



**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



**Textteil zum Bebauungsplan (Entwurf)**  
**Stadt Bad Urach**

**Gewerbegebiet Ententäle III**

**Stand: 13.04.2023**



## I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Ententäle III" (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom **26.04.2022 (BGBl. I S. 674)**, 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel **2-3** des Gesetzes vom **14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)**, 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird Folgendes festgesetzt:

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

#### **GE – Gewerbegebiet (§ 8 i.V.m. § 1 (5-6) BauNVO)**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- (nach § 1 (5) BauNVO) die nach § 8 (2) 1, 3-4 BauNVO zulässigen **Einzelhandelsbetriebe**, Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.
- (nach § 1 (6) BauNVO) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke und Vergnügungstätten

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), **die Baumassenzahl (BMZ)** und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO.



## 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

## 2.2 Baumassenzahl (BMZ, § 21 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

Die Baumassenzahl darf die im zeichnerischen Teil eingetragenen Werte nicht überschreiten.

## 2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) + (3) BauGB und § 16 und § 18 BauNVO)

### 2.3.1 Bezugshöhe (§ 18 (1) BauNVO)

Bezugshöhe (§ 9 (3) BauGB u. § 18 BauNVO)

Die im Plan eingetragene Höhe ist die Bezugshöhe über **NHN** für die festgesetzte max. Gebäudehöhen.

### 2.3.2 Gebäudehöhen (GBHmax.)

Die Höhe der Hauptgebäude darf den im zeichnerischen Teil eingetragenen Wert nicht überschreiten.

Maximale Gebäudehöhe (GBHmax)

Siehe Planeinschrieb

Gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

## 2.4 Ausnahmen für technische Aufbauten

Notwendige technische Aufbauten können bis zu einer Höhe von 2,00 m über die festgesetzte Höhe zugelassen werden, wenn sie um mindestens 1,25 m vom Gebäuderand zurückgestaffelt sind.

## 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

## 4. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB und § 23 BauNVO i. V. m. § 16 (5) BauNVO)

Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil.

## 5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



## 6. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

### 6.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

1. An den im Plan dargestellten Standorten für Einzelbäume sind hochstämmige Laubgehölze **mit einem Stammumfang von mind. 18 cm** zu pflanzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden - Pflanzliste siehe Abs. 4.
2. Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum **mit einem Stammumfang von mind. 18 cm** zu pflanzen. Die unter Abs. 3 genannten Bäume werden hierauf angerechnet.
3. Für jeweils 5 Stellplätze ist ein Baum mit **einem Stammumfang von mind. 18 cm und** mind. 12 m<sup>2</sup> Pflanzfläche innerhalb des zugehörigen Nutzungsbereichs zu pflanzen. (vgl. auch Ziff. 3.1 der örtl. Bauvorschriften)
4. Die als Pflanzgebot dargestellten Einzelbäume sind als landschafts- und standortgerechte Bäume zu pflanzen. Es sind vorzugsweise Bäume gemäß folgender Pflanzliste zu pflanzen:

#### **Einzelbäume**

***Acer campestre* Feld-Ahorn**

***Acer platanoides* Spitz-Ahorn**

***Acer pseudoplatanus* Berg-Ahorn**

***Carpinus betulus* Hainbuche**

***Fagus sylvatica* Rotbuche**

***Prunus avium* Vogelkirsche**

***Quercus petraea* Traubeneiche**

***Quercus robur* Stieleiche**

***Sorbus aria* Mehlbeere**

***Sorbus aucuparia* Vogelbeere**

***Sorbus torminalis* Elsbeere**

***Tilia cordata* Winterlinde**

***Tilia platyphyllos* Sommerlinde**

**alternativ Obstbaum-Hochstämme**

#### **Sträucher**

***Cornus sanguinea* Roter Hartriegel**

***Corylus avellana* Gew. Hasel**

***Crataegus laevigata* Zweigriffl. Weißdorn**

***Crataegus mongyna* Engriffl. Weißdorn**

***Euonymus europaeus* Gew.  
Pfaffenhütchen**

***Ligustrum vulgare* Gew. Liguster**

***Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche**

***Prunus spinosa* Schlehe**

***Rosa canina* Echte Hunds-Rose**

***Sambucus nigra* Schwarzer Holunder**

***Sambucus racemosa* Trauben-Holunder**

***Viburnum opulus* Gew. Schneeball**

Die Pflanzung ist spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



## 6.2 Dachbegrünung

Die Flachdächer der Gebäude sowie alle Garagen, Tiefgaragen und überdachten Stellplätze sind mindestens zu 70 % extensiv mit einer Substratstärke von mind. 12 cm zu begrünen. Flächen für technische Aufbauten, Beleuchtungskuppeln und Attiken sind bis zu 30 % zulässig.

## 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

7.1 Auf den mit M1 und M2 der mit M1 belegten Flächen sind artenreiche Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft als 2-3 schürige Grünlandflächen zu unterhalten. Die Randbereiche sind in lockerer Form mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Das Mähgut auf den Flächen ist abzutransportieren.

Ableitungsmulden zur Ableitung des Außengebietswassers und Wirtschaftswege zu Unterhaltung sind innerhalb der mit M1 belegten Flächen zulässig.

Die Flächen sind von baulichen Anlagen und Bäumen freizuhalten.

7.2 Die mit M2 belegte Fläche dient der Durchführung der erforderlichen CEF-Maßnahme für die Anlage von Habitatsflächen für die Zauneidechse.

7.3 Die mit M3 belegte Fläche ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern so zu bepflanzen, dass der Gewässerrandstreifen weiter als Schutzbereich für die Elsach erhalten bleibt und seine ökologische Funktion gestärkt wird. Bereits vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sowie bei Bedarf durch Neupflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ergänzen.

### 7.4 Leuchtmittel

Für die dauerhafte Außenbeleuchtung dürfen als Leuchtmittel nur LED Lampen oder bezüglich dem Insektenschutz gleichwertige Produkte mit maximal 3000 k Lichtfarbe verwendet werden. In Richtung des Waldrandes und in Richtung Elsach sind Lichtemissionen zu vermeiden.

### 7.5 Entwässerung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser (u. a. Dachflächenwasser, Wasser auf den befestigten Zugängen und Zufahrten) muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden (zur technischen Ausgestaltung siehe Ziff. III. 4.). Diese Oberflächenwässer dürfen nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet, sondern müssen über eine belebte Oberbodenschicht zur Versickerung gebracht werden. Zur Ableitung von nicht versickerndem Oberflächenwasser sind Notüberläufe in die Elsach zulässig.

### 7.6 Vermeidungsmaßnahmen

**VM1 – Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Individuenverlusten oder Störung von Brutvögeln**



Der geeignete Zeitraum für Gehölzrodungen zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln ist Anfang Oktober bis Ende Februar.

#### **VM2 – Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag/Vogelfreundliche Verglasung**

Verglasungen der Neubauten müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheibe für Vögel als Hindernis erkennbar ist.

#### **VM3 – Schutz und Vergrämung oder Umsiedlung der betroffenen Zauneidechsen**

Die Individuen von den betroffenen Bereichen sind zu vergrämen oder alternativ abzufangen und in die Ersatzlebensräume der Ausgleichsfläche bzw. CEF-Maßnahmenfläche umzusiedeln.

#### **VM4 – Vermeidung von Beeinträchtigungen von Jagdhabitaten und Transferstrecken von Fledermäusen**

Entlang des Waldrandes muss ein mindestens 5 m breiter bebauungs- und gehölzfreier Streifen erhalten bleiben.

#### **VM5 – Vermeidung von Fallenwirkung**

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass insbesondere für Kleintiere keine Fallen entstehen.

### **7.7 Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF – Maßnahmen, (§ 9 (1a) BauGB))**

Als CEF-Maßnahme ist die Anlage von Habitatsflächen für die Zauneidechse (ca. 1.600 m<sup>2</sup>) erforderlich. Die Maßnahme wird auf der in der Planzeichnung zum Bebauungsplan mit M2 gekennzeichneten Fläche durchgeführt.

### **7.8 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)**

Folgende Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Bad Urach werden dem Bebauungsplan zugeordnet:

#### **Maßnahme ÖKU7 – Kernzone Biosphärengebiet „Schwäbische Alb“**

Als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope sowie das Schutzgut Boden wird ein Teil der Maßnahme ÖKU7 aus dem Ökokonto Bad Urach zugeordnet.

Es handelt sich um eine ausgewiesene Kernzone des Biosphärengebiets „Schwäbische Alb“ auf dem Flurstück Nr. 2685/1 der Gemarkung Bad Urach.

Der zugeordnete Teilbereich hat eine Flächengröße von 771.007 m<sup>2</sup> und generiert 198.720 Ökopunkte.

## **8. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.



Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.

#### **9. Höhenlage des Geländes (§ 9 (3) BauGB)**

Der bei privaten Bauvorhaben anfallende Erdaushub ist weitmöglich auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Es wird folgendes festgesetzt:

Im erschließungsstraßenseitigen Bereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen. Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.

#### **10. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Verkehrsflächen siehe zeichnerischer Teil.

#### **11. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) 16 BauGB)**

Innerhalb des Gewässerrandstreifens entlang der Elsach dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

#### **12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe/Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 tags (6 – 22 Uhr) sowie nachts (22 – 6 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	Fläche in $m^2$	Emissionskontingent tags $L_{EK,tags}$ in $dB(A)/m^2$	Emissionskontingent nachts $L_{EK,nachts}$ in $dB(A)/m^2$
Teilfläche 1 (GE1)	ca. 5.652	61	43
Teilfläche 2 (GE2)	ca. 5.719	61	50
Teilfläche 3 (GE3)	ca. 5.219	58	53
Teilfläche 4 (GE4)	ca. 3.413	56	52



Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK, \text{zus}}$ :

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags $L_{EK, \text{zus tags}}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	Zusatzkontingent nachts $L_{EK, \text{zus nachts}}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>
A	7	0
B	0	6
C	9	4
D	0	0
E	7	14

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK, i}$  durch  $L_{EK, i} + L_{EK, \text{zus, k}}$  zu ersetzen ist.

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren hat im Plangebiet folgende Koordinaten:

x-Koordinate: 3531244; y-Koordinate: 5373951

Entsprechend der Winkelangabe für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen) ergeben sich für die Sektoren folgende Winkelangaben:

Richtungssektor A: 35° - 85°

Richtungssektor B: 85° - 195°

Richtungssektor C: 195° - 210°

Richtungssektor D: 210° - 0°

Richtungssektor E: 0° - 35°

#### Innenwirkung/Außenwirkung der Emissionskontingente

Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Bebauungsplans liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.



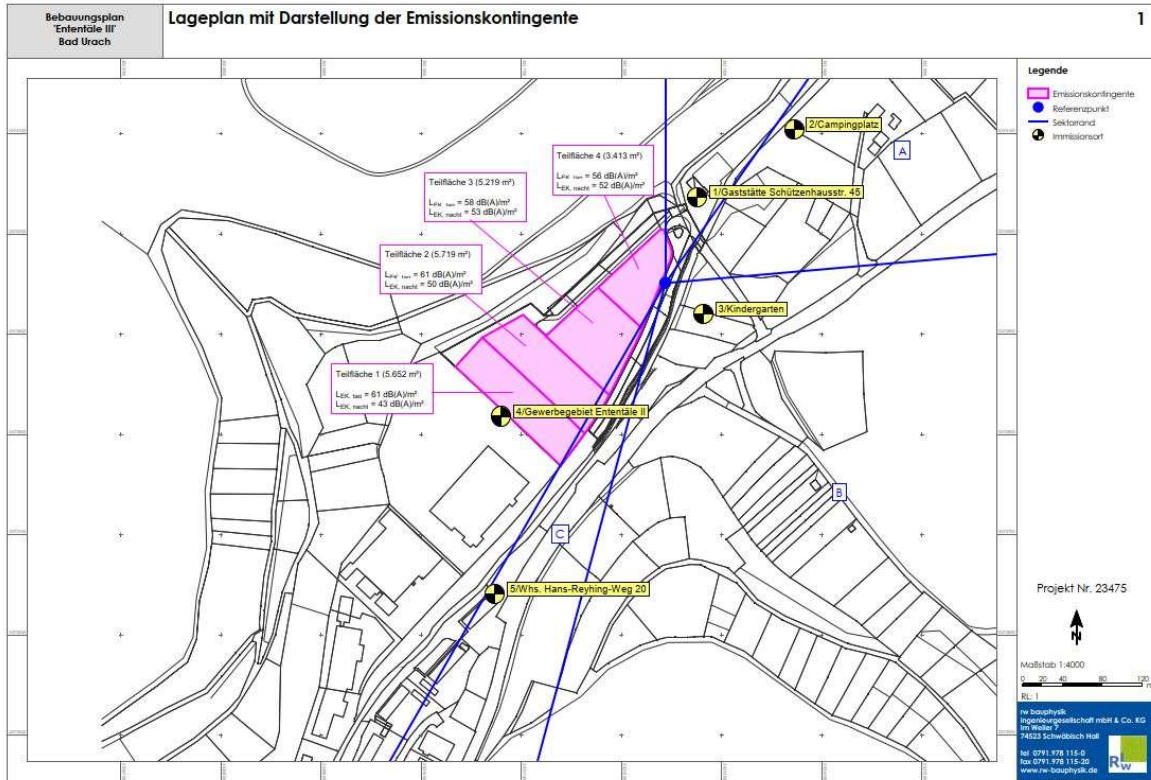


Abbildung 1 – Lageplan mit Darstellung der Emissionskontingente

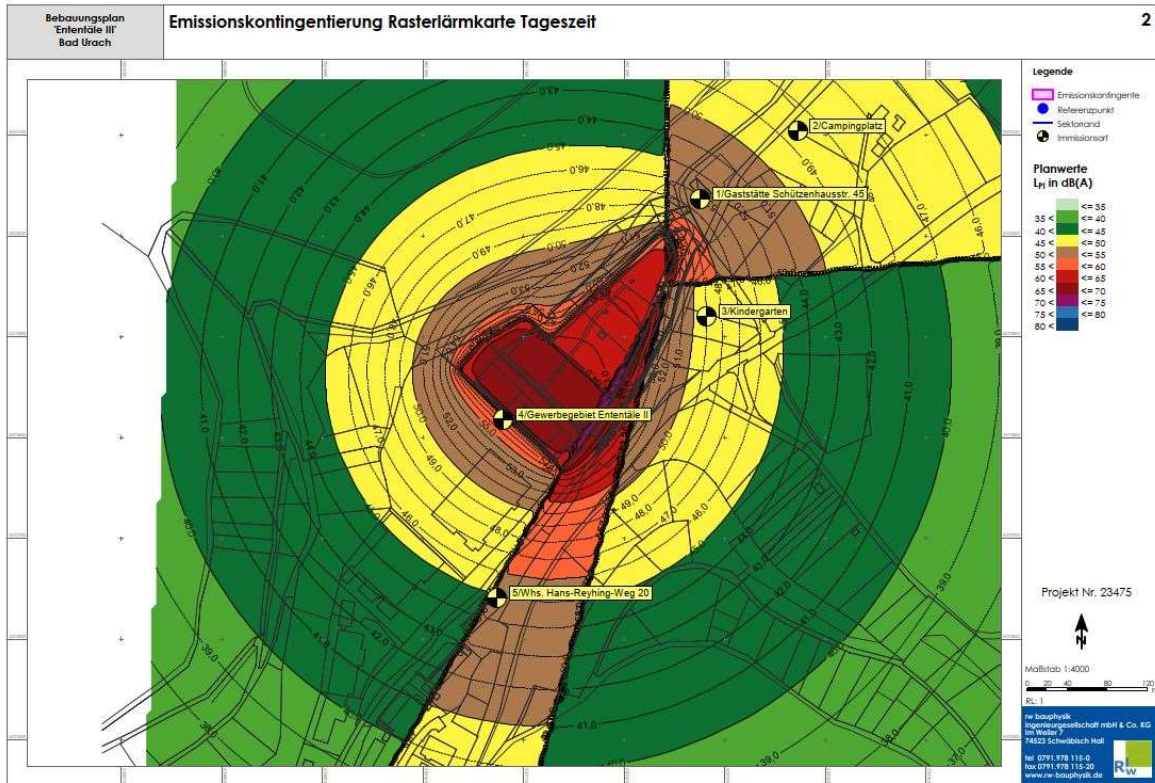


Abbildung 2 – Emissionskontingente Rasterlärkarte Tageszeit

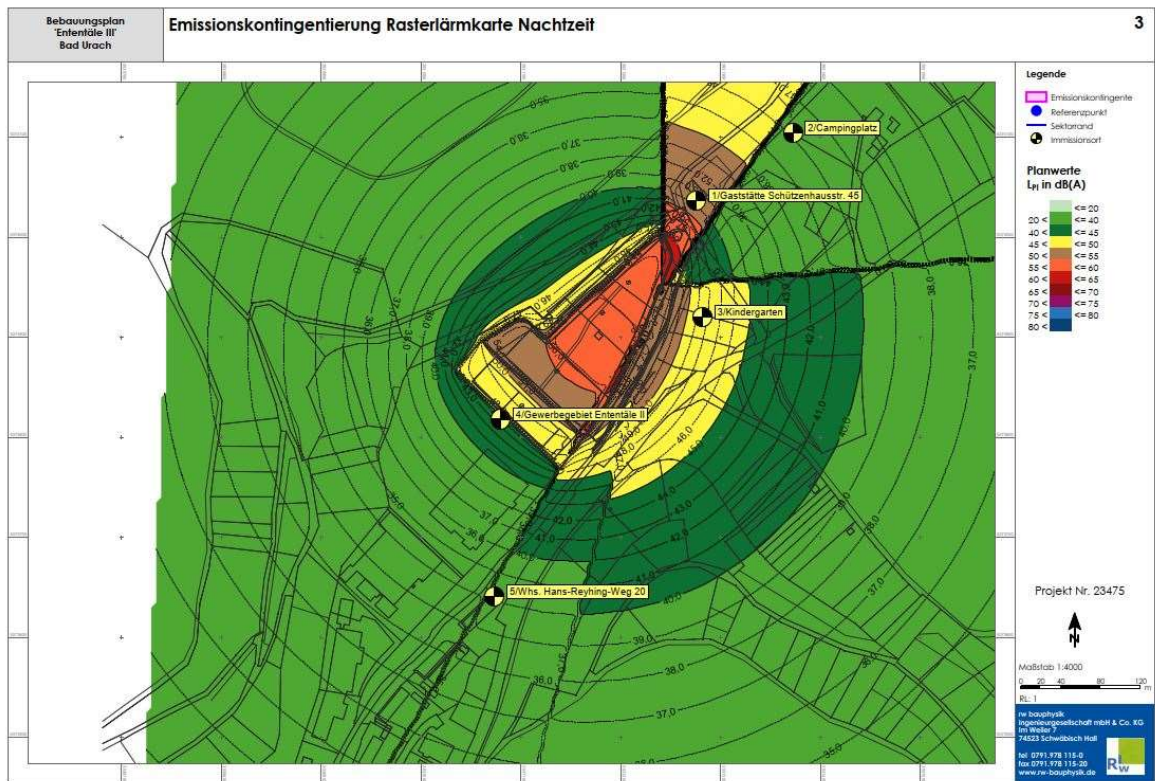


Abbildung 3 – Emissionskontingente Rasterlärkarte Nachtzeit



## II. Hinweise

### 1. Bauvorlagen

Für alle Bauvorhaben sollen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung enthalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- Zäune
- Mauern

### 2. Grundwasser, Geotechnik

#### Grundwasser

Auf die Lage des Planvorhabens in Schutzzone III des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes „Mittleres Ermstal“ wird hingewiesen.

Das Plangebiet wird künftig in der „Weitere Schutzzone, Zone III“ des Wasserschutzgebietes „Mittleres Ermstal“ für die Grundwasserfassungen von Dettingen, Metzingen und Haupt- und Landesgestüt Marbach, Bereich St. Johann liegen.

#### Geotechnik

~~Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes zum Grundwasser, etc.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.~~

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Wohlgeschichteten- Kalke- Formation, die von Jüngeren Flussbetsedimenten und Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) der tonigen/ tonig- schluffigen Umlagerungs- und Verwitterungssedimente ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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 lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells geht von den Steilhängen oberhalb des Plangebiets unter Umständen die Gefahr von Steinschlag und Felssturz aus. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz vor Steinschlag und Felssturz vorhanden ist.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zu Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zu Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3. Ver- und Entsorgung

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

#### Entwässerung

Die Ableitung des Regenwassers aus den bebauten Flächen soll über ein Mulden-Rigolensystem erfolgen, Notüberläufe können in die Elsach abgeleitet werden.

Das verbindliche Merkblatt der Stadt Bad Urach mit „Hinweisen zur Niederschlagswasserbeseitigung“ und das Merkblatt „Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ des Landratsamtes Reutlingen und die jeweils gesetzlichen Vorschriften sind zu beachten.

Bei einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung im Baugenehmigungsverfahren unter Bezugnahme der einschlägigen Regelwerke ist ein Nachweis der qualitativen und quantitativen Schadlosigkeit, ggf. unter Einbezug einer weitergehenden Behandlung, zu erbringen.

#### Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über das Netz von FairNetz.

#### Außengebietswasser

Das Hangwasser wird über Ableitungsmulden innerhalb des Geltungsbereichs abgeleitet. Die Mulden sollen ebenfalls als Übergabepunkt für das anfallende Wasser im westlichen Bereich außerhalb des Geltungsbereichs dienen.

### 4. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder sonstige Bodenbefunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).



Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

## 5. Bodenschutz

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens müssen oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden müssen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 7 BodSchG).
7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
8. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw.



Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

9. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.
10. Altlasten: Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

Die Bodenarbeiten sind unter Beachtung der einschlägigen Normen durchzuführen.

Bei der Errichtung der Stichstraße mit Wendehammer ist darauf zu achten, dass durch Ausweisung und eindeutige Kennzeichnung (z. B. durch Absperrung) von sog. Tabuflächen das unnötige Befahren der benachbarten Flächen wirksam verhindert wird. Lagerflächen und Baustelleneinrichtungsflächen sind ebenfalls eindeutig abzugrenzen.

Bei (Ober-)Boden, der nicht vor Ort verwendet werden kann, sind entsprechende Entsorgungs-/Verwertungsmöglichkeiten einzuplanen. Um den Boden in seiner natürlichen Funktion vor Beeinträchtigung zu schützen, ist sicherzustellen, dass überschüssiger Bodenaushub möglichst hochwertig und nach bodenschutz- und abfallrechtlichen Anforderungen verwertet wird. Einer Vorort-Verwertung ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Bei Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub ist ein Verwertungskonzept erforderlich und den Planunterlagen beizufügen, idealerweise getrennt nach Oberboden, Unterboden und Aushub.

## 6. Altlasten

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

## 7. Brandschutz

### Löschwasser-Versorgung

Bei der Planung ist zu gewährleisten, dass die Haupterschließungsstraßen öffentliche Wasserleitungen mit Löschwasser-Entnahmestellen entsprechend der erforderlichen Dimensionierung für die Löschwasserversorgung des zu versorgenden Gebiets und entsprechend der Gefahrenklasse der zu versorgenden Gebäude und Betriebe erstellt werden.

Wasserversorgungseinrichtungen für das Baugebiet sind entsprechend den technischen Regeln „Wasserversorgungsrohrnetz/ Löschwasser Arbeitsblatt W 405“ auszuführen.

### Löschwasser-Entnahmestellen

Unterflurschachthydranten bzw. Überflurhydranten sollten so angeordnet werden, dass jedes Gebäude in höchstens 80 m Entfernung erreichbar ist.



### Löschwasserrückhaltungsmöglichkeiten

Bei gewerblichen Nutzungen von baulichen Anlagen kann sich die Notwendigkeit ergeben, dass im Brandfall kontaminiertes Löschwasser zurückgehalten werden muss. Hier sind dann regelmäßig entsprechend dichte Flächen erforderlich, dass anfallendes eventuell kontaminiertes Löschwasser nicht unkontrolliert in den Boden, Oberflächengewässer oder die Kanalisation gelangen kann.

### Grundstückserschließung

Zur Durchführung wirksamer Lösch- und Rettungsarbeiten durch die Feuerwehr müssen geeignete und von öffentlichen Verkehrsflächen erreichbare Aufstell- und Bewegungsflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte vorhanden sein (§ 15 (6) LBO). Jedes Baugrundstück, das nicht an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt, muss eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu den geeigneten Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge und den Einsatz der Feuerwehr auf dem Grundstück haben (§ 4 Abs.1).

Grundstückszufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur (VwV Feuerwehrflächen) als Feuerwehrflächen auszubilden bzw. zu befestigen und erforderlichenfalls zu kennzeichnen.

Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe (bauliche) oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein (§ 15 Abs. 5 LBO). Dabei ist zu beachten, dass bei Verwendung von Rettungsgeräten der Feuerwehr (tragbare Leitern) die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen nicht mehr als 8,0 m über dem Gelände liegen.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stelle nicht mehr als 8,0 m über Gelände liegt, sind Zu- und Durchgänge entsprechend § 2 Abs. 2 LBO AVO, mindestens 1,25 m breit und 2,0 m hoch, sicherzustellen. Die Zu- und Durchgänge, zu den zum Anleitern mit Rettungsgeräten der Feuerwehr bestimmten Stellen auf dem Grundstück, dürfen eine Länge von 50,0 m bei bisher unbebauten Grundstücken nicht überschreiten. Siehe § 2 Abs. 3 LBO AVO.

Ausgefertigt:

Bad Urach, den

---

Rebmann, Bürgermeister



### **III. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Ententäle III"**

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch ~~das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)~~, Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)
- Allgemeine Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBO AVO) vom 05.02.2010 (GABl. S. 24), zuletzt geändert durch Artikel 147 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 18), in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16.12.2020 – Az.: 51-2611.2/90 – (GABl. Nr. 1/2021 S. Seite 31-33)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

#### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)**

##### **1.1 Gebäudeform**

Gebäudegrundflächen sind im Grundsatz aus einem Rechteck abzuleiten.

##### **1.2 Fassadengestaltung**

Glänzende oder reflektierende Materialien sind als Fassadenverkleidung nicht zugelassen.

##### **1.3 Dachform, Dachneigung und Gestaltung der Dachflächen**

1.3.1 In GE1 sind die Dachformen Flachdach, Satteldach und Sheddach zulässig.

1.3.2 In GE2 sind nur Flachdächer zulässig.

1.3.3 Die Flachdächer sind mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mind. 12 cm zu versehen. (vgl. auch Ziffer I.6.2)

1.3.4 Solaranlagen sind bis 5° DN auch aufgeständert bis zu einer Höhe von 1,00 m über OK Flachdach (nicht Attika) und einem Abstand von 2,00 m zum Dachrand zulässig.

#### **2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2LBO)**

2.1 Unzulässig sind Großflächenwerbung und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht. Sonstige Lichtwerbung ist in zurückhaltender Form zulässig, d.h. sie





muss sich in Farb- und Leuchtintensität im Maßstab des übrigen Straßenbereiches halten. **Die beleuchteten Werbeanlagen sind in der Nacht abzuschalten.**

- 2.2 Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Schrift und Farbe aufeinander abzustimmen.
- 2.3 Bandartige Werbeanlagen dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 2.4 Werbeanlagen sind direkt am Gebäude oder als freistehende Anlage zulässig. Der Abstand von freistehenden Werbeanlagen zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1,00 m betragen.
- 2.5 Werbeanlagen sind auf Dachflächen oder oberhalb der Attika unzulässig.
- 2.6 Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselwirkung, Booster (Projektionen, Lichtwerbung am Himmel), Fesselballone sowie akustische Effekte sind unzulässig. Die Beleuchtung ist so einzurichten, dass eine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf klassifizierten Straßen ausgeschlossen ist. Sie ist nur als für die Tierwelt verträgliche Beleuchtung als Natriumdampfhoch- oder – Niederdrucklampen (oder hinsichtlich des Insektenschutzes vergleichbare Produkte) zulässig.
- 2.7 Freistehende Werbeanlagen sind bis maximal 10,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe zulässig. Die Ausnahmen für technische Aufbauten und Solaranlagen gelten nicht für die Werbeanlagen.

### **3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

#### **3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke**

Die Höhe der Aufschüttungen ist auf max. 2,00 m über dem natürlichen Gelände begrenzt.

Soweit eine Überschreitung der Aufschüttung – bedingt durch das natürliche Gelände erforderlich wird, kann dies ausnahmsweise zugelassen werden.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Offene PKW-Stellplätze und Abstellplätze sind wasserdurchlässig und begrünt herzustellen. (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder Spurbefestigungen, Wasserdurchlässigkeit mindestens 30 %). Für jeweils 5 Stellplätze ist ein Baum (Hochstamm 3x versetzt, Stammumfang 18 cm bis 20 cm) mit mind. 12 qm Pflanzfläche innerhalb des zugehörigen Nutzungsbereichs zu pflanzen.

LKW-Stellplätze und Verkehrsflächen für LKW sind wasserundurchlässig zu befestigen. Stellplätze und Verkehrsflächen für LKW sind durch Aufkantungen von den wasserdurchlässig befestigten Flächen zu trennen.

#### **3.2 Einfriedungen**

Zulässig sind Zäune mit einer Höhe von max. 1,80 m. Zur Grundstücksgrenze ist zwischen Hinterkante Bordstein und Einfriedung ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.



#### **4. Versickerungsflächen für die Bauplätze (§ 74 (3) 2 LBO)**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken versickert werden.

Umschlagflächen bei denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, dürfen nicht ohne Vorbehandlung an ein Mulden- Rigolen- System mit Notüberlauf in die Elsach angeschlossen werden. Problematische Flächen sind daher zwingend zu überdachen oder so vorzubehandeln, dass die Einleitung in das Mulden- Rigolen- System den allgemeinen Anforderungen entspricht.

Weitere Vorgaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Hinweise für eine dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung der Stadt Bad Urach sind zu beachten

#### **5. Höhenlage des Geländes (§ 74 (1) 3 LBO)**

Mauern zur Böschungssicherung entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen. Der Abstand zu befahrbaren öffentlichen Flächen muss mindestens 0,50 m betragen.

#### **6. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind, gem. § 74 (1) 5 LBO, vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.



#### IV. Verfahrensvermerke

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat                                       | am 12.10.2021                    |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung   | am 21.10.2021                    |
| 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  | vom 08.07.2022<br>bis 08.08.2022 |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung   | am 22.06.2022                    |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger<br>Träger öffentlicher Belange | vom 08.07.2022<br>bis 08.08.2022 |
| 6. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung                        | am xx.yy.xyxy                    |
| 7. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung   | am xx.yy.xyxy                    |
| 8. Öffentliche Auslegung   | vom xx.yy.xyxy<br>bis xx.yy.xyxy |
| 9. Beteiligung der Behörden und sonstiger<br>Träger öffentlicher Belange             | vom xx.yy.xyxy<br>bis xx.yy.xyxy |
| 10. Als Satzung beschlossen  | am xx.yy.xyxy                    |
| 11. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten                               | am xx.yy.xyxy                    |

Ausgefertigt:

Bad Urach, den

---

Rebmann, Bürgermeister

Planverfasser:

---

Christoph Traub

**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung