrund, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, ausgeschlossen ist.

3.9 Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung

Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Für eine dezentrale Versickerung sind i. d. Regel mind. 10 % der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen erforderlich. Die Versickerungsmulde sollte ggfs. über einen Notüberlauf zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers zur örtlichen Kanalisation verfügen.

Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Niederschlagswasser darf nach § 1 der o.g. Verordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden wenn es von folgenden Flächen bis max. 1.200 m² stammt:

- Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen (bis 1.200 m²),
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
- öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.
- beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

PKW-Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden. Das kann auch für Bereiche gelten, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt.

Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen.

In festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV-Bundesverordnung) zu beachten.

In Wasserschutzgebieten sind die Auflagen der jeweiligen Schutzgebietsverordnung zu beachten.

3.10 Zisternen / Brauchwasseranlagen

Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs. 3 und § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

3.11 Wasserversorgung

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

4 Anlagen

4.1 Pflanzliste 1

Empfohlene Mindestqualität:

Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm.

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollen ausschließlich Hochstämme (Kronenansatz > 180 cm) mit starkwüchsigen Unterlagen verwendet werden.

Bei der Auswahl für die nachfolgende Auflistung wurden berücksichtigt: Pflegeextensität, geringe Anfälligkeit, geringe Holzfrostopfndlichkeit und regional bedeutsame, bewährte Sorten.

Nichtheimische Nadelgehölze (Thuja etc.) sind nicht zulässig.

Laubbäume:

- Acer campestre	Feldahorn	- Acer platanoides	Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	Bergahorn	- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fagus sylvatica	Rotbuche	- Prunus avium	Vogelkirsche

Äpfel:

- Bohnapfel	- Gehrers Rambour	- Berner Rosenapfel	- Hauxapfel
- Grahams Jubiläumsapfel	- Welschisner	- Boskoop	- Josef Musch
- Jakob Fischer	- Schöner aus Nordhausen	- Teuringer Rambour	- Salemer Klosterapfel
- Bitterfelder	- Kumpfenapfel	- Efringer Kurzstiel	- Gelber Bellefleur
- Gelber Berlepsch	- Kaiser Wilhelm	- Ontario	- Börtlinger Weinapfel
- Spätblühender Wintertaffetapfel			

Birnen:

- Gelbmöstler	- Schweizer Wasserbirne	- Oberösterreichischer Weinbirne	
- Grüne Jagdbirne	- Palmischbirne	- Mollenbusch	- Stuttgarter Geißhirtle
- Karcherbirne	- Champagner Bratbirne	- Kirchensaller Mostbirne	
- Wahlsche Schnapsbirne	- Gellerts Butterbirne	- Pastorenbirne	

Kirschen:

- Glemser	- Große Schwarze Knorpel	- Büttners Rote Knorpelkirsche
-----------	--------------------------	--------------------------------

Zwetschgen und Pflaumen:

- Hauszwetschge	- Große Grüne Reneklode	- Nancy-Mirabelle	- Mirabelle aus Metz
- Katinka	- Ersinger Frühzwetschge	- Wangenheims	- Löhrpflaume
- Miragrande	- Bellamira	- Ouillins	- Graf Althans
- Hafer- oder Gebirgszwetschge			

4.2 Pflanzliste 2

Bei der Auswahl für die nachfolgende Auflistung wurden berücksichtigt: Pflegeextensität, geringe Anfälligkeit, geringe Holzfrostopfindlichkeit und regional bedeutsame, bewährte Sorten.

Nichtheimische Nadelgehölze (Thuja etc.) sind nicht zulässig.

Laubbäume:

Empfohlene Mindestqualität:

Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm.

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollen ausschließlich Hochstämme (Kronenansatz > 180 cm) mit starkwüchsigen Unterlagen verwendet werden.

- Acer campestre	Feldahorn	- Acer platanoides	Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	Bergahorn	- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fagus sylvatica	Buche	- (Fraxinus excelsior	Esche)
- Malus sylvestris	Wildapfel	- Prunus avium	Vogelkirsche
- Pyrus communis	Wildbirne	- Sorbus aria	Mehlbeere
- Tilia cordata	Winterlinde		

Strauch- bzw. Heckenpflanzungen:

Empfohlene Mindestqualität:

Baumarten (5-10 %iger Anteil), Heister 2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm

- Acer campestre	Feldahorn	- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fagus sylvatica	Buche	- Malus sylvestris	Wildapfel
- Prunus avium	Vogelkirsche	- Pyrus communis	Wildbirne

Straucharten

Empfohlene Mindestqualität:

Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 120 cm

- Cornus sanguinea	Hartriegel	- Corylus avellana	Haselnuss
- Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	- Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
- Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	- Ligustrum vulgare	Liguster
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	- Prunus spinosa	Schlehe
- Rosa canina	Hundsrose	- Viburnum lantana	Wolliger Schneeball