

Gemeinde Niefern-Öschelbronn

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„REISERSWEG I“

Vorentwurf vom 16.07.2020, erg. 28.07.2020

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Nachrichtliche Übernahme
- D Hinweise
- E Verfahrensvermerke
- F Anhang - Pflanzliste
- G Anhang Geländeschnitte

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste *folgt*

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- **Umweltbericht** einschließlich integriertem Grünordnungsplan *folgt*
- **Gewerbeflächenbedarfsprognose** für die Gemeinde Niefer-Öschelbronn - Fortschreibung, GMA, Ludwigsburg, Mai 2019
- Gemeinde Niefern-Öschelbronn, Bebauungsplan "Reiserweg I", **schalltechnische Untersuchung**, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 30. September.2019
- Gemeinde Niefern-Öschelbronn, Bebauungsplanverfahren „Reiserweg I“, **Sachverständigengutachten zu den Geruchsimmissionen**, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 30. September.2019
- **Verkehrsuntersuchung** zum Bebauungsplan „042 GE Reiserweg 1“ – Erläuterungsbericht -, Karlsruhe, 06.Mai.2020, Ingenieurbüro für Verkehrswesen Köhler & Leutwein]
- **Tierökologisches Gutachten** – Vögel, Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Tagfalter, Holzbewohnende Käferarten- zum Umweltbericht „Reiserweg I“ und „Lutzenrain II“, Gemeinde Niefern-Öschelbronn, PE Peter Endel, Filderstadt, 22.02.2018,

- **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** Bebauungsplan „Reisersweg I“, Gemeinde Niefern-Öschelbronn, Sachstand 14.04.2020 des Büros Landschaftsökologie + Planung, Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft, Schorndorf,
- Untersuchungen zum **Außengebietswasser** in Niefern Bebauungsplan 042 GE Reisersweg 1, Stand 10.09.2019, itr-GmbH, Neuhausen o.E,
- 08-158.1 Niefern-Öschelbronn: Gewerbegebiet „Reisersweg I“ **Hydrogeologischer und Geotechnischer Bericht**, Smolczyk & Partner GmbH, Stuttgart, 15.07.2020

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 GE – Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art sowie Lagerhäuser und Lagerplätze sofern sie nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahmen siehe A 1.4,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung,
- selbständige Lagerhäuser,
- selbständige Lagerplätze; offene, einem Betrieb nicht untergeordnete Lagerflächen, untergeordnet ist eine Lagerfläche dann, wenn sie 20 % der betrieblichen Nutzfläche nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO),
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Baustofflager,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke,
- Das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern von wassergefährdenden Stoffen ist nicht zulässig, ausgenommen sind oberirdische Anlagen, die maximal 10.000 Liter Fassungsvermögen aufweisen, und den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Ebenfalls **nicht zulässig** sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

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

A1.2 GEE₁ – Eingeschränktes Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Gewerbebetriebe soweit diese das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören sowie Lagerhäuser und Lagerplätze sofern sie nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahmen siehe A 1.4,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung,
- selbständige Lagerhäuser,
- selbständige Lagerplätze; offene, einem Betrieb nicht untergeordnete Lagerflächen, untergeordnet ist eine Lagerfläche dann, wenn sie 20 % der betrieblichen Nutzfläche nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO),
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Baustofflager,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke,
- Das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern von wassergefährdenden Stoffen ist nicht zulässig, ausgenommen sind oberirdische Anlagen, die maximal 10.000 Liter Fassungsvermögen aufweisen, und den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Ebenfalls **nicht zulässig** sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

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

A1.3 GEE₂ – Eingeschränktes Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Gewerbebetriebe soweit diese das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören sowie Lagerhäuser und Lagerplätze sofern sie nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahmen siehe A 1.4,
- Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen
- Werbeanlagen für Fremdwerbung,
- selbständige Lagerhäuser,
- selbständige Lagerplätze; offene, einem Betrieb nicht untergeordnete Lagerflächen, untergeordnet ist eine Lagerfläche dann, wenn sie 20 % der betrieblichen Nutzfläche nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO),
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Baustofflager,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke,
- Das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern von wassergefährdenden Stoffen ist nicht zulässig, ausgenommen sind oberirdische Anlagen, die maximal 10.000 Liter Fassungsvermögen aufweisen, und den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Ebenfalls **nicht zulässig** sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

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

A1.4 Handwerkerprivileg

§ 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Ausnahmsweise können für Handwerks- und Dienstleisterbetriebe sowie Betriebe des produzierenden/verarbeitenden Gewerbes für am Betriebsstandort selbst produzierte Waren oder – bei Handwerks- und Dienstleisterbetrieben - eingekauften, i.d.R. in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit des Betriebes stehende Waren untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche eine untergeordnete Einrichtung der vorhandenen bzw. der geplanten Geschossfläche darstellt.

