

LANDKREIS REUTLINGEN

STADT

BAD URACH

GEMARKUNG SIRCHINGEN



TEXTTEIL

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
"Heerweg, Teil 1"**

10.05.2021

**Stadt Bad Urach
Marktplatz 8-9
72574 Bad Urach
Tel.: 07427 / 9402-0**


PLANUNGSGRUPPE **SSW** GMBH
STADTPLANUNG · VERKEHRSPPLANUNG · ARCHITEKTUR
HOFERSTRASSE 9A · 71636 LUDWIGSBURG

INHALT

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - 1.1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3. Bauweise
 - 1.4. Überbaubare Grundstücksflächen
 - 1.5. Nebenanlagen
 - 1.6. Flächen für Garagen
 - 1.7. Zufahrtsverbot
 - 1.8. Anbauverbotszone
 - 1.8. Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche
 - 1.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke
 - 1.10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.11. Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
 - 1.12. Zuordnung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "HEERWEG, TEIL 1"
 - 2.1. Dächer
 - 2.2. Fassaden / Äußere Gestaltung
 - 2.3. Standplätze für Abfallbehälter
 - 2.4. Werbeanlagen
 - 2.5. Gestaltung der privaten Stellplätze und Erschließungsflächen
 - 2.6. Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen
 - 2.7. Niederspannungsleitungen
 - 2.8. Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung

3. HINWEISE
 - 3.1. Denkmalschutz
 - 3.2. Baugrund / Geologie
 - 3.3. Wasserrecht
 - 3.4. Wasserschutzgebiete
 - 3.5. Boden- und Grundwasserschutz
 - 3.6. Beleuchtungen, Anlagen und Einrichtung zur Stromversorgung
 - 3.7. Erschließungsarbeiten / Artenschutz
 - 3.8. Hebeanlagen

- 4. ALLGEMEIN
 - 4.1 Ordnungswidrigkeiten
 - 4.2 Rechtsüberleitungen

- 5. RECHTSGRUNDLAGEN

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil wird festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil bedeuten:

GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 – 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil ist eine Grundflächenzahl (GRZ) bis maximal 0,6 zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil darf die zulässige maximale Gebäudehöhe von 10,0 m nicht überschritten werden.

Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugshöhen (Hinweis: bei der definierten Bezugshöhe handelt es sich nicht um die Erdgeschoßfußbodenhöhe).

1.3 Bauweise

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

Entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil bedeutet:

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintragung der Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.5 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggas- oder Öltanks ist in einem Abstand von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

1.6 Flächen für Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Zufahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Heerweg, Teil 1" ist ein Zufahrtsverbot entlang der L 249 zwischen der Anbindung Heerweg und dem westlichen Abschluss des Quartiers "Heerweg" festgesetzt.

Im Verlauf dieses Zufahrtsverbots (entsprechend Planeintrag) sind unmittelbare Zufahrten zu anliegenden Grundstücken nicht zulässig.

Die Zufahrtsverbote gelten auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

1.8 Anbauverbotszone

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 16 LBO)

In der durch Planeinzeichnung im zeichnerischen Teil festgesetzten nichtüberbaubaren Grundstücksfläche entlang der L 249 (15,0 m ab Fahrbahnrand) sind jegliche Arten von Hochbauten, z. B. Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO; Garagen, überdachte Stellplätze sowie Werbeanlagen nicht zulässig.

1.8 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die konkrete funktionale Aufteilung der im Planteil festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist im Rahmen der künftigen ingenieurtechnischen Erschließungsplanung zu definieren.

1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind entlang der Grundstücksgrenzen so standischer auszubilden, dass keine Beeinträchtigungen auf den Nachbargrundstücken entstehen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von maximal 0,20 m und einer Tiefe von maximal 0,50 m zu dulden.

Aufschüttungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers öffentlicher Verkehrsflächen erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

1.10 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M Maßnahme – Ausgleichsflächen / Retentionsbereich

PUSTAL LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND PLANUNG**1.11 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.11.1 Pflanzbindung

PFB Pflanzbindung

.....

PUSTAL LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND PLANUNG

1.11.2 Pflanzgebote

PFG Pflanzgebot

.....

