

GEMEINDE : OBERROT  
GEMARKUNG : OBERROT  
FLUR : 0 (OBERROT)  
KREIS : SCHWÄBISCH HALL



LEISTUNG  
KOMPETENZ  
PARTNERSCHAFT

LK&P. INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT  
DIPL.-ING (FH)  
STEFAN KALMUS  
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG  
STÄDTEBAU UND  
LANDSCHAFTSPLANUNG  
ABWASSERBESEITIGUNG  
UND KLÄRTECHNIK  
WASSERVERSORGUNG  
UND UMWELTBAU  
STRASSEN- UND  
BRÜCKENBAU  
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE  
BETREUUNG UND  
BERATUNG DER  
KOMMUNEN IST EIN  
SPEZIELLES KONZEPT  
VON UNS

---

## TEXTTEIL

---

### ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

# „STRIETWIESEN, 3. ÄNDERUNG“

ANERKANNT : GEMEINDE OBERROT, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 21.10.2019 / 02.03.2020

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

Proj. Nr. OT19035  
Kennung 251f

**RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:**

- BauGB** Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634),
- BauNVO** die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786),
- PlanzV90** die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58),
- BNatSchG** das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),
- UVPG** das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Seite 94),
- LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies gilt besonders für Teile der Bebauungspläne

- „Strietwiesen“ (Änderung), rechtsverbindlich seit 23.03.1995,
- „Strietwiesen – Erweiterung I“, rechtsverbindlich seit 05.06.1997,
- „Strietwiesen – Erweiterung III“, rechtsverbindlich seit 05.06.1997,
- „Teilentwidmung Industriestraße“, rechtsverbindlich seit 13.01.2011 und
- „Strietwiesen, 2. Änderung“, rechtsverbindlich seit 26.03.2015.

**Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:**

- **Der Lageplan vom 21.10.2019 / 02.03.2020.**
- **Der Textteil vom 21.10.2019 / 02.03.2020.**

**Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan  
im Plangebiet „STRIETWIESEN, 3. ÄNDERUNG“ in Oberrot**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB + BauNVO)**1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die nachfolgend festgesetzten Flächen für Gewerbe (GE)- und Industriegebiete (GI) sind aus städtebaulichen Gründen gemäß den §§ 8 und 9 i. V. mit § 1 Abs.4 BauNVO in Gewerbegebiet 1 (GE1), Industriegebiet 1 (GI1) und Industriegebiet 2 (GI2) gegliedert. Dabei sind den Teilflächen nach § 1 Abs. 4 BauNVO auch maximal zulässige Emissionskontingente (siehe Festsetzung Nr. 1.10.2) zugeordnet.

**1.1.1 GE – GEWERBEGEBIET**  
(§ 8 BauNVO)

*Zulässig sind:*

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

*Nur ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs.5 i.V. m.§ 1 Abs. 9 BauNVO:*

- Tankstellen, sofern Belange des Hochwasserschutzes nicht entgegenstehen.

*Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 i.V. m.§ 1 Abs. 9 BauNVO:*

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandel von Handwerks- und Gewerbebetrieben, deren angebotenes Sortiment überwiegend aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen und gewerblichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt,
- Beherbergungsbetriebe.

*Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:*

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

*Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind im Zusammenhang mit § 1 Abs.6 + 9 BauNVO Nutzungen gemäß § 8 Abs.3:*

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten.

**1.1.2 GI – INDUSTRIEGEBIET**  
(§ 9 BauNVO)

*Zulässig sind:*

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

*Nur ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs.5 i.V. m.§ 1 Abs. 9 BauNVO:*

- Tankstellen, sofern Belange des Hochwasserschutzes nicht entgegenstehen.

*Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 i.V. m.§ 1 Abs. 9 BauNVO:*

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandel von Handwerks- und Gewerbebetrieben, deren angebotenes Sortiment überwiegend aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen und gewerblichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Ein-

- zelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt,
- Beherbergungsbetriebe.

*Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind im Zusammenhang mit § 1 Abs.6 + 9 BauNVO die Nutzungen gemäß § 9 Abs.3:*

- 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.

Unterschiedliche Art der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.

## 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)

- 1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO) Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit den sich ergebenden Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
- Ausnahmsweise kann die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

- 1.2.2 BAUMASSENZAHL** (§ 21 BauNVO) Siehe Lageplan – Eintrag.

- 1.2.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO)
- Die *Gebäudehöhe (GH)* ist gemäß Lageplan-Eintrag unterschiedlich festgesetzt.
- Eine *Überschreitung* der jeweils zulässigen Gebäudehöhen ist für folgende Anlagen in Teilbereichen zulässig:
- GE 1 für technisch bedingte Aufbauten um maximal 5,00 m.
  - GI 1 - für die anlagentechnisch erforderlichen Anlagen einer Pelletierungsanlage wie Siloanlagen, Fördereinrichtungen usw. um maximal 17,00 m, jedoch nur auf einer Gesamtfläche von maximal 3.000 m<sup>2</sup>,
  - GI 2 - für die anlagentechnisch erforderlichen Anlagen einer Pelletierungsanlage wie Nassholzaufbereitung, Siloanlagen usw. um maximal 5,00 m, für die Pylone der erforderlichen Fördereinrichtung bis maximal 40,00 m Höhe über Gelände,
- Bereich GH<sub>F</sub> Die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe darf im Bereich GH<sub>F</sub> für Fördereinrichtungen (Pylone) bis zu einer Gesamthöhe von maximal 40,00 m überschritten werden.

Die jeweilig festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen ab der festgelegten Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.

- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO) *Abweichende Bauweise (a)*, offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge über 50 m zulässig.

- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind die dem Betrieb zugeordneten baulichen Anlagen wie Lagerboxen, Abstellflächen für Container, Trafos usw. zulässig, sofern die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

- 1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind allgemein zulässig. Sie müssen jedoch einen Abstand von mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.*
- Stellplätze sind allgemein zulässig.*
- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Private Verkehrsfläche. Diese darf gemäß der im Lageplan eingetragenen überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Fördereinrichtung überbaut werden. Siehe dazu auch Festsetzung Nr. 1.2. Die lichte Höhe über Fahrbahn muss mindestens 8 m betragen.*
- 1.8 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig.*
- 1.9 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- GR, FR - Geh- und Fahrrecht:  
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstücke Flst. 735, 735/1, 735/5, 722/1 und 722/2.*
- LR 1 – Leitungsrecht 1:  
Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.*
- LR 2 – Leitungsrecht 2:  
Leitungsrecht zur Führung von Oberflächenwasser in einem Oberflächenwasserkanal zugunsten der Gemeinde Oberrot.*
- Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.*
- 1.10 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ)**  
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- 1.10.1 LÄRMSCHUTZWAND**
- Entsprechend dem Eintrag im Lageplan ist eine Lärmschutzwand mit ca. 5 m Höhe über dem angrenzenden Gelände zu erstellen. Die Oberflächen der Wand sind hochabsorbierend mit einem Absorptionskoeffizienten von  $\alpha \geq 0,6$  auszuführen. Die Lärmschutzwand ist gegen das festgesetzte Sondergebiet hin gemäß der Festsetzung 1.11.2 zu begrünen.*
- 1.10.2 EMISSIONSKONTINGENTE**
- Auf das zum Bebauungsplan in Anlage 4 beigefügte Gutachten zur Schallemissionskontingentierung des Büros IBAS vom 21.08.2019 wird verwiesen.*
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (siehe Anlage 5) weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.*

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}$ in dB	
	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 – 6.00 Uhr)
GE1	62	47
G11	63	52
G12	61	50

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren (siehe schematische Darstellung der Richtungssektoren) erhöhen sich die Emissionskontingente  $LEK$  um folgende Zusatzkontingente  $LEK, \text{zus}$ .

Teilfläche	Zusatzkontingent $LEK, \text{zus}$ für Richtungssektor					
	TAGZEIT [dB]					
	A	B	C	D	E	F
GE1	3	5	5	3	0	6
G11	0	8	8	2	1	6
G12	1	7	6	1	3	0

Teilfläche	Zusatzkontingent $LEK, \text{zus}$ für Richtungssektor					
	NACHTZEIT [dB]					
	A	B	C	D	E	F
GE1	3	5	5	3	0	6
G11	0	8	8	2	1	5
G12	1	6	7	2	0	2

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $LEK_{i,j}$  durch  $LEK_{i,j} + LEK_{\text{zus},k}$  zu ersetzen ist.

*Hinweis: Bei der Neueinrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.*

## 1.11 PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

### 1.11.1 PFLANZGEBOT (PFG) -DURCHGRÜNUNG-

- Zur Durchgrünung des Gewerbe- und Industriegebietes ist pro 2.500 m<sup>2</sup> angefangener versiegelter Grundstücksfläche je ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 anzupflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm betragen.

Dabei ist, soweit mit der Nutzung zu vereinbaren, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Abstand von maximal 25 m eine Straßenrandbegrünung zu entwickeln.

