



Textliche Festsetzungen zu den Bebauungsplänen und Örtlichen Bauvorschriften "Untere Halde" und "Untere Halde II"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN SEINER BEBAUUNGSPLÄNE SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2012 (BGBl. I S. 474)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO-BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, Nr. 4) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2019 (GBl. S. 313)

DIE PLANZEICHNUNGSVERORDNUNG (PlanZVVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.04.2012 (BGBl. I S. 1007)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 WA I-IV Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

- 1.1.1.1 Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.1.1.2 Im WA I ergänzend zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- 1.1.1.3 Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- 1.2.1 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.2 Im WA I und WA II darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche für Kellerkumme und Tiefgaragenanlagen samt ihrer Zufahrten bis zu einem Wert von maximal 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 1.2.3 Im WA II und WA IV darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen samt ihrer Zufahrten sowie Wege- und Terrassenflächen bis zu einem Wert von maximal 0,5 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 1.2.4 z.B. 1,2 maximal zulässige Geschossflächenzahl
- 1.2.5 z.B. III zwingende Anzahl der Geschosse
- 1.2.6 z.B. II maximale Anzahl der Vollgeschosse
- 1.2.6.1 Im WA II dürfen Kellergeschosse auf der straßenzugewandten Gebäuseite mit voller Geschosshöhe über die Geländeoberfläche hinausragen.
- 1.2.7 z.B. EFH = 481,50 festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) in Metern o. NN
- 1.2.7.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) ist für das jeweilige Baugrundstück festgesetzt. Sollte sich der Zuschnitt des Baugrundstücks verändern, so sind die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen zu interpolieren.
- 1.2.7.2 Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen dürfen im WA I und WA II um 0,50 m und im WA II und WA IV um 0,30 m überschritten werden.
- 1.2.7.3 Im WA II darf die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) um die Höhe des über die Geländeoberfläche hinausragenden Kellergeschosses, begrenzt auf maximal 2,80 m, überschritten werden.
- 1.2.8 z.B. OK = 9,50 maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlage über Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden)
- 1.2.8.1 Die Oberkante (OK) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) und dem höchsten Punkt des Gebäudes (Attika).
- 1.2.8.2 Die festgesetzte Oberkante (OK) kann für technische Aufbauten bis zu einer Höhe von max. 2,00 m überschritten werden. Der Abstand der Aufbauten bis zur Außenkante Attika muss mindestens 2,00 m betragen.
- 1.2.9 z.B. FH = 8,50 maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlage über Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden)
- 1.2.9.1 Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden) und der absoluten Höhe an der Oberkante des Firstabschlusses.
- 1.2.10 z.B. TH = 6,00 maximal zulässige Traufhöhe der baulichen Anlage über Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohfußboden)

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

- 1.3.1 a1 abweichende Bauweise eins. Als abweichende Bauweise eins wird die offene Bauweise ohne Beschränkung der Länge der Baukörper definiert.
- 1.3.2 a2 abweichende Bauweise zwei. Als abweichende Bauweise zwei wird die offene Bauweise mit einseitiger seitlicher Grenzbebauung definiert.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.4.1 Baugrenze
- 1.4.2 Baulinie

1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)

- 1.5.1 z.B. 13= maximale Anzahl an zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude
- 1.5.2 Pro Wohngebäude sind:
- im WA I und WA II maximal 13 Wohnungen,
 - im WA II maximal 2 Wohnungen und
 - im WA III maximal 1 Wohnung zulässig.

1.6 AUFSCHIEBEND BEDINGTE FESTSETZUNG (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 1.6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA I und WA IV ist die Wohnung erst zulässig, wenn in den Allgemeinen Wohngebieten WA I und WA II auf der gesamten Gebietslänge entlang der Bundesstraße B 311 die Baukörper und die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes in Form der Lärmschutz- wandelemente in voller festgesetzter Höhe errichtet worden sind.

1.7 STELLUNG DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 1.7.1 Firstrichtung
- 1.7.1.1 Flächen für Tiefgaragen, Kellerräume und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 1.8.1 Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume
- 1.8.2 Flächen für oberirdische Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.8.1.1 Im WA I und WA II sind Tiefgaragen und Kellerräume nur innerhalb der Bauflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind im WA I und WA II unzulässig.

- 1.8.2 Im WA II und WA IV sind oberirdische Garagen und Carports nur innerhalb der Bauflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

- 1.9 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 1.9.1 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

- 1.9.2 Anbauwände
- Die entlang der Bundesstraße B 311 liegenden Flächen sind gemäß Bundesfernstraßengesetz (§ 9 FStrG) und entsprechend der Einzeichnung im Lageplan im Abstand von 20 m, gemessen von Fahrbahnrand, von Hochbauten, Werbeanlagen und baulichen Anlagen gleicher Art freizuhalten. Entsprechend sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO innerhalb der Anbauverbotszone nicht zulässig.

- 1.9.3 Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugelände auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein könnten, dürfen innerhalb des Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.

- 1.9.4 Nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

1.10 VERKEHRSSCHLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.10.1 Verkehrsfläche
- 1.10.2 Verkehrsbenutzter Bereich
- 1.10.3 Öffentlicher Parkplatz
- 1.10.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.10.5 Private Verkehrsfläche
- 1.10.6 Öffentlicher Gehweg

1.11 FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 1.11.1 Zweckbestimmung: Elektrizität, Trafostation
- 1.11.2 Der Standort der zentralen Trafostation kann von der festgesetzten Lage und Größe geringfügig abweichen.

1.12 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKFALUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 1.12.1 Regenrückhaltebecken
- 1.12.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen eine kombinierte Zisterne mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvermögen) herzustellen. Das spezifische Volumen beträgt 30 l/m² Dachfläche. Die zulässige Regenabflussmenge beträgt bei Einfamilienhäusern 0,2 l/s und bei Mehrfamilienhäusern 0,5 l/s. Der Überlauf ist an den vorhandenen Regenwasserkanal anzuschließen. Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

- 1.12.3 Private Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Materialien, wie offener Pflasterungen, Rasengittersteinen, wassergebundenen Decken, Schottersteinen oder Poresteinen zu befestigen.

1.13 GRÜNFLÄCHEN UND SPIELPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.13.1 Öffentliche Grünfläche
- 1.13.1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind außer dem festgesetzten Regenrückhaltebecken entlang der Bundesstraße B 311 gemäß Bundesfernstraßengesetz (§ 9 FStrG) im Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, von Hochbauten, Werbeanlagen und baulichen Anlagen gleicher Art unzulässig. Die Festsetzungen der Anbauverbotszone gelten entsprechend für diesen Teil der öffentlichen Grünfläche.

- 1.13.2 Private Grünfläche
- 1.13.3 Spielplatz

1.14 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGE BEPFLANZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 1.14.1 Anpflanzung von Bäumen mit Höchstmaß STU von mind. 12-14 cm: Die Baumstände können zur Anpassung an die örtliche Situation von der dargestellten Lage abweichen.
- 1.14.2 Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen mit einer Substratschicht von mindestens 40 cm intensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzenbedingte Erhöhung der Substratschicht auf mindestens 60 cm und ein unverdichteter Wurzelraum von mindestens 16 m³ vorzusehen.

- 1.14.3 Flachdächer sind mit Ausnahme von Flächen für technische Aufbauten, Solar- und Photovoltaikanlagen oder Terrassen mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.

1.15 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON VERBOTSTATBESTÄNDEN

- 1.15.1 Zur Vermeidung von Zugriffsvorfällen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
- Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Bei einer Baufeldreinigung außerhalb des Zeitraums sind sämtliche aktuelle und potentielle Vogelruhlplätze sowie Tagesquartiere für Fledermäuse rechtzeitig zu verschleiern. Die Maßnahme ist mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Die ökologische Baubegleitung ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Nach Tätigkeitsabschluss ist der unteren Naturschutzbehörde ein Tätigkeitsbericht vorzulegen.
- Vor Abriss der Gebäude und Rodung der Gehölze sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Begutachtung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

- 1.16 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.16.1 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes
- 1.16.1.1 Die Vorkehrungen zum Lärmschutz sind in den überbaubaren Grundstücksflächen vorrangig durch die Baukörper zu gewährleisten.

- 1.16.1.2 Die Vorkehrungen zum Lärmschutz bestehend aus Lärmschutzelementen und Baukörpern sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m und innen liegend hinter den Hecken zulässig.

- 1.16.1.3 Auf die aufschiebend bedingte Festsetzung unter 1.6 dieses Bebauungsplanes wird verwiesen.

- 1.16.2 Fassadenseiten / -abschnitte mit Einstufung in Lärmpegelbereich III oder höher (vgl. Plan zur Einstufung der Lärmpegelbereiche) gemäß maßgeblichem Außenlärmschutz auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Verkehrslärmeintritten.

- Plan zur Einstufung der Lärmpegelbereiche
- Lärmpegelbereich III
- Lärmpegelbereich IV
- Lärmpegelbereich V

- 1.16.3 Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1
- Erforderliches Gesamtschallmaß-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R.w.res in dB) nach DIN 4109-1 vom Juli 2016, Tabelle 7

- Außenbauteile in Wohnungen
- Büroräume und ähnliches
- IV 35 40 35
- V 45 40 40

- 1.16.4 An diesen Fassadenseiten / -abschnitten sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Die Außenbauteile der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugemischungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-1 (Januar 2018) nachzuweisen.
 - Für die Fensteröffnungen ruhbedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, z.B. über den Einbau von Schalldämmfenstern, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhbedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

- 1.17 SONSTIGE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.17.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Untere Halde" als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB

- 1.17.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Untere Halde II" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
- 1.17.3 Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen und Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

- 1.17.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlicher Bebauung
- 1.17.5 Überflutungsfläche Hxextrem

1.18 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO-BW)

2.1 DACHGESTALTUNG

- 2.1.1 SD Satteldach
- 2.1.1.1 Die Satteldächer werden mit einer Dachneigung von 25° - 35° festgesetzt.

- 2.1.2 FD Flachdach
- 2.1.2.1 Die Satteldächer sind Dachgauben, Dachschneitte und Dachaufbauten mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen nicht zulässig.

2.2 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- 2.2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- 2.2.2 Einfriedungen sind als geschnittene oder freiwachsende Hecken zulässig. Sie sind von öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 0,50 m abzurücken. Zäune auf den Grundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m und innen liegend hinter den Hecken zulässig.

2.3 MÜLLBEHÄLTER

- 2.3.1 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Diese sind in die Gebäude oder in dafür vorgesehene bauliche Anlagen zu integrieren.

2.4 LÄRM-SCHUTZ

- 2.4.1 Die Elemente der Lärmschutzwand zwischen den einzelnen Baukörpern müssen einheitlich als Giebelmauer gestaltet werden. Darüber hinaus müssen die Elemente über die gesamte gebietsbezogene Länge des WA I und des WA II jeweils in einer Flucht angeordnet werden.
- 2.4.2 Die Elemente der Lärmschutzwand sind mit speziellem Vorgehensschutz und strukturiertem Glas auszuführen um Vorgesichtslicht vorzubeugen.

2.5 STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 74 (2) Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 (1) LBO)

- 2.5.1 Im WA II sind für die erste Wohneinheit zwei Stellplätze, für die zweite Wohneinheit ein weiterer Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- 2.5.2 Im WA IV sind für die zulässige Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

- 2.5.3 Im WA I und WA II wird die Stellplatzverpflichtung wie folgt erhöht:
- für Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplatz
 - für Wohnungen über 50 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplatz
 - für Wohnungen über 85 m² Wohnfläche: 2,0 Stellplatz

3. HINWEISE

- 3.1 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)
- Mit dem natürlichen Bodenniveau ist gemäß § 12 BBodSchV, Vollzugsstufe zu § 12 BBodSchV, DIN 19721, DIN 19815 sowie den vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag von kulturbereitem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung von fruchtbarem und kulturfähigem Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

