

Gemeinde Großbottlingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
Gewerbegebiet „Rammert II“

**Vorentwurf**

Textteil, Stand 21.10.2019

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet „Rammert II“

Auftraggeber:

Gemeinde Großbottlingen

Verfasser:

**KE**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2172

Fax +49 711 6454-2228

[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Dipl.-Ing. Helga Lambart – Projektleiterin

Stuttgart, den 21.10.2019

## Inhalt

<b>A.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
<b>B.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	5
1.1	Gewerbegebiet (GE).....	5
1.2	Emissionskontingentierung.....	6
2.	Maß der baulichen Nutzung .....	6
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	7
2.2	Höhe baulicher Anlagen .....	7
2.3	Bezugshöhen .....	7
3.	Bauweise.....	7
4.	Überbaubare Grundstücksflächen .....	8
5.	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze.....	8
6.	Verkehrsflächen .....	8
7.	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers .....	8
8.	Flächen für Ver- und Entsorgung .....	9
9.	Leitungsrechte.....	9
10.	Öffentliche und private Grünflächen .....	9
11.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
11.1	Begrünung der Dächer .....	9
11.2	Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	9
11.3	Wasserdurchlässige Beläge .....	10
11.4	Insektenfreundliche Außenbeleuchtung .....	10
11.5	Artenschutzmaßnahmen .....	10
12.	Pflanzgebote und Pflanzbindungen .....	10
<b>C.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>12</b>
1.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	12
1.2	Dachform und Dachaufbauten.....	12
1.3	Dachdeckung .....	12
2	Werbeanlagen .....	12
3	Einfriedigungen .....	12
4	Gestaltung der Freiflächen .....	13
5	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	13
6	Energie .....	13
7	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.....	13

<b>D.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>14</b>
1	Freiflächengestaltung .....	14
2	Artenschutzmaßnahmen .....	14
3	Lärmschutzgutachten .....	14
4	Denkmalschutz Bodenfunde.....	14
5	Denkmalschutzrechtliche archäologische Untersuchungen .....	15
6	Kampfmittel .....	15
7	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten.....	15
8	Bodenschutz.....	15
9	Grundwasserschutz.....	16
10	Duldungspflichten .....	16
<b>E.</b>	<b>Pflanzenlisten</b> .....	<b>17</b>
<b>F.</b>	<b>Aufstellung und Bearbeitung</b> .....	<b>19</b>

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## A. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch – BauGB** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**Baunutzungsverordnung – BauNVO** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90** - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO** - in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplans „Rammert II“ mit örtlichen Bauvorschriften werden alle Festsetzungen aufgehoben, die sich innerhalb des Geltungsbereichs auf frühere Bebauungspläne und Verordnungen beziehen.

## B. Planungsrechtliche Festsetzungen

5

---

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

#### 1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie den Betrieben untergeordnete Anlagen für soziale Zwecke,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

sofern diese Nutzungen die folgenden Anforderungen erfüllen:

Auf den Teilflächen im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen je m<sup>2</sup> Grundfläche das im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellte Emissionskontingent **LEK<sub>Tag</sub>** und **LEK<sub>Nacht</sub>** nach DIN 45691 (Dezember 2006, Bezugsquelle Beuth-Verlag, Berlin) weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Das Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm vom 26.08.1998, geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- maximal 1 Wohnung pro Grundstück für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist und sofern die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die Genehmigung erfordert eine Prüfung im Einzelfall. Hierbei sind insbesondere die Betriebsabläufe der angrenzenden Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.

## 1.2 Emissionskontingentierung

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

- Das Gewerbegebiet „Rammert II“ ist hinsichtlich der maximalen zulässigen Geräuschemissionen gemäß Plandarstellung gegliedert.
- Für die Teilflächen dieser Gliederung werden folgende Geräuschkontingente  $L_{EK}$  für den Tageszeitraum 6 - 22 Uhr und den Nachtzeitraum 22 – 6 Uhr festgelegt:

## 2. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist mittels der maximalen Grundflächenzahl und der maximalen Höhe baulicher Anlagen gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig ist. Die Einzelfallregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO gilt weiterhin.