### 1.11.2 PFLANZGEBOT 1 (PFG 1) -BEGRÜNUNG LÄRM- SCHUTZWAND-

Die Lärmschutzwand ist auf mindestens 60 % der Fläche intensiv zu begrünen. Dabei sind Pflanzen der Pflanzliste 3 zu verwenden.

Die Vorflächen sind durch Aussaat von Wildblumen, Magerrasen und Wildkräutern zu begrünen. Spontanvegetation ist zuzulassen (frühester Mähtermin 1.7., keine Düngung).

### 1.11.3 SONSTIGES

Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

### 1.12 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)

Die zulässige *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist unterschiedlich festgesetzt (siehe Lageplan - Eintrag),

- als Obergrenze maximal 50 cm über dem mittleren natürlichen Gelände oder
- als Mindest- und Höchstwert über Normal Null im Zusammenhang mit den durch Hochwasser gefährdeten Bereichen (siehe auch Festsetzung Ziff. 1.14).

### 1.13 NEBENANLAGEN (§ 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

- 1.14 FLÄCHEN BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ERFORDERLICH SIND**  
(§ 9 Abs.5 BauGB)
- Innerhalb des im Lageplan dargestellten Bereichs sind entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Eindringen von Hochwasser zu treffen (siehe Lageplaneintrag). Dabei sind die unter Ziffer 1.12 festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen zwingend einzuhalten.
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 2.1.1 FASSADEN**
- Bei der *Farbgebung der Gebäude* sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.
- 2.1.2 DÄCHER**
- Dachform und Dachneigung (DN)*  
Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer. Siloanlagen, die die jeweilig festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten, sind mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 20 – 35° auszubilden.
- Dachdeckung:*  
Bei der Farbgebung der Dachdeckung sind bei geneigten Dächern, die nicht begrünt sind, nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30, 70 und 80 (rote, graue und braune Farbtöne) zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.
- Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen, sofern dies aus anlagentechnischen Gründen möglich ist.
- Dacheindeckungen aus Blei, Kupfer oder Zink sind nicht zulässig.
- Dachaufbauten:*  
sind mit Ausnahme von technisch bedingten Anlagen (siehe auch Festsetzung 1.2.3) nicht zulässig.
- Solaranlagen:*  
Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind allgemein zulässig.
- 2.2 WERBEANLAGEN**  
(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)
- Werbeanlagen* dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.
- Unzulässig sind:
- Großflächenwerbetafeln,
  - grelle Leuchtreklamen an den Außenseiten,
  - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
  - Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken.
- Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll bei bandartigen Werbeanlagen 0,80 m, bei Einzelschildern 1,20 m nicht überschreiten.
- 2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN**  
(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private PKW-Parkplätze sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegede-

cke) hergestellt werden.

*Stellplätze für Kraftfahrzeuge* sind zu durchgrünen. Dabei sind für Stellplatzanlagen ab 5 Stellplätzen zusätzlich zu den gemäß Ziffer 1.11.1 erforderlichen Baumpflanzungen pro 5 Stellplätze mindestens ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum entsprechend Pflanzliste 1 oder 2 anzupflanzen.

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

Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.

### 2.4.1 BEGRÜNUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

Alle unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Steingärten (Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen) entsprechen dieser Regelung nicht.

### 2.4.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

sind innerhalb des Geltungsbereiches zur Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätze usw. zulässig.

### 2.4.3 STÜTZMAUERN

sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Nachbargrundstücken, mit Ausnahme der festgesetzten Lärmschutzwand, nicht zulässig.

### 2.4.4 EINFRIEDUNGEN

Sind, mit Ausnahme entlang der Rot, zulässig als

- Stabgitterzäune o.ä. bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m. Diese sind mit heimischen Kletterpflanzen der Pflanzliste 3 bzw. Sträuchern der Pflanzliste 2 zu begrünen.
- Laubgehölzhecken bis 2,50 m Höhe aus einheimischen, standortgerechten Arten,
- nicht geschlossene Holzzäune bis 2,00 m Höhe.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Entlang der Rot sind keine Einfriedungen zulässig.

## 2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG) (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Zur Regenrückhaltung von unbegrünten Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m<sup>3</sup> Volumen je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m<sup>2</sup> Dachfläche haben.

Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.

Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten.

Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Der gedrosselte Überlauf der Pufferbehälter muss in die Rot eingeleitet werden.