PUSTAL LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND PLANUNG

1.11.3 Pflanzenlisten

PUSTAL LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND PLANUNG

1.12 Zuordnung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

A1 Ausgleichsmaßnahme 1

.....

A2 Ausgleichsmaßnahme 2

.....

PUSTAL LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND PLANUNG

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "HEERWEG, TEIL 1"

2.1 Dächer

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten als Lichtkuppeln sowie erforderliche technische Anlagen und Energiegewinnungsanlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überragen.

Bei dauerhaft extensiven Dachbegrünungen muss die Substrathöhe mindestens 10,0 cm betragen.

Metalldacheindeckungen sind nur mit beschichteten, nicht reflektierenden Metallen zulässig. Grelle Dachfarben oder reflektierende, hochglänzende Oberflächen sind generell nicht zulässig.

Metalldacheindeckungen in Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

2.2 Fassaden

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Ganzflächig verspiegelte Fassaden oder reflektierende, grellfarbige und hochglänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material und Farbgebung so zu gestalten, dass das Natur- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

2.3 Stellplätze für Abfallbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Standplätze für Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden integriert werden, durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Verkleidung, Bepflanzung, etc.) allseitig und dauerhaft Einblick abzuschirmen.

Sie sind gegen direkte Sonneneinstrahlungen zu schützen.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbeanlagen sind freistehend bis max. 7,50 m Höhe zulässig.

Bei freistehenden Werbeanlagen darf die Werbeträgerfläche max. 10,00 m² pro Grundstück betragen.

Die Oberkante von Reklameschriften am Gebäude darf die Dachoberkante nicht überschreiten.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden.

Werbung in Form von Lauflicht- / Wechsellichtanlagen, Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind unzulässig.

2.5 Gestaltung der privaten Stellplätze und Erschließungsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.5.1 Stellplätze

Sämtliche offenen privaten Pkw-Stellplätze sind einschließlich des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien herzustellen.

Ausnahmsweise sind auch Stellplätze in wasserundurchlässiger Bauart zulässig, wenn sie entsprechend Ziffer 2. 8 "Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung" dieser örtlichen Bauvorschriften entwässert werden.

Lkw-Stellplätze und Ladeflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen. Es ist im Einzelfall unter Beteiligung des Landratsamts, Umweltschutzamt, zu prüfen, ob aufgrund der Wasserschutzgebietsanforderungen eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung mit entsprechender Vorreinigung möglich ist oder ob ein Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal notwendig ist.

2.5.2 Erschließungsflächen

Die privaten Erschließungsflächen sind einschließlich des Unterbaus ebenfalls aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien auszuführen.

Wasserdurchlässiger Pflasterbelag einschließlich Bettung und Fugen ist filterstabil gegenüber darunter liegenden Schichten der Körnung 2/5 mm, Dicke 3,0 cm und mit nachzuweisendem Durchlässigkeitsbeiwert k_f von mindestens $5,4 \times 10^{-4}$ auszuführen.

Ausnahmsweise sind auch Erschließungsflächen in wasserundurchlässiger Bauart zulässig, wenn sie entsprechend Ziffer 2.8 "Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung" dieser örtlichen Bauvorschriften entwässert werden.

Lkw-Lade- / Anfahrtzonen und -Hofflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen. Es ist im Einzelfall unter Beteiligung des Landratsamts Reutlingen, Umweltschutzamt, zu prüfen, ob aufgrund der Wasserschutzgebietsanforderungen eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung mit entsprechender Vorreinigung möglich ist oder ob ein Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal notwendig ist.

2.6 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Generell sind Einfriedungen aus Beton, Mauerwerk oder ähnlichen Materialien in geschlossener Bauweise nicht zulässig.

Die maximale Höhe von Einfriedungen darf 2,50 m nicht überschreiten.

Die Einfriedungen sind mind. 1,00 m von den Grundstücksgrenzen zurückzusetzen.

2.7 Niederspannungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.8 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO und § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser (u. a. Dachflächenwasser, Oberflächenwasser von Stellplätzen, Hofflächen und Zuwegungen, sonstigen befestigten Flächen etc.) darf nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, sondern muss dezentral beseitigt werden.

