

STADT WIDDERN

Neuaufstellung Gewerbegebiet "Löhren" und Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Gewerbegebiet "Löhren"

PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

| | | |
|---|---|-------------|
|  | Gewerbegebiet | BauNVO § 8 |
|  | Gewerbegebiet, eingeschränkt | BauNVO § 8 |
|  | Sonstige Sondergebiete Freiflächenphotovoltaik | BauNVO § 11 |

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

| | | |
|---|--------------------------------------|-------------|
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | |
| 0,8 | Grundflächenzahl (GRZ) | BauNVO § 19 |
| TH | Traufhöhe | BauNVO § 18 |
| FH | Firsthöhe | BauNVO § 18 |

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

| | | |
|---|----------------------|-------------|
| a | abweichende Bauweise | BauNVO § 22 |
|  | Baugrenze | BauNVO § 23 |

| | | |
|---------------------------|--------------------|----------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Vollgeschosse | Füllschema der Nutzungsschablone |
| Grundflächenzahl | max. TH max. FH | |
| Bauweise | Dachform | |

Dachneigung

SD = Satteldach PD = Pultdach
FD = Flachdach SH = Sheddach

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

| | | |
|---|---|------------------------|
|  | Gebäude- und Firstrichtung der Hauptgebäude | BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2 |
|---|---|------------------------|

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

| | | |
|---|--|-------------------------|
|  | Abstandsfläche 40 m zur Bundesautobahn A81 Abstandsfläche 6 m beidseitig zur Freileitung Netze BW Abstandsfläche 30 m zum Waldrand | BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 |
|---|--|-------------------------|

FLÄCHE FÜR DAS ANPFLANZEN / ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

| | | |
|---|---|-------------------------|
|  | Geplante Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 |
|  | Bäume geplant, unmaßstäblich | |
|  | Sträucher geplant, unmaßstäblich | |



Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25



Bäume vorhanden, unmaßstäblich



Sträucher vorhanden, unmaßstäblich



Pflanzgebotsfläche 1

FLÄCHEN FÜR GRÜNFLÄCHEN



Grünfläche privat

BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen

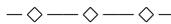
BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 13



Oberflächengraben, oberirdisch (begrünte Mulde/Trapezgraben)
Freileitung Netze BW



Leitungen unterirdisch

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, ABWASSERBESEITIGUNG



Abwasserbeseitigung

BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 14



Abwasser

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

BauGB § 9 Abs. 7



Leitungsrecht zugunsten der höherliegenden Grundstücke,
der Gemeinde oder Versorgungsträger

G

Graben zugunsten höherliegenden Grundstücken/Gemeinden

L

Leitungen zugunsten Gemeinde

K

Kabel zugunsten Versorgungsträger

F

Freileitung zugunsten Netze BW

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

BauGB § 9 Abs. 7



Grenze des Plangebietes "Löhren"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. BAUGESETZBUCH (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. LANDESBAUORDNUNG BADEN - WÜRTTEMBERG (LBO BW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
4. PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
5. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. S. 432)
6. BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
zuletzt geändert durch Art. 290 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. S. 1328)
7. GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2019 (BGBl. S. 2513)
8. GEMEINDEORDNUNG (Gemo)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGI. S. 582, ver. S. 698)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (BGI. S. 403)

TEIL I : BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 1

- 1.1 Das Gewerbegebiet wird in ein unbeschränktes Gewerbegebiet (GE) und in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E) gegliedert.
Im GE/E sind nur Vorhaben zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. BauNVO § 1 Abs. 4
- 1.2 Von den im GE- bzw. GE/E-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. BauNVO § 1 Abs. 5 + 9
- 1.3 Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevantem und nicht zentralrelevantem Sortiment werden im GE- und GE/E-Gebiet nicht zugelassen. BauNVO § 1 Abs. 9
- 1.4 Im Sonstigen Sondergebiet sind nur Anlagen für die Freiflächenphotovoltaik zulässig. BauNVO § 11

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 1

- 2.1 Die max. Traufhöhe und die max. Firsthöhe ergeben sich aus den Planeintragungen im Bebauungsplan. Bezugspunkt ist die jeweilige Höhe des natürlichen Geländes in Gebäudemitte vor Ausführungen der Erdarbeiten.
- 2.2 Als Traufhöhe gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei unterschiedlichen Traufhöhen gilt die mittlere Traufhöhe. Die Firsthöhe wird von der EFH bis Oberkante First bzw. bis zur höchsten Stelle des Daches gemessen. BauNVO § 18 Abs. 1