**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs.6 BauGB)

**3.1 ÜBERSCHWEMMUNGS-  
GEBIET**  
(gemäß § 29 WG BW)

Aufgrund der Nähe zur Rot besteht Hochwassergefahr. Das Plangebiet liegt nach der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte unter Berücksichtigung der vorhandenen Hochwasserschutz- Einrichtungen nicht im HQ100-Bereich. Unter Berücksichtigung der Hochwassergefahrenkarte sowie der topografischen Bestandsaufnahme ist jedoch gemäß dem Eintrag im Lageplan eine Überflutung des Plangebiets bei extremen Hochwasserereignissen (HQ<sub>extrem</sub>) zu erwarten.

Auf die Leitlinie "Hochwassergefahr und Strategien zur Schadensminderung in Baden-Württemberg" des Ministeriums für Umwelt und Verkehr, Innenministeriums und Wirtschaftsministeriums sowie auf die Hochwasserschutzfibel „**Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten**“ des Bundes wird verwiesen

([http://www.bmvbs.de/Anlage/original\\_953503/Hochwasserschutzfibel.pdf](http://www.bmvbs.de/Anlage/original_953503/Hochwasserschutzfibel.pdf)).

wird hingewiesen. Es wird empfohlen zur Gefahrenabwehr und Schadensbegrenzung ein Fachbüro hinzuzuziehen. Siehe auch die Hinweise in Ziff. 5.7.

**3.2 GEHÖLZRODUNGEN**  
(§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG)

Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig.

**4. PFLANZLISTEN**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

**4.1 Pflanzliste 1 (Obstbäume)**

*Apfelbäume:* Bittenfelder, Boiken, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Josef Musch, Mauken, Rewena, Roter Eisenapfel, Rote Sternrenette, Thüringer Rambour.

*Birnenbäume:* Bayrische Weinbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.

*Zwetschgenbäume:* The Czar, Wangenheimer.

*Kirschbäume:* Hedelfinger Riesen, Schwarze Knorpel, Prinzesskirschen.

Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

**4.2 Pflanzliste 2 (Laubgehölze)****Bäume:**

Stiel-Eiche	Quercus robur
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Feld-Ulme	Ulmus minor

**Großsträucher / Kleinbäume:**

Feld-Ahorn	Acer campestre
Zitter-Pappel	Populus tremula
Hänge-Birke	Betula pendula
Elsbeere	Sorbus torminalis
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sal-Weide	Salix caprea
Wildobst versch. Sorten	

**Niedere Sträucher:**

Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Heckenrose	Rosa spec.
Kornelkirsche	Cornus mas
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Echte Brombeere	Rubus sect. Rubus

<b>4.3 Pflanzliste 3 (Kletterpflanzen)</b>	Efeu	Hedera helix
	Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
	Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
	Schlingenknöterich	Fallopia Convolvulus
	Hopfen	Humulus lupulus
	Echte Zaunwinde	Calystegia sepium
	Ackerwinde	Convolvulus arvensis
	Kletterrose	Rosa

**5. HINWEIS****5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.11 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

**5.2 Funde**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, 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. 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.

**5.3 Altlasten / Altablagerungen**

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

**5.4 Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des außerhalb der Altablagerung anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall, dass

zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

### 5.5 Baugrund / Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit durch geologische Einzelgutachten gemäß DIN 4020 klären zu lassen. Die Ausführungen im als Anlage 6 beigefügten Geotechnischen Bericht des Büros R & H Umwelt GmbH, Würzburg vom 31.10.2019 sind zu beachten.

### 5.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

In den Untergrund ragende Bauteile (Untergeschoss u.ä.) sind zum Schutz gegen drückendes Wasser wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszubilden.

### 5.7 Oberflächenwasser / Hochwasser

Es wird dringend empfohlen das Risiko durch eine hochwasserangepasste Bauweise entsprechend zu minimieren. Hochwasserschutzanlagen wirken immer nur bis zu einer festgelegten Höhe des Hochwassers und können somit keinen vollständigen Schutz für extreme Ereignisse bieten. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (§ 5 Abs. 2 WHG) ist jede Person dazu verpflichtet, Maßnahmen zur Eigenvorsorge für den Fall eines Hochwassers zu treffen.

Mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignissen sind bei allen Planungen zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG). Aus verschiedenen Gründen kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen. Vorsorgemaßnahmen für eine Verhinderung bzw. Minimierung von Überflutungen sind daher von den Grundstückseigentümern im Eigeninteresse zu treffen. Dafür sind z.B. um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher anzulegen.

Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) und auf weiterführende Informationen über „Starkregen“ des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (UMBW) wird verwiesen (erhältlich zum Download unter [www.lubw.baden-wuerttemberg.de](http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de) bzw. <https://um.baden-wuerttemberg.de>).

### 5.8 Löschwasserbedarf

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine als Grundschutz ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein muss. Im Gewerbegebiet grundsätzlich 1600 l pro Minute für 2 Std.

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

### 5.9 Naturschutz

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Orniflux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom AG bzw.

allgemein das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

Grundsätzlich ist bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf zu achten, dass mit Bäumen mindestens ein Abstand von 1 m von Anlagen der Versorgungsträger eingehalten wird.

Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. warmweiße LED-Lampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

Zum Schutz des im Bereich der Rot festgesetzten FFH-Gebiets sind in dessen Randbereich Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Dies sind in einem Korridor von 20 bis 30 m u. a. ausreichend Abstand der Baustellen-Einrichtungen, keine Lagerung von Baumaterialien.

#### **5.10 Umspannstation**

Hinsichtlich der elektrischen Versorgung des Gewerbe-/Industriegebietes wird darauf hingewiesen, dass je nach Anzahl der anzusiedelnden Betriebe und deren elektrischen Leistungsbedarfs noch eine oder mehrere 20/0,4 kV Umspannstationen erstellt werden müssen.

#### **5.11 Barrierefreiheit**

Soweit nach den örtlichen Erfordernissen geboten, sind im öffentlichen und privaten Bereich bauliche Anlagen barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040 und die Vorschriften der LBO wird hingewiesen.

#### **5.12 Gewerbliche Abwässer**

Zu allen Bauvorhaben, die gewerbliche Abwässer zur Folge haben bzw. bei denen mit dem Anfall von Emulsionen gerechnet werden muss, ist die zuständige Wasserbehörde zu hören.

#### **5.13 Entwässerungen**

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

#### **5.14 Schutzzaun Gewässer**

Vor Beginn der Bauarbeiten müssen die angrenzenden Gewässer im Bereich der Böschungsoberkante mit festen Bauzaunelementen abgetrennt werden, um jegliche Zerstörungen und Schmutzeinträge zu vermeiden. Der Schutzzaun ist während der gesamten Bauzeit vorzuhalten.

#### **5.15 Verkehrsflächen**

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB gilt als Richtlinie.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Sie sind vorher zu benachrichtigen. Weiter ist auch der Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente von Stützmauern usw. zu dulden.

#### **5.16 Baugruben**

Werden Baugruben in der Nähe öffentlicher Verkehrsflächen ausgehoben, so ist bei der Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume besondere Sorgfalt anzuwenden. Für alle Schäden an öffentlichen Straßen und Wegen, die infolge nicht fachgerechter Verfüllung und Verdichtung entstehen, haftet ausschließlich der jeweilige Bauherr.

**6. ANLAGEN**

- |          |  |                            |
|----------|--|----------------------------|
| Anlage 1 | Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht<br>gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen         | vom 21.10.2019 /02.03.2020 |
| Anlage 2 | Bewertungsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung<br>gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen | vom 21.10.2019             |
| Anlage 3 | Natura 2000 - Vorprüfung<br>gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen                               | vom 21.10.2019             |
| Anlage 4 | Schalltechnische Untersuchung<br>gefertigt: IBAS Ingenieurgesellschaft mbH,<br>Nibelungenstr. 35, 95444 Bayreuth               | vom 08.10.2019             |
| Anlage 5 | DIN-Norm 45691 - Geräuschkontingentierung  | vom Dezember 2006          |
| Anlage 6 | Geotechnischer Bericht<br>gefertigt: R & H Umwelt GmbH,<br>Veitshöchheimer Str. 1c, 97080 Würzburg                             | vom 31.10.2019             |

**7. VERFAHRENSVERMERKE**

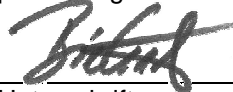
- |    |  |                |                |
|----|--|----------------|----------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)   | vom            | 22.07.2019     |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3 (§§ 2 und 3 BauGB)  | am             | 12.08.2019     |
| 3. | Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)   | am             | 01.10.2019     |
| 4. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden/TÖB's (§ 4 Abs. 1 BauGB)  | am             | 17.04.2019     |
| 5. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)  | vom            | 21.10.2019     |
| 6. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1. und 5. (§§ 2 und 3 BauGB)  | am             | 31.10.2019     |
| 7. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)  | vom 11.11.2019 | bis 11.12.2019 |
| 8. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)   | vom            | 02.03.2020     |
| 9. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB<br>durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom            | 11.03.2021     |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung  
Oberrot, den 21.10.2019 / 02.03.2020

Planbearbeiter  
Mutlangen, den 21.10.2019 / 02.03.2020

LK&P. INGENIEURE GBR,  
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN  
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70  
post@lko-ingenieure.de



\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Bullinger

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom 02.03.2020 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Oberrot, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Bullinger