- 3.2 HOCHWASSERGEFAHRENGEBIET Hxextrem
- Das Plangebiet liegt im südlichen Teilbereich im Hochwassergefahrengebiet Hxextrem. Innerhalb dieses Bereichs sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise soll auch die Lage und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Konkrete Maßnahmen zur Schadensminderung sind vorzusehen. Darunter fallen Überlegungen hinsichtlich einer adäquaten Tiefgaragen-Zufahrt, die Verlagerung der überflutungssicheren Ausführung der technischen Anlagen sowie Maßnahmen an Öffnungen der Sockelzonen. Die Wasserspiegellage bei Hxextrem beträgt in diesem Bereich 480,1 m ü. NNH.

- 3.3 STARKREGENEREIGNISSE
- Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenerereignissen zu Überflutungen der Baugrundstücke durch wild abfließendes Wasser kommen. In den Starkregengefahrenkarten sind beim außergewöhnlichen Regenerereignis Einstauhöhen von 10 - 50 cm Wassertiefe verzeichnet. Nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind die Eigentümer verpflichtet, beim Bau geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasser- / Starkregenereignissen zu treffen, z.B. können Lichtschächte, Kellerabgänge und insbesondere Tiefgaragenabgänge überflutungssicher ausgebaut werden. Die Gebäudeöffnungen sollten über OK Gelände liegen. Das Niederschlagswasser darf nicht zum Nachteil Dritter aufgestaut, ab- oder umgeleitet werden (§ 37 WHG).

- 3.4 ABWASSER
- Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser dezentral durch Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer ortsnah beseitigt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser entsorgt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

3.5 ALTLASTEN

- Die Flurstücke Flst.-Nr. 811, 811/2 und 811/3 werden auf Grund ihrer früheren gewerblichen Nutzung als Veredlungsfläche für Altlasten geführt. Im Jahr 2020 wurde das Plangebiet von der HPC AG im Rahmen einer orientierenden Altlastenuntersuchung untersucht.

- Wirkungspfad Boden - Grundwasser
- Der Untersuchungsbericht kommt zum Ergebnis, dass eine einzelfallbezogenen Mindestanforderungen am Standort eingehalten werden und es sich um einen hinnehmbaren Schaden handelt. Weitere Maßnahmen sind formal nicht erforderlich, da eine Verschlechterung des Zustandes zukünftig nicht zu erwarten ist.

- Wirkungspfad Boden - Mensch
- Der Untersuchungsbericht kommt zum Ergebnis, dass keine Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden - Mensch für die Nutzung als Wohngebiet zu verzeichnen sind. Des Weiteren wurden keine relevanten Konzentrationen an leichtflüchtigen Schadstoffen in der Bodenluft festgestellt, die Vergleichswerte für Wohnnutzung wurden deutlich unterschritten. Laut Gutachten sind auf Grund der Kleinräumigkeit sowie der Lage der erkannten Verunreinigungen unterhalb des bewertungsrelevanten Horizonts keine weiteren Untersuchungen notwendig. Es wird jedoch empfohlen, den im Gutachten verorteten Bereich um RKS 6 bei der weiteren Planung im Blick zu behalten.

3.6 DENKMALPFLEGE (§§ 20 und 27 DöSchG)

- Das Plangebiet liegt 50 m südlich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DöSchG: Reihengraberfeld der frühmittelalterlichen Merowingerzeit. Darüber hinaus ist 250 m südlich des Areals ein weiteres Kulturdenkmal § 2 DöSchG bekannt: Funde der Jungsteinzeit, der Bronze- und Eisenzeit, der Hallstattzeit und der Merowingerzeit. Letztere Fundstelle könnte mit einem vor- und frühgeschichtlichen Dünenaufrag im Zusammenhang stehen. Bei Bodengreifungen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälen gem. § 2 DöSchG - zu rechnen.

- An der Entlastung der ausweisenden archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollen frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.

- Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DöSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DöSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallfunde, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdbefunde) 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) mit einer Verkleinerung der Frist einverstanden ist. Auf die Anhörung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DöSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.7 ANLAGEN DER GEOTHERMIE

- Erwärmenden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

3.8 IMMISSIONSSCHUTZ BEI STATIONÄREN GERÄTEN

- Bezüglich der Einhaltung/Auflagen von stationären Anlagen (z.B. Luftwärmepumpen) wird auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der LAI - Bündel/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz verwiesen. Hiernach dürfen stationäre Geräte oder deren nach außen gerichtete Komponenten nur dann aufgestellt werden, wenn die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden bzw. wenn bei vorgegebenen Abständen die in Tabelle 1 genannten Schallschutzwerte nicht überschritten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärmminimierungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber verantwortlich.

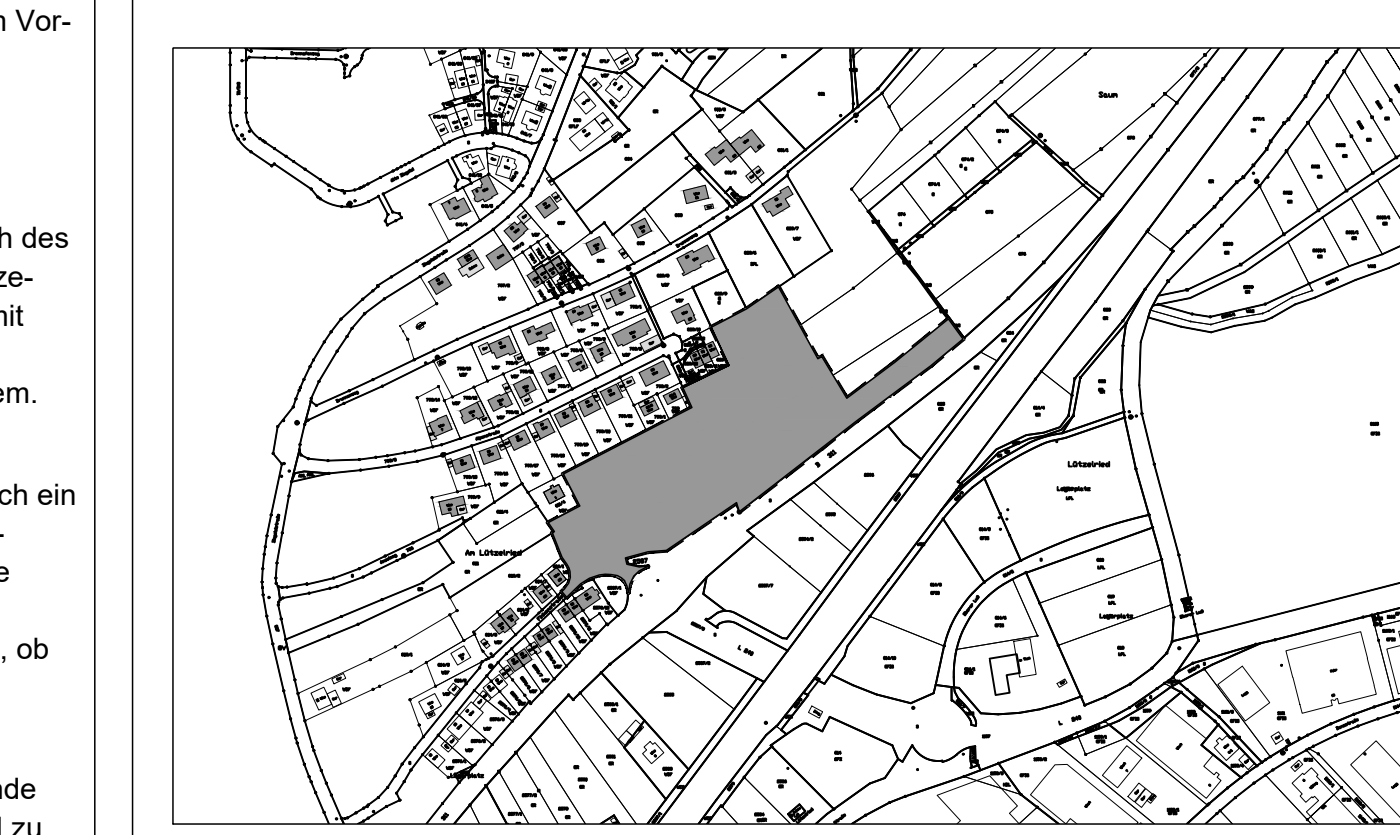
3.9 BRANDSCHUTZ

- Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen. Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserrentnahme leicht ermöglichen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Lauffläche bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Entnahmestellen mit verminderter Leistung sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Radius (Radius) von 300 Metern aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt ist. Diese Regel gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahnrinnen, mehrstufige Schmelldämme sowie langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Lauffläche zu den Wasserrentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortschaften welche auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 Meter nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch geeignete Löschwasserentnahmestellen. Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

- Bei der Planung von Verkehrswegen und Lärmschutzmaßnahmen ist die Möglichkeit zur Herstellung erforderlicher Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge entsprechend Punkt 4 der VwV Feuerwehrrichtlinien zu beachten. Der Punkt 3.7 der Feuerwehrrichtlinien ist zu beachten.

3.10 INSEKTENFREUNDLICHE LEUCHTMITTEL

- Außen-, Parkplatz- und Straßenbeleuchtungen sollen ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED warmweiß mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen- und Parkplatzbeleuchtung ist spätestens ab 23.00 bis 06.00 Uhr abzuschalten, um die Lichtverschmutzung einzudämmen.



Übersichtsplan Maßstab 1:500

Stadt Erbach

Bebauungspläne "Untere Halde" und "Untere Halde II"

Maßstab 1:500

Gefertigt: Urm, den 08.04.2022

Stornom Kopie

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Verfahrensmemorie

1 Der Gemeinderat der Stadt Erbach hat in seiner Sitzung vom 11.02.2019 die Aufhebung des Bebauungsplanes "Untere Halde" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2 Der Gemeinderat der Stadt Erbach hat in seiner Sitzung vom 11.02.2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes "Untere Halde" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

3 Der Gemeinderat der Stadt Erbach hat in seiner Sitzung vom 11.02.2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes "Untere Halde" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

4 Der Gemeinderat der Stadt Erbach hat in seiner Sitzung vom 11.02.2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes "Untere Halde" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

5 Der Gemeinderat der Stadt Erbach hat in seiner Sitzung vom 11.02.2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes "Untere Halde" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

6 Der Gemeinderat der Stadt Erbach hat in seiner Sitzung vom 11.02.2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes "Untere Halde" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

7 Der Gemeinderat der Stadt Erbach hat in seiner Sitzung vom 11.02.2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes "Untere Halde" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

8 Der Gemeinderat der Stadt Erbach hat in seiner Sitzung vom 11.02.2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes "Untere Halde" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

9 Der Gemeinderat der Stadt Erbach hat in seiner Sitzung vom 11.02.2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes "Untere Halde" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

10 Der Gemeinderat der Stadt Erbach hat in seiner Sitzung vom 11.02.2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes "Untere Halde" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

11 Der Gemeinderat der Stadt Erbach hat in seiner Sitzung vom 11.02.2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes "Untere Halde" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

12 Ausgelegt: Stadt Erbach, den _____

Bürgermeister Gau

13 Der Gemeinderat der Stadt Erbach hat in seiner Sitzung vom 11.02.2019 die Aufhebung des Bebauungsplanes "Untere Halde" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

14 Der Gemeinderat der Stadt Erbach hat in seiner Sitzung vom 11.02.2019 die Aufhebung des Bebauungsplanes "Untere Halde" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

15 Der Gemeinderat der Stadt Erbach hat in seiner Sitzung vom 11.02.2019 die Aufhebung des Bebauungsplanes "Untere Halde" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

16 Der Gemeinderat der Stadt Erbach hat in seiner Sitzung vom 11.02.2019 die Aufhebung des Bebauungsplanes "Untere Halde" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.