Die Oberflächen-/Niederschlagswässer dürfen nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet / versickert werden, sondern müssen über eine begrünte Versickerungsmulde oder Mulden-Rigole mit einer mindestens 30 cm mächtigen belebten Bodenschicht zur Versickerung gebracht werden. Der Unterbau muss sickertfähig sein. Die Größe, das Volumen und die Lage der Versickerungsfläche (Mulde) sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

Im Regelfall sind 15 % der versiegelten Flächen (Dächer, Balkone, Terrassen, Wege und Nebenanlagen, sowie sonstige versiegelte Flächen) als Versickerungsmulde mit mindestens 30 cm Tiefe auszubilden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 2 m betragen. Bei gegenseitiger privatrechtlicher Vereinbarung können die Versickerungsflächen als gemeinsame Anlage auf der Grundstücksgrenze angelegt werden.

Die Versickerungsmulden sind auch während der Bauzeit von jeglicher Ablagerung, Befahrung usw. freizuhalten. Die Unterhaltungspflicht obliegt dem Grundstückseigentümer.

Die Höhenlage ist so zu wählen, dass ein eventuell notwendiger Notüberlauf an den Mischwasserkanal mit Gefälle angeschlossen werden kann. Wenn eine Entwässerung im Kellerbereich notwendig ist, ist das anfallende Oberflächenwasser in einem Schacht zu sammeln und gegebenenfalls durch Pumpen der oberflächennahen Versickerung zuzuführen.

Zur Ableitung von nicht versickerndem Oberflächenwasser sind Notüberläufe in den Versickerungsflächen mit Anschluss an den Mischwasserkanal zulässig; dieses muss aufgrund der Höhenverhältnisse möglicherweise gepumpt werden.

Zur Minimierung von Niederschlagswasser können zusätzlich wasserdurchlässige Beläge, die Begrünung von Dachflächen etc. vor einer Versickerung oder ähnliche Maßnahmen kombiniert werden.

Der dezentralen Versickerungsanlage darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zugeführt werden. Insbesondere dürfen auf den angeschlossenen Hofflächen keine Wartungs- und Reinigungsarbeiten an Kraftfahrzeugen

vorgenommen werden. Anschlüsse von Grundstücksdrainagen am städtischen Versickerungssystem werden nicht zugelassen.

Bei einer dezentralen Beseitigung von Regenwasser dürfen keine Metaldächer aus Blei, Kupfer oder Zink verwendet werden.

Das verbindliche Merkblatt der Stadt Bad Urach mit "Hinweisen zur Niederschlagswasserbeseitigung" und das Merkblatt zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung des Landratsamtes Reutlingen und die jeweils gesetzlichen Vorschriften sind zu beachten.

3. HINWEISE

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Denkmalschutz

(§ 20 DSchG)

Werden bei Erdarbeiten Funde angetroffen (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde entdeckt (z. B. Mauern, Gruben, Gräber, Brandschichten), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart und die Stadt Bad Urach unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle sind zur sachgerechten Begutachtung mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige unverändert im Boden zu belassen.

Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

3.2 Baugrund / Geologie

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen in Baden-Württemberg im Maßstab M 1:350.000 liegt Bad Urach in der seismischen Zone 3.

Die konstruktiven Anforderungen der DIN 4149 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten" sind daher zu beachten.

3.3 Wasserrecht

(§ 43 Abs. 6 WG)

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies dem Landratsamt Reutlingen als Unterer Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Reutlingen Verbindung aufzunehmen.

Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

3.4 Wasserschutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet "Heerweg, Teil 1" befindet sich im fachtechnisch abgegrenzten, jedoch noch nicht festgesetzten Wasserschutzgebiet "Zone III (Nr. 107)".

Die Ausweisung dieses Wasserschutzgebietes ist durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Reutlingen beabsichtigt.

Nach Erlass dieser Rechtsverordnung wird diese als höherrangiges Landesrecht die

Bestimmungen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplans "Heerweg Teil 1" überlagern.

An Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen dann erhöhte Anforderungen entsprechend der "Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAW5)" vom 11.02.1994 (GBl. 182) in der jeweils aktuell geltenden Fassung gestellt werden.

Dies ist insbesondere bei der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben zu beachten.

Auf die Änderungen in Bezug auf die Prüflisten und die Lagermengen nach Abschluss des Wasserschutzgebietsverfahrens wird hingewiesen.

3.5 Boden- und Grundwasserschutz

Böden und Grundwasser sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag entsprechend dem Stand der Technik und den boden- und wasserschutzrechtlichen Vorschriften zu schützen.

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1 und § 4 Bodenschutzgesetz). Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

3.5.1 Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten

Beim Ausheben der Erschließungsgräben und Baugruben ist folgendes zu beachten:

- Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen und getrennt abseits vom Baubetrieb auf trockenen Plätzen zu lagern. Die Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.
- Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.
- Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halb feste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl $I_c \geq 1$), ermittelt werden kann. Der halb feste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

3.5.2 Schonung von Grünflächen

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten.

Arbeitsflächen und Baustraßen sind vorrangig dort anzulegen, wo geplante Wege, Plätze und Gebäude liegen sollen; diese Bereiche sollen gekennzeichnet werden.

Beim Rückbau nicht mehr benötigter Wege ist der Wegeaufbau aus fremdem Material herauszunehmen und Bodenverdichtungen sind zu lockern.

Dies ist besonders bei der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben zu beachten.

Auf die Änderungen in Bezug auf die Prüflisten und die Lagermengen nach Abschluss des Wasserschutzgebietsverfahrens wird hingewiesen.

3.5.3 Verwertung von Erdaushub

Der Erdhaushub ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischen zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von 20,0 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen.

Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben.

Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen verpflichtet zu Untersuchungen des Bodens.

Diese sind so früh wie möglich durchzuführen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landratsamt Reutlingen – Abteilung Umwelt und Gewerbe abzustimmen.

Unabhängig davon darf die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Eine Entsorgung von belastetem Erdaushub auf den städtischen Erddeponien ist nicht zulässig.

Für den Wiedereinbau auf dem Grundstück oder die sonstige Verwertung sind die aktuell geltenden Vorschriften des Bodenschutzes und für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial zu beachten.

3.5.4 Schutz vor Verunreinigungen

Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden, sie dürfen deshalb nicht auf oder in den Boden gelangen und sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebracht werden, sondern sind auf eine Abfallbeseitigungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behältnisse aufzustellen.

3.6 Beleuchtungen, Anlagen und Einrichtungen zur Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtung für die Stromversorgung zu dulden.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Heerweg, Teil 1" ist die Außenbeleuchtung der Lager-, Verkehrs- und Gebäudeflächen mit asymmetrischen Planflächenstrahlern (Abblendwinkel 80°) und insektenfreundlichen Leuchtmitteln der LED-Technik auszuführen.

Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass angrenzende Flächen nicht bestrahlt werden.

Die o. g. insektenfreundlichen Leuchtmittel sind auch für Orientierungsbeleuchtung und Werbeleuchten einzusetzen.

3.7 Erschließungsarbeiten / Artenschutz

Die Baufeldfreimachung und Erschließungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. / 29. Februar vorzunehmen.

Sind aus Gründen des Bauablaufs Eingriffe außerhalb dieses unkritischen Zeitraums unvermeidbar, ist zuvor eine artenschutzrechtliche Überprüfung zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich.

PUSTAL LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND PLANUNG
Berücksichtigung Biosphärengebiet – Entwicklungszone ...??...

3.8 Hebeanlagen

Je nach Höhenlage der Kellergeschosse einer Neubebauung bzw. der sonstigen zu entwässernden Anlagen sind auf Grund der Lage des bestehenden Entwässerungskanal-systems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbesei-tigung vorzusehen.

4. ALLGEMEIN

4.1 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

4.2 Rechtsüberleitungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Heerweg, Teil 1" und den örtlichen Bauvorschriften "Heerweg, Teil 1" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes – insbesondere im Überlagerungsbereich mit dem Bebauungsplan "Bäumlesäcker" – aufgehoben.

Die Festsetzungen und Vorschriften für Flächen des Bebauungsplanes "Bäumlesäcker", die nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches "Heerweg" liegen, bleiben rechtskräftig.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. S. 587), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786).
- LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057/1063).

Ausgefertigt: Bad Urach,

.....
Elmar Rebmann (Bürgermeister)