## 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

siehe Planeinschrieb.

## 2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen bei Flachdächern ist das Maß zwischen der Bezugshöhe gemäß Planeinschrieb und der Oberkante Attika und bei Pultdächern das Maß zwischen der Bezugshöhe gemäß Planeinschrieb und der Firsthöhe.

Die jeweils zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden als Höchstgrenze festgesetzt. Grundflächen von technisch erforderlichen Dachaufbauten (z. B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten) dürfen bis zu 15 % der gesamten Dachfläche überdecken. Sie dürfen die Höhengrenzen bis zu 1,0 m überschreiten.

## 2.3 Bezugshöhen

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf eine im Plan festgesetzte Bezugshöhe über Normalhöhen-null (NHN) bezogen. Reicht ein Gebäude über mehrere festgesetzte Bezugshöhen, so wird die Bezugshöhe als Mittelwert der festgesetzten Bezugshöhen bestimmt. Die Interpolation wird am Gebäudemittelpunkt festgesetzt.

## 3. Bauweise

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

Siehe Planeinschrieb.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen in abweichender Bauweise zulässig. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung.

#### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Zwischen den im zeichnerischen Teil mit den Buchstaben A und B gekennzeichneten Punkten auf der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche aus dem benachbarten Bebauungsplan „Im Rammert“ ersetzt: Die in dem Nachbarbebauungsplan festgesetzte Baugrenze wird aufgehoben; die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit dieser Festsetzung erweitert.

#### 5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, Hochbauten jeglicher Art, Containeranlagen, Garagen, Carports, Werbeanlagen u. ä. sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze, Zufahrten und Umfahrungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht in den Pflanzgebotflächen.

8

---

#### 6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraums im zeichnerischen Teil ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

#### 7. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind ohne Entschädigungen zu dulden.

## 8. Flächen für Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

## 9. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

Mit Leitungsrecht belegte Flächen dürfen nicht überbaut werden. Baum- und Strauchpflanzungen sind im Bereich von Leitungsrechten nicht zulässig.

Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind zugunsten der Leitungsträger jederzeit zugänglich zu halten.

## 10. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

9

---

## 11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 11.1 Begrünung der Dächer

Die Flachdächer sind zu mindestens 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen (siehe auch B.1.3).

Es ist ein zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

### 11.2 Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Der Regenwasserablauf von Flächen (z.B. Dachflächen), auf denen unverschmutztes Oberflächenwasser anfällt, ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Dachbereiche mit Anlagen, die den Einsatz wassergefährdender Stoffe erfordern (z.B. Kühlanlagen) sind von den Bereichen mit Dachbegrünung und dezentraler Begrünung auszuschließen. Das Wasser ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Um einen Schadstoffeintrag in Grünflächen zu verhindern, sind gewerblich genutzte Hof-, Verkehrs- und Lagerflächen zu befestigen, gegen Grünflächen abzugrenzen und an den Mischwasserkanal anzuschließen.

### 11.3 Wasserdurchlässige Beläge

Stellplätze sind - soweit keine wasserrechtlichen Vorschriften entgegenstehen - versickerungsoffen (z. B. mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Dränpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundenem Belag) herzustellen.

### 11.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum haben. Nach oben oder seitwärts in die Landschaft abstrahlende Lichtpunkte sind nicht zulässig. Beleuchtungszeiten sind auf die erforderlichen Mindestzeiten zu reduzieren.

10

---

### 11.5 Artenschutzmaßnahmen

*Die Artenschutzmaßnahmen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren auf Basis der faunistischen Untersuchung vom 09.10.2019 bzw. des Umweltberichts vom 21.10.2019 ergänzt und konkretisiert.*

## 12. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen (siehe auch D.1). Für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sind die Pflanzenlisten gemäß Teil E anzuwenden.

Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme herzustellen. Die sonstigen nicht überbauten oder die nutzungsbedingt nicht versiegelten Teile der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Die hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Pestizideinsatz ist nicht zulässig. Für diejenigen Gehölze, die Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Die in der Planzeichnung mit PFG / PFB 1 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Grünzug anzulegen. Die folgenden Maßnahmen sind innerhalb dieser Fläche umzusetzen:

- a) Entsprechend der Eintragung im Lageplan sind hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
- b) Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- c) Bei Abgang sind Obstbäume durch hochstämmige Obstbäume und Laubbäume durch standortheimische Laubbäume der Pflanzlisten gemäß Teil E zu ersetzen.
- d) Die Unternutzung ist als extensive Wiese zu erhalten und höchstens dreischürig zu pflegen.
- e) Bauliche Anlagen innerhalb dieser Fläche sind nicht zulässig.

*Weitere Pflanzgebote und Pflanzbindungen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.*

## C. Örtliche Bauvorschriften

### 1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig. Das Anstrahlen der Gebäudefassade ist untersagt.

### 1.2 Dachform und Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Gemäß Planeinschrieb sind nur Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 15° zulässig.

Grundflächen von Dachaufbauten für notwendige technische Aufbauten (z. B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugsüberfahrten) dürfen bis zu 15 % der gesamten Dachfläche überdecken. Sie dürfen die Höhengrenzen bis zu 2,0 m überschreiten.

### 1.3 Dachdeckung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Flachdächer sind zu mindestens 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen (siehe auch A.11.1).

12

---

## 2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von max. 30 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen über Dach und rotierende, lichtreflektierende Lauf- bzw. Wechsellichtanlagen sind nicht zugelassen.

## 3 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf 2,00 m nicht überschreiten. Mauern sind unzulässig. Bei Einfriedigungen (Zäune, Hecken) entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Gehweg oder Sicherheitsstreifen sowie entlang der landwirtschaftlichen Wege ist ein Abstand von 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

#### 4 Gestaltung der Freiflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten und unbefestigten Flächen des Baugrundstücks sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und entsprechend der festgesetzten Pflanzgebote zu bepflanzen. Abfallboxen sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen.

#### 5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,50 m gemessen ab dem bestehenden Gelände zulässig.

#### 6 Energie

Photovoltaikanlagen sind nur in aufgeständerter Form zulässig.

#### 7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Der Regenwasserablauf von Flächen (z.B. Dachflächen), auf denen unverschmutztes Oberflächenwasser anfällt, ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Hof-, Verkehrs- und Lagerflächen sind an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Stellplätze sind - soweit keine wasserrechtlichen Vorschriften dagegen sprechen – versickerungsoffen herzustellen.

(siehe auch A.11.2 und A.11.3)

## D. Hinweise

### 1 Freiflächengestaltung

Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Freiflächengestaltung enthalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- Rechnerischer Nachweis der Mindestanzahl von Bäumen und Sträuchern

### 2 Artenschutzmaßnahmen

Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen (z.B. Entwässerungsschächte). Glasflächen an Fassaden sind möglichst vogelschlagmindernd umzusetzen.

### 3 Lärmschutzgutachten

*Das Lärmschutzgutachten wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.*

14

---

### 4 Denkmalschutz Bodenfunde

(§ 20 DSchG)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## 5 Denkmalschutzrechtliche archäologische Untersuchungen

Eine Kartierung der Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg ergab, dass im Plangebiet ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß DSchG § 2 vorliegt. Es handelt sich um eine vorgeschichtliche Siedlung, vermutlich aus der Jungsteinzeit. Vor Beginn der Erschließung des Gebietes ist eine archäologische Voruntersuchung erforderlich, durch die geklärt wird, wo archäologische Funde vorkommen, die in einer späteren Ausgrabung geborgen werden müssen.