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 2 und Nr. 4

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. BauNVO § 23
- 3.2 Unüberdachte und überdachte Stellplätze und Garagen sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn der Abstand zwischen dem öffentlichen Verkehrsraum und der Dachkante mind. 1,50 m bzw. dem Eckpfosten mind. 2,00 m beträgt.
- 3.3 Der Abstand von Neubaugaragen zur öffentlichen Verkehrsfläche soll mind. 5,00m betragen.
- 3.4 Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der Pflanz- und Grünflächen zulässig.
- 3.5 Die Gebäude sind mit ihren Gebäudelängsachsen und Firstrichtungen parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen anzuordnen.
- 3.6 Abweichende Bauweise:
Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne der offenen Bauweise errichtet werden. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich aus der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. BauNVO § 22 Abs. 4
- 3.7 Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege sind so anzulegen, dass das unbelastete Niederschlagswasser versickern kann. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Sickersteinen o.ä. zu erstellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 4

- 4.1 Nebenanlagen sind allgemein zulässig.
Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen. BauNVO § 14

5. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 25

- 5.1 Grundsätzlich ist pro 1000 m² Grundstücksfläche 1 einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 5.2 PF1: Pflanzgebotsfläche 1
In den davon betroffenen Grundstücksflächen ist mind. 1 einheimischer Laubbaum je 100 m² Pflanzgebotsfläche zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 5.3 Die davon betroffenen Grundstücksflächen sind mit dicht wachsenden Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten
- 5.4 Die Pflanzarbeiten innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind spätestens 1 Jahr nach dem Eingriff in den Naturhaushalt durchzuführen.
- 5.5 Die Pflanzgebotsflächen können bei gleichwertigen Ersatz und mit gleicher Fläche innerhalb des betroffenen Grundstückes verschoben werden.
- 5.6 Bei Baumpflanzungen sollen gebietsheimische hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit mind. 16/18 cm für Laub- und 10/12 für Obstbäume verwendet werden.
- 5.7 Die Fläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen und 3-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut wird abgeräumt.

6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS UND ENTWÄSSERUNGSEINRICHTUNGEN

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 26 und StrG § 12 Absatz 5

- 6.1 Verkehrszeichen und die Haltevorrichtungen für Straßenbeleuchtung einschließlich Zubehör und erforderliche Leitungen sind bis zu 0,50 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugrundstück ohne Entschädigung zu dulden.
- 6.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken notwendige Böschungen und unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).
- 6.3 Die zur Herstellung des Straßenkörpers im Plan dargestellten Abgrabungen und Aufschüttungen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten auf den an die angrenzenden Grundstücken hergestellt und verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung in Privateigentum.

7. TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 24

- 7.1 Im Plangebiet sind zur Straßenbeleuchtung / Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Lichtspektrum zulässig.
- 7.2 Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.
- 7.3 Je nach Höhe der Entwässerungsanlage baulicher Anlagen kann eine Entwässerung im Freispiegelgefälle nicht gewährleistet werden, sodass eine Hebeanlage vorzusehen ist.
- 7.4 Belastetes Oberflächenwasser aus den betrieblichen versiegelten Hofflächen muss vor Einleitung in ein Gewässer einer Regenwasserbehandlungsanlage zugeführt werden.

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

BauGB § 9 Absatz 1 Nr. 13 u. 14

- 8.1 Mulde / Transparenzgraben in privaten und öffentlichen Grünflächen sind zur Aufnahme und Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers (auch aus den Nachbargrundstücken) zulässig bzw. anzulegen.
- 8.2 Die Mulden / Transparenzgräben sind dauernd zu unterhalten und deren Funktion jederzeit zu gewährleisten. Überfahrten können durch verrohrte Teilstücke oder überfahrbare Mulden von max. 10 m Länge zu Lasten des betroffenen Grundstücks hergestellt werden.
- 8.3 Auf privaten und öffentlichen Flächen anfallendes unbelastetes Niederschlagswasserabfluss darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung ohne Zwangsentleerung und für Drainagen.
- 8.4 Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu erhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen und Verfüllen ist unzulässig.
- 8.5 Belastetes Oberflächenwasser ist der zentralen Regenklärung zuzuführen.

TEIL II : ERLASS VON ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN § 74 (LBO)

9. ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

LBO § 74 Absatz 1 Nr. 1

- 9.1 Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, die potenziell Schwermetalle freisetzen können, sind zur Vermeidung unnötiger Schadstoffbelastungen des Grundwassers nicht zulässig, ebenso reflektierende Materialien.
- 9.2 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig, ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.
- 9.3 Die Gebäudefassaden sind durch Farbe, Materialien, Wandöffnungen oder Gebäudevor- und rücksprünge ab einer Größe von 200 m² geschlossener Außenwandfassade zu gliedern.
Für die Freiflächenphotovoltaikanlage sind nur monokristalline Module mit einer Antireflexionsschicht in dunkelblauer bis schwarz gefärbter Oberfläche ohne Blendwirkung zu verwenden.
- 9.4 Die extensive Begrünung von Dachflächen wird empfohlen.
- 9.5 Größere Glasflächen erfordern Vogelschutzglas der Kategorie A oder sind durch andere geeignete Maßnahmen vor Vogelschlag zu schützen. Es dürfen keine gläsernen Ecken und keine spiegelnden Glasfassaden verwendet werden.
- 9.6 Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit sind flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen nur auf maximal 10% der Baugrundstücksfläche zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus mit einem Flächenanteil von mindestens 70% mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

10. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

LBO § 74 Absatz 1 Nr. 3

- 10.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Geh- und Fußwege dürfen nicht versiegelt werden. Eine flächenhafte Versickerung des Regenwassers ist zu gewährleisten.
- a) Unbelastete Dachflächenabwässer sollten nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden.
 - c) Im Untergrund auftretendes Grund-, Hang- oder Schichtenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.

11. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

LBO § 74 Absatz 1 Nr. 1

- 11.1 DN 0° - 30° Die Dachneigung bei den Hauptgebäuden wird auf 0° - 30° festgesetzt. Versetzte Dachflächen bis 1,50 m Höhenunterschied am First werden allgemein zugelassen.
- 11.2 Zur Dachdeckung bei geneigten Dächern dürfen nur rote bis rotbraune und grau bis anthrazit farbige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.
- 11.3 Die Verwendung von unversiegelten Zink- und Kupferdacheindeckungen wird nicht zugelassen.
- 11.4 Photovoltaikanlagen auf den gewerblichen Gebäudedachflächen werden empfohlen.

12. EINFRIEDUNGEN

LBO § 74 Absatz 1 Nr. 3

- 12.1 Nicht transparente Einfriedungen einschl. Sockelmauern dürfen entlang von Grundstücksgrenzen eine Höhe von 1,00 m über Gelände nicht überschreiten. Transparente Einfriedungen wie z.B. Gitterzäune werden bis 2,00 m Höhe zugelassen.
- 12.2 Natursockel dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten und sind auf die Einfriedungshöhe anzurechnen.
- 12.3 Entlang von öffentlichen Feldwegen dürfen Einfriedungen nur mit einem Abstand von mind. 0,50 m von der Grenze entfernt errichtet werden.
- 12.4 Bei der Einzäunung der PV-Anlage ist ein Boden-Zaun-Abstand von 0,15 m einzuhalten.

13. WERBEANLAGEN

LBO § 74 Absatz 1 Nr. 3

- 13.1 Firmennamen als Werbeanlagen sind nur innerhalb der Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Die Größe von Werbeanlagen (Firmennamen/Logo) darf eine maximal zulässige Höhe (OK bis UK Werbeanlage) von 2,00 m nicht überschreiten. Zur Vermeidung von Streulicht sind alle Beleuchtungen so abzuschirmen, dass die Leuchtwirkung auf einen Winkel von max. 80° von der Fassade begrenzt wird. Empfohlen werden angestrahlte Werbeanlagen. Die Beleuchtungszeit beschränkt sich im Zeitraum vom 1. März bis 1. November eines jeden Jahres auf 6 - 22 Uhr.

14. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

LBO § 95

- 14.1 Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

15. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

BauGB § 9 Absatz 6

- 15.1 Bodenschutz:
Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).
Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).
Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.
- 15.2 Zufällige Funde:
Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
Mit möglichen Siedlungsbefunden und Grabanlagen ist zu rechnen, sodass vor Baumaßnahmen evtl. notwendige Rettungsgraben nach baurechtlicher und naturschutzrechtlicher Genehmigung durchzuführen sind.
Daneben gilt der § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DschG).

- 15.3 Wasserschutzgebiet:
Das Plangebiet befindet sich in Zone III des Wasserschutzgebietes Möckmühl (SBR Waag) und Möckmühl-Ruchsen (BBR Ruchsen). Die Bestimmungen der jeweiligen Rechtsverordnung (Schutzgebietsverordnung vom 07.12.2015) sind einzuhalten.
- 15.4 Grundwasserfreilegungen:
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
- 15.5 Emissionen durch Landwirtschaft:
Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.
- 15.6 Abstand zur Wirtschaftswege:
Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, wird entgegen Ziffer 12 empfohlen mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 1,00 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,50 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.
- 15.7 Nachbarrecht bei Bepflanzungen:
Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden Flächen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.
- 15.8 Versickerung Niederschlagswasser:
- Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

- Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der "Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser" schadlos zu erfolgen. Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist schadlos abzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert wird. Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten
- ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes
- genügend große Versickerungsflächen
- nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden

- Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig. Die erlaubnisfreie dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen mit mehr als 1.200 m² stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat.
- 15.9 Betrieb von Zisternen:
Regenwasserbehälter müssen über einen ordnungsgemäßen Überlauf (z.B. in eine Regenwasserableitung) verfügen. Bei Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser) im Haushalt sind zum Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes die Anzeigepflicht nach § 13 Abs. 1 und 4 Trinkwasserverordnung an das Gesundheitsamt und an die zuständige Behörde, die Mitteilungspflicht an das Wasserversorgungsunternehmen nach § 15 (2) AVBWasserV und die Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen entsprechend den Vorgaben der technischen Regel DIN 1989 vorzunehmen, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation keine Verbindung besteht und die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestelle dauerhaft zu kennzeichnen sind (§ 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung).
- 15.10 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:
Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu bearbeiten, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemische Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.
Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe B sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) prüfen zu lassen.
Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle 5 Jahre wiederkehrend zu prüfen.

- 15.11 Einsatz von Geothermie:
Sofern die Wärmegewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Heilbronn einzuholen. Dabei ist zu beachten, dass die Bohrtiefe beschränkt ist. Wir empfehlen, dem Landratsamt Heilbronn - Umweltschutzamt - im Vorfeld eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die geplante Maßnahme ein hydrogeologisches Gutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung vorzulegen, um eine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit zu ermöglichen.
- 15.12 Geologische Hinweise:
- Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Bauvorhaben im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.
- Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und evtl. ein hydrologisches Versickerungsgutachten empfohlen. Bei Versickerungsanlagen ist auf ausreichend Abstand zu Fundamenten zu achten
- Objektbezogene Baugrundgutachten durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen
- 15.13 Versorgungseinrichtungen Netze BW:
- Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebietes ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
- Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind Lagepläne rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze-BW GmbH anzufordern.
- 15.14 Artenschutz:
Das entfallende Feldgehölz ist vor dem Baubeginn in der Zeit von Oktober bis Februar zu roden und zu räumen.
Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter im Baufeld Nester anlegen können.
- 15.15 Schallimissionsschutz:
Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tagsüber und nachts

| Fläche | L_{EK} tagsüber | L_{EK} nachts |
|--------|-------------------|-----------------|
| GE / E | 60 dB (A) | 45 dB (A) |
| GE | 65 dB (A) | 50 dB (A) |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- | | | |
|---|-----|-----|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | | am: |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§2 Abs. 1 BauGB) | | am: |
| Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom | bis |
| Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom | bis |
| Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) | | am |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | | am |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom | bis |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 1 BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 i.V. mit § 74 Abs. 7 LBO) | | am |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 Abs. 3 BauGB) | | am |
| In - Kraft - Treten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 Abs. 3 BauGB) | | am |

Ausfertigungsvermerk

Der hier vorliegende Bebauungsplan "Löhren", Stadt Widdern, bestehend aus dem Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Datum _____, gefertigt von WALTER + PARTNER GbR BERATENDE INGENIEURE VBI und die örtlichen Bauvorschriften, Datum _____, gefertigt von WALTER + PARTNER GbR BERATENDE INGENIEURE VBI, entsprechend dem Satzungsbeschluss der Gemeinderates der Stadt Widdern vom _____.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden eingehalten (vgl. Verfahrensverkerke).

Zur Beurkundung: Widdern, den

Kopf, Bürgermeister