Als untergeordnet in diesem Sinne werden beurteilt max. **20%** der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche, höchstens jedoch max. **350 m²** Verkaufsfläche.

Bei Betrieben die der Herstellung von Speisen und Getränken dienen, ist auf einer untergeordneten Fläche von max. **20%** der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche, höchstens jedoch auf einer Fläche von max. **150 m²** eine Verköstigung zulässig.

Definition: Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich des Kassenvorraums, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, sowie diejenigen Bereiche, die von den Kunden aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für sie sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und

Wursttheke usw.) und in denen das Verkaufspersonal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt, mit Ausnahme der Kundensozialräume.

A1.5 MI – Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahmen siehe A 1.4,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) als Hauptnutzung,
- Das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern von wassergefährdenden Stoffen ist nicht zulässig, ausgenommen sind oberirdische Anlagen, die maximal 10.000 Liter Fassungsvermögen aufweisen, und den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Ebenfalls **nicht zulässig** sind die Vergnügungsstätten, die im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebietes, zugelassen werden können.

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- Obergrenze der Geschößflächenzahl,
- Mindestmaß der Geschößflächenzahl,
- Mindestmaß der Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

A2.2 Obergrenze der Geschoßflächenzahl

Gemäß § 21a Abs. 1 u. Abs. 4 Nr. 1 u. Nr. 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

A2.3 Mindestmaß Geschossflächenzahl / Geschossfläche

(§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Für die Geschossflächenzahl ist ein **Mindestmaß von 0,4** festgesetzt.

Die Geschossfläche muss zur überbauten Grundfläche der Hauptgebäude ein **Verhältnis von min. 1,2** betragen. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zuzüglich der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und einschließlich ihrer Umfassungswände zu ermitteln. Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die weniger als 1,4m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen. Diese Flächen sind nicht mitzurechnen.

A2.4 Mindestmaß der Zahl der Vollgeschosse

Die **Zahl der Vollgeschosse** ist in den mit der Nutzungsschablone B und C gekennzeichneten Bereichen als **Mindestmaß** festgesetzt.

A2.5 Höhe der baulichen Anlagen

Höchstmaß

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe (FH max.)** und der **maximalen Traufhöhe (TH max.)** bzw. der **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschriften.

Die Bezugshöhe (**BZH**) ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt.

Die **maximale Traufhöhe (TH max.)** wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die **maximale Firsthöhe (FH max.)** bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer (SD 24° – 35°) wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First gemessen.

Die **maximale Gebäudehöhe (GH max.)** wird bei Gebäuden mit Flachdach (FD 0° – 10°) zwischen der Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe

Im gesamten Plangebiet ist eine Überschreitung der tatsächlich realisierten Gebäudehöhe für Brüstungen, Umwehrungen, Absturzsicherungen sowie Oberlichter bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten auf maximal 50% der darunterliegenden Geschossfläche um maximal 3,50 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens 3,50 m zurück zu versetzen.

Bei **Gebäuden mit Flachdächern (0° - 10°)** kann die tatsächliche Gebäudehöhe (GH max.) mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um max. 1,50 m überschritten werden. Sie sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens 2,00 m zurück zu versetzen.

Bei **Gebäuden mit Satteldächern (24° - 35°)** dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- o: offene Bauweise

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Überbaubare Grundstücksfläche gilt im gesamten Plangebiet nur bis zu einer maximalen Tiefe von **2,00 m** unter der vorhandenen natürlichen Geländeoberkante. Der natürliche Geländeverlauf ist im Planteil mittels Höhenangaben ablesbar. *(siehe auch Festsetzung A5 Höhenlage)*

A5 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bauliche Anlagen sind nur zulässig, wenn die Unterkante der Bodenplatte und/oder Fundamente maximal 2,00 m unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche (gem. Höhenangaben Planeinschrieb) liegt.

A6 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze („Carports“)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.

Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ebenerdige Stellplätze dürfen höchstens einen Anteil von **20%** der Baugrundstücksfläche einnehmen.

A7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind

- Nebenanlagen welche der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- überdachte Fahrradabstellplätze.

A8 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten und nach Herstellung der Terrassierung des Geländes zu begrünen. Eine nachträgliche Erd-niveauveränderung/**Abgrabung** dieser hergestellten Geländeterrassierung / Böschungen ist nicht zulässig (*siehe hierzu auch Festsetzung B5*). Aufschüttungen sind zulässig.

Innerhalb des im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereiches ist die Überbauung bzw. die Veränderung der dort angelegten Böschung für eine Zufahrt je Grundstück mit einer maximalen Breite von 8,00 m zulässig.

A9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen, Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege sowie Verkehrsgrün sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A9.1 Zu- und Abfahrtsbereich

Es ist je Grundstück eine Zufahrt mit maximal 8 m Breite zulässig.

Im Bereich der Zufahrten zu den privaten Grundstücken ist das Angleichen der Höhen der Grundstücke an das Straßenniveau nur im Rahmen der Wasserschutzgebietsverordnung zulässig.

A10 Flächen für die Versorgung durch Elektrizität

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsflächen Zweckbestimmung „Elektrizität“ sind Umspannstationen und Anlagen der Telekommunikation zulässig. Außerhalb der Flächen bleibt die ausnahmsweisen Zulässigkeit gem. § 14 Abs. 2 BauNVO weiterhin bestehen.

A11 **Ausschluss der Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit wasser-unddurchlässigen Belägen herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet darf nicht zur Versickerung gebracht werden.

A12 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A12.1 **FNL 1 Ausgleichsmaßnahmen und Retention**

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die bestehenden Vegetationsstrukturen zu erhalten und dauerhaft nachzupflegen. Für die Wiesenbewirtschaftung ist ein spezielles Mahdregime erforderlich. Das Anbringen von Nisthilfen für Vögel innerhalb der Fläche ist zulässig.

Innerhalb der Fläche ist ein wassergebundener Weg für Unterhaltungszwecke sowie ein Entwässerungsgraben zur Ableitung des anfallenden Hangwassers zulässig.

wird im weiteren Verfahren ergänzt

A12.2 **Beseitigung von Niederschlagswasser**

Die Entwässerung des Plangebiets ist im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Häusliches Schmutzwasser, Wasser von öffentlichen Straßenflächen (Fahrbahn, Gehweg und Parkstreifen aller Art) und private LKW Umschlagsflächen werden in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Unverschmutztes Regenwasser der Dachflächen, privaten Grünflächen und privaten Stellplätzen ist über einen Regenwasserkanal der Enz zuzuführen.

A12.3 **Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen**

Mindestens 70 % der auf einem Grundstück insgesamt vorhandenen Dachfläche mit einer Dachneigung von 0° bis 10° sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen.

A12.4 **Außenbeleuchtung**

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. warmweiße LED-Lampen zulässig.

A13 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A13.1 Schallschutzmaßnahmen gegen nicht auszuschließende Gesundheitsgefährdungen oder Gesundheitsbeeinträchtigungen

Im Nahbereich zur Autobahn A 8 werden im Teilgebiet 1 (GE) Beurteilungspegel von 70 dB(A) im Tagzeitraum überschritten, die in der Rechtsprechung /35/ als kritische Werte gelten, bei deren Überschreitung Gesundheitsgefährdungen oder Gesundheitsbeeinträchtigungen nicht mehr gänzlich ausgeschlossen werden können. Falls auf der in Anlage 4 im Anhang dargestellten Fläche mit Beurteilungspegeln von über 70 dB(A) schutzbedürftige Büroräume errichtet werden, ist der Schallschutz durch

- Geeignete Grundrissgestaltung (Errichtung der schutzbedürftigen Räume an der von der Straße lärmabgewandten Gebäudefassade. Dabei muss der schutzbedürftige Raum zumindest an einer Fassade eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade < 60 dB(A) aufweisen) oder
- baulichen Schallschutz durch Außenbauteile (wie bspw. Festverglasungen, partielle Vorhangfassaden oder Schiebeläden, die den Immissionsort (vor dem öffenbaren Fenster) abschirmen) oder
- nicht öffenbare Fenster sicherzustellen.

A13.2 Lüftungseinrichtungen für Schlafräume

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für alle Schlafräume im Plangebiet - an Gebäudefassaden mit in Anlage 5 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan dargestellten nächtlichen Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) - geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente / passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 weiterhin erfüllt werden.

A13.3 Passiver Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen

Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

In den Anlagen 8 und 9 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, in den Anlagen 10 und 11 die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018 dargestellt.

(Auf die schalltechnische Untersuchung: Gemeinde Niefern-Öschelbronn, Bebauungsplan „Reiserweg I“, Schalltechnische Untersuchung, Projektnummer 2214, 30. September 2019, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen wird verwiesen).

A14 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A14.1 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Pflanzzwang 1 (pz 1) –Eingrünung

In den mit pz 1 gekennzeichneten Flächen ist ein Pflanzstreifen mit Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste zu bepflanzen und als freiwachsende Hecken extensiv zu pflegen. Die mit pz 1 gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Vorzone zur öffentlichen Verkehrsfläche (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Ab der Hinterkante Bordstein ist eine mindestens 5,00 m breite Vorzone herzustellen und zu begrünen. Der Grünstreifen kann für eine Zufahrt unterbrochen werden.

Zudem ist auf dieser Fläche pro Grundstück ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung von Stellplätzen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 8 PKW-Stellplätze ein standortgerechter Einzelbaum gemäß der Pflanzliste 2 (im Anhang) als Hochstammbäume anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Pflanzzwang 4 (pz 4) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche im Mischgebiet

Im Mischgebiet sind mindestens 30 % der privaten Grundstücksflächen als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Pro 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein Baum. Pflanzgebote Einzelbäume sowie bestehende Bäume werden angerechnet.

A15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal **1,0 m** Tiefe festgesetzt.

Konkretisierung folgt zum Entwurf

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Dachdeckung

Zulässig sind in Anthrazit-, Rot- u. Brauntönen gehaltene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer.

Reflektierende, blendende Dachflächen sind für die Dachdeckungen nicht zulässig.

Flach geneigte Dächer (0°-10°) von Gebäuden, Garagen und Carports sind zu begrünen.

Dachaufbauten bei Satteldächern

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf die 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Je Dachseite sind Dachaufbauten einheitlich zu gestalten.

Dachaufbauten sind als Gauben zulässig. Sie müssen von der Traufkante (untere waagrechte Kante des Daches) mindestens 0,75 m, vom Ortgang (seitliche Dachbegrenzung) mindestens 1,00 m und vom First mindestens 1,00 m einhalten.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern (SD 24° - 35°) in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

Bei Flachdächern (FD 0°-10°) sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ebenfalls zulässig. Vgl. Ziffer A2.4.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im **gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans** sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), sowie Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

Im **Gewerbegebiet** sind Werbeanlagen an Gebäudefassaden und als selbständige bauliche Anlagen zulässig.

- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Attika der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten.
- Schriftzüge mit einer Höhe von mehr als 2,0m sind unzulässig.
- Die Gesamtlänge der einer Fassade zugeordneten Werbeanlage darf 1/3 der Fassadenlänge, bei Fassadenlängen von mehr als 40 m 1/5 der zugeordneten Fassadenlänge, nicht überschreiten.
- Je Grundstück sind maximal zwei freistehende Werbeanlagen zulässig.
- Zur Autobahn und zur B10 hin orientierte beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn durch die Beleuchtung keine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer ausgeht.

Im **Mischgebiet** sind Werbeanlagen an den Gebäudefassaden und als selbständige bauliche Anlagen zulässig.

- An den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen dürfen die Oberkante Attika (Flachdächern) bzw. die Traufe (geneigte Dächer) nicht überragen.
- Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.
- Einzelbuchstaben dürfen das Höhenmaß von 1,00 m nicht überschreiten.
- Je Fassadenansicht ist im MI- Gebiet eine Werbeanlage mit maximal 2 m² zulässig.
- Je Grundstück ist maximal eine selbständige Werbeanlage zulässig.
- Selbständige Werbeanlagen dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Einfriedungen im **Mischgebiet** entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen und als lebende Einfriedungen oder als blickoffenen Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.

Einfriedungen im **Gewerbegebiet** entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen und als lebende Einfriedungen oder als blickoffenen Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

B3.2 Stützmauern im Mischgebiet

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

Stützmauern sind bis max. 0,80 m Höhe entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

B4 Stellplatzverpflichtung im Mischgebiet

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Bei der Errichtung der Gebäude im **Mischgebiet** sind je Wohnung 2,0 geeignete Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

Für diese Stellplätze gilt im Übrigen § 37 LBO entsprechend.

B5 Abgrabungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Abgrabungen sind nur im Zusammenhang mit der Errichtung baulicher Anlagen zulässig, bis zu einer Tiefe von max. 2,00 m des natürlichen Geländeverlaufs. Der natürliche Geländeverlauf ist im Planteil mittels Höhenangaben ablesbar. Davon ausgenommen ist die Herstellung der Öffentlichen Verkehrsflächen und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen (Ver- und Entsorgung des Plangebietes), in diesem Zusammenhang sind tiefere Abgrabungen zulässig, sofern dafür ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt wird. Aufschüttungen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

C1 Anbauverbotszone zur A8 (6-streifiger Ausbau)

Das Anbauverbot gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), d.h. die geforderten 40 m Abstand zum äußeren Fahrbahnrand der Autobahn A8 wurden im Bebauungsplan übernommen.

Dieses allgemeine Bauverbot gilt für alle baulichen Anlagen und Nebenanlagen und auch für Werbeanlagen jeder Art.

Planfeststellung Autobahn

Dem Bebauungsplan liegen die Unterlagen des Planfeststellungsbeschlusses „Sechsstreifiger Ausbau der A8 AS Pforzheim/Süd-AS Pforzheim/Nord“ vom 20.11.2014, zugrunde.

C2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Zone II B des Wasserschutzgebietes "Unteres Enztal Pforzheim / Niefern" (Schutzgebiets-Nr. 231031). Das Wasserschutzgebiet wurde zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Pumpwerke "Friedrichsberg" und "Am Lindenbusch", der Brunnen I und II des Zweckverbandes Eutingen sowie der Brunnen 4n, 5n und 7n bzw. Brunnen IV der Gemeinde Niefern-Öschelbronn ausgewiesen. Innerhalb des Planungsgebietes und dessen Umfeld befinden sich keine Grundwasserentnahmestellen. Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

D HINWEISE

D1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

D2 Boden- und Grundwasserschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Eine Baugrundüberprüfung während der Erdarbeiten ist erforderlich.

Auf die Hinweise und Empfehlungen des Gutachtens „08-158.1 Niefern-Öschelbronn: Gewerbegebiet „Reisersweg I“ Hydrogeologischer und Geotechnischer Bericht, Smoltczyk & Partner GmbH, Stuttgart, 15.07.2020“ wird verwiesen.

D3 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets besteht die Altablagerungsfläche (AA) „Reisersweg“, die beim Landratsamt Enzkreis mit der Flächen-Nr. 1942 erfasst ist. Im Rahmen des Gutachtens „08-158.1 Niefern-Öschelbronn: Gewerbegebiet „Reisersweg I“ Hydrogeologischer und Geotechnischer Bericht, Smoltczyk & Partner GmbH, Stuttgart, 15.07.2020“ wurde eine orientierende Untersuchung hinsichtlich der Altlastenverdachtsfläche durchgeführt. Auf die Ausführungen im Gutachten wird verwiesen.

Festzuhalten ist, dass kein akuter Handlungsbedarf besteht. Bei Änderung der Expositions- oder Nutzungsbedingungen sollte jedoch eine Neubewertung erfolgen. Im Falle von Erdarbeiten würde im Bereich der Nordhälfte des ehemaligen Lagerplatzes belastete Auffüllung anfallen, die voraussichtlich nicht mehr verwertbar im Sinne der VwV Bodenverwertung ist, und die daher einer höherwertigen Entsorgung zuzuführen wäre ("Entsorgungsrelevanz"). Eine nach derzeitigem Kenntnisstand zwar nicht erforderliche, aufgrund der sensiblen Lage des Geländes in WSG-Zone II B aber aus Vorsorge-Gesichtspunkten möglicherweise zweckmäßige Maßnahme, könnte der Abtrag und die Entsorgung der belasteten Auffüllung sein ("Sanierung mit einfachen Mitteln").

D4 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gemeinde Niefern-Öschelbronn ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

D5 Richtlinien zur Werbung an Autobahnen

Die Richtlinien zur Werbung an Autobahnen sind aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht einzuhalten.

D6 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt im Blindgängerverdachtsbereich, sodass es zu empfehlen ist im Vorfeld der Baumaßnahme eine technische Kampfmittelerkundung und Gefährdungsabschätzung durchzuführen

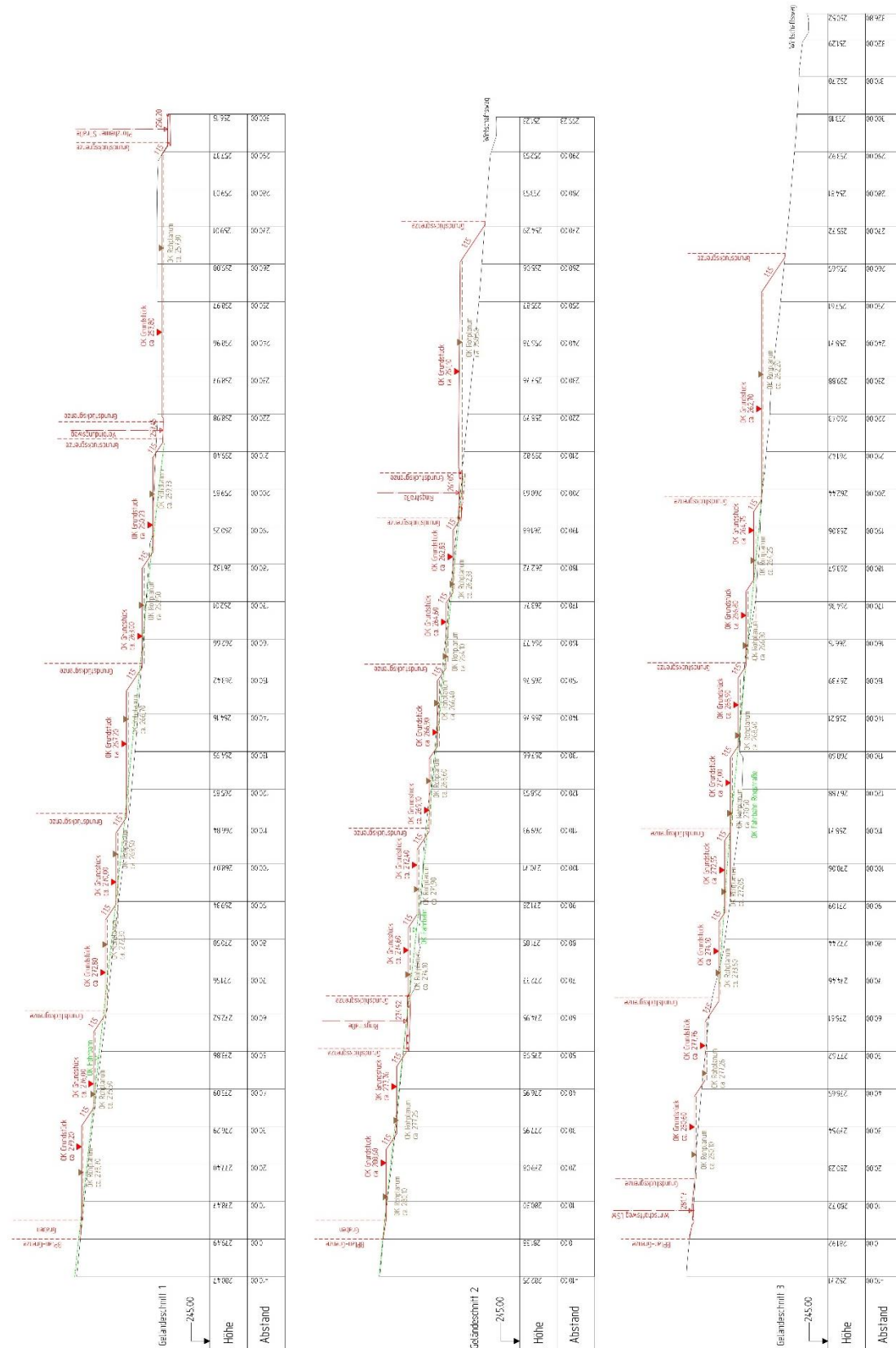
E VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	21.03.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	30.03.2017
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	.....
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung..... § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Niefern-Öschelbronn, den	.....
 Birgit Förster, Bürgermeisterin	
 Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
 Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

F ANHANG - PFLANZLISTE

folgt

G ANHANG GELÄNDESCHNITTE



Geländeschnitte Terrassierung, Erschließung Gewerbegebiet „Reisersweg“ Straßenbau, Vorplanung, Kirn Ingenieure, Pforzheim, Stand 05.06.2020