In einem zweistufigen Verfahren sind zuerst Sondageschnitte durchzuführen, die im Herbst 2019 durchgeführt werden sollen. Auf Basis dieser Sondageschnitte sind dann eventuell archäologische Rettungsmaßnahmen erforderlich. Das Verfahren erfolgt in enger Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

## 6 Kampfmittel

Eine Bestandsaufnahme von Si Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG vom 21.08.2019 kam zu dem Ergebnis, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass es sich um zwei vermutete Bombenrichter handelt und die Fläche als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft werden muss (Kampfmittel Provisys Auftrag N. PA190729002)

15

---

## 7 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Soweit sich durch die Baumaßnahme Hinweise auf Flächenbelastung ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

## 8 Bodenschutz

(BBodSchG und LBodSchAG)

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

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach §1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung).

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. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 10 Nr. 3 LBO).

## 9 Grundwasserschutz

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist die Untere Wasserbehörde auch für die baurechtliche Entscheidung gem. § 98 (2) WG zuständig.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind vorher gemäß § 37 (2) WG dem Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 (4) WG dem Landratsamt - Untere Wasserbehörde - angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

16

---

## 10 Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

## E. Pflanzenlisten

Grundsätzlich ist bei allen Pflanzungen darauf zu achten, dass gebietsheimische Pflanzen verwendet werden, um die biologische Vielfalt zu erhalten und eine Florenverfälschung zu vermeiden.

In der Tabelle werden die Arten der gebietsheimischen Gehölze im Plangebiet aufgeführt. Bei der konkreten Planung können Landschaftsarchitekten/-gärtner über die genauen Ansprüche der einzelnen Arten informieren.

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe		Verwendung		
		1	2	a	b	c
Bäume						
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn		x	(x)	x	x
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	x		(x)	x	x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	x		-	x	x
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle		x	-	x	x
<i>Alnus incana</i>	Grauerle		x	-	x	x
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke		x	(x)	x	x
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		x	(x)	x	x
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche		x		x	x
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche		x	(x)	x	x
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		x	-	x	x
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		x	-	x	x
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		x	-	x	x
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	x		x	x	x
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	x		x	x	x
<i>Salix alba</i>	Silberweide	x		-	x	x
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide	x		/	x	x
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	x		(x)	x	x
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	x		-	x	x
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme	x		-	x	x

Sträucher			
Acer campestre	Feldahorn	x	x
Cornus sanguinea	Hartriegel	x	x
Corylus avellana	Haselnuss	x	x
Crataegus laevigata	zweigrieffliger Weißdorn	x	x
Crataegus monogyna	eingrieffliger Weißdorn	x	x
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	-	x
Frangula alnus	Faulbaum	-	x
Ligustrum vulgare	Liguster	-	x
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x	x
Prunus spinosa	Schlehe	x	x
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	-	x
Rosa canina	Hundsrose	x	x
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	x	x
Salix caprea	Salweide	x	x
Salix cinerea	Grau-Weide	x	x
Salix purpurea	Purpurweide	x	x
Salix triandra	Mandelweide	x	x
Salix viminalis	Korbweide	x	x
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		x
Sambucus racemosa	Traubenholunder		x
Viburnum opulus	Schneeball		x
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		x

\* Verwendung ist zur Zeit wegen des Eschentriebsterbens nicht zu empfehlen

Größe

1: Baum I. Ordnung (Maximalhöhe >20 m)

2: Baum II. und III. Ordnung (Maximalhöhe <20 m)

Verwendung

a: Straßen, Parkplätze

b: Spielplätze

c: Ortsränder, Hecken, Grünflächen

Legende

x = zutreffend / geeignet

(x) = geeignet mit Einschränkungen / in Sorten

- = nicht geeignet

/ = keine Angaben

## F. Aufstellung und Bearbeitung

Aufstellung:

Gemeinde Großbettlingen

Großbettlingen, den

---

Herr Martin Fritz, Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Großbettlingen, den

---

Herr Martin Fritz, Bürgermeister

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den

---

Frau Helga Lambart

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH