

# **Gemeinde Allmersbach im Tal**

OT Allmersbach

## **Bebauungsplan "Bildäcker - 1. Änderung"**

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Textteil mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften

Planteil liegt in gesonderter Ausführung vor



Adenauerplatz 4  
71522 Backnang  
Tel.: 07191 - 9619190  
Fax: 07191 - 9619184  
info@roosplan.de  
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla  
Corinna Schmidt, B. Sc. Raumplanung und Raumordnung  
Dr. Miriam Pfäffle, Diplom-Biologin  
Nadja Schäfer, M. Sc. Biologie

Projektnummer: 18.048

Stand: 07.05.2019 / 23.07.2019

<b>I</b>	<b>Begründung zum Bebauungsplan</b> .....	<b>1</b>
I.1	Ziel und Zweck der Planung.....	1
I.2	Plangebiet.....	2
I.3	Städtebauliche Zielvorstellungen.....	2
I.4	Übergeordnete Planung.....	2
I.5	Festsetzungen des Bebauungsplans - Änderungen.....	2
I.6	Erschließung, Ver- und Entsorgung, Regenwassermanagement.....	3
I.7	Umweltverträglichkeit.....	3
I.7.1	Artenschutzrechtliche Überprüfung.....	4
I.7.2	Rechtliche Grundlagen.....	6
I.7.3	Habitatsstruktur.....	6
I.7.4	Einschätzung des Habitatpotentials.....	7
I.7.5	Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.....	9
I.7.6	Hinweise zur artgerechten Gestaltung des Umfelds.....	9
I.8	Grünordnung.....	10
I.9	Bodenordnung.....	10
<b>II</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
II.A	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
II.B	Örtliche Bauvorschriften.....	16
II.C	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen.....	18
II.D	Hinweise.....	19
<b>III</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>22</b>
<b>IV</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>23</b>
<b>A</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>24</b>

# I Begründung zum Bebauungsplan

## I.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Allmersbach im Tal plant eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes ‚Netto‘, am nördlichen Siedlungsrand in der Backnanger Straße. Die rund 800 m<sup>2</sup> große vorhandene Verkaufsfläche in städtebaulich integrierter Lage, soll um ca. 200 m<sup>2</sup> auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Das im Zusammenhang mit der Planung stehende Gutachten „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters in Allmersbach i. T.“ der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) vom 05.12.2018 hat ergeben, dass die Erweiterung des langjährig eingeführten Grundversorgerstandortes als einziger Lebensmittelmarkt in Allmersbach im Tal zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist:

Die derzeit deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und vergleichsweise niedrige Zentralitätswerte sprechen dafür, dass die bestehende Grundversorgung in der Gemeinde als nicht gesichert bewertet werden kann. Darüber hinaus werden Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg, sowie die ergänzenden Regelungen im Regionalplan Region Stuttgart am bestehenden Standort eingehalten. Dies trifft auch auf das Kongruenzgebot zu, da ca. 90% des prognostizierten Umsatzes aus der Gemeinde generiert werden. Somit sind auch städtebauliche Auswirkungen des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen.

Aufgrund des Gutachtens, welches das Vorhaben deutlich befürwortet, können jegliche städtebauliche, als auch raumordnerische negative Auswirkungen bei Durchführung der Planung ausgeschlossen werden. Auch sprechen die umliegenden gemischten Nutzungsstrukturen, wie die nördlich gelegene Sportanlage, das westlich angrenzende Gewerbegebiet, sowie die Wohnbebauung im Süden nicht gegen die angemessene und notwendige Erweiterung als großflächiger Lebensmittelmarkt.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche auf insgesamt ca. 1.000 m<sup>2</sup> setzt eine Anpassung des Gebietscharakters voraus, da eine Einstufung des Discounters als großflächiger Einzelhandel erfolgt. Das derzeit eingeschränkte Gewerbegebiet wird im Zuge der Planung als sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Lebensmittelmarkt festgesetzt. Im Zuge der Planung wird der Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang (2015) im Zuge der Berichtigung angepasst.

## **I.2 Plangebiet**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Allmersbach und innerhalb des Geltungsbereichs des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bildäcker“ vom 19.11.2004, geändert am 01.03.2005. Umfasst wird das Flst.-Nr. 1190/1, welches von der Straße Bildäcker aus erschlossen wird. Der Geltungsbereich beinhaltet ca. 5.220 m<sup>2</sup> Brutto-Fläche. Das Gelände fällt von ca. 298,00 m.ü.N.N. im Norden bis zu einer Höhe von ca. 295,00 m.ü.N.N. im Süden ab. Es grenzen an:

- im Norden: Sportanlage
- im Osten: Eingeschränktes Gewerbegebiet
- im Süden: Wohnbebauung
- im Westen: Gewerbe- und Mischgebiet

## **I.3 Städtebauliche Zielvorstellungen**

Das Plangebiet wird von drei Seiten durch Bestandsbebauung unterschiedlicher Nutzungen umgeben. Der geplante Gebietscharakter als Sondergebiet entspricht der vorgesehenen Nutzung als großflächiger Einzelhandel und ergänzt die umliegenden Strukturen, da auch die nördlich gelegene Sportanlage als Sondergebiet festgesetzt ist. Da sich an der eigentlichen Nutzung der Fläche nichts ändert, sondern lediglich das Versorgungsangebot am bestehenden, integrierten Standort erweitert werden soll, sind weitere städtebauliche Zielvorstellungen dahingehend hinfällig. Der Anbau an den vorhandenen Markt, die Anpassung der Stellplätze und der im Süden des Plangebiets befindliche Grünfläche fügen sich ein in das bestehende Ortsbild.

## **I.4 Übergeordnete Planung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang (2015) bisher als Gewerbegebiet (G) dargestellt. Der FNP wird im Zuge der Berichtigung angepasst. In der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg ist das Plangebiet nicht als Überschwemmungsfläche eingetragen.

## **I.5 Festsetzungen des Bebauungsplans - Änderungen**

Aufgrund des Erweiterungsbedarfs des Versorgungsangebots wird der bestehende Lebensmittelmarkt mit der geplanten 1.000 m<sup>2</sup> großen Verkaufsfläche als großflächiger Einzelhandel eingestuft. Dies bedeutet eine Anpassung des derzeitigen Gebietscharakters vom bisherigen, eingeschränkten Gewerbegebiet zum sonstigen Sondergebiet.

Die Gesamtverkaufsfläche wird bis max. 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Rand- und Nebensortimente dürfen nur auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden. Zulässig sind ferner ergänzende gastronomische Nutzungen und die für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen wie Lagerflächen, Nebenräume, Sozial- und Verwaltungsräume, sowie die zugehörigen Zufahrts- und Stellplatzflächen.

Die städtebauliche Ausformung des Maßes der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächen (GRZ)- und Geschossflächenzahl (GFZ) definiert. Die im Baugesetzbuch definierte Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Sonstige Sondergebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO (Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 / Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4) wird übernommen.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Metern ü.N.N. sowie der maximale Trauf (TH)- und Firsthöhe (FH) geregelt. Das Baufenster ist so ausgelegt, dass unter Wahrung der angestrebten städtebaulichen Grundordnung angemessener Spielraum für die Ausformung der Baukörpererweiterung bleibt.

Als Dachform werden extensiv begrünte Flachdächer von 0°-10°, extensiv begrünte, geneigte Dächer bis 12° und Satteldächer bis 25° zugelassen, was weitestgehend der umliegenden Dachlandschaft entspricht. Extensiv begrünte Dächer bewirken u. a. eine Rückhaltung von Niederschlagswasser, eine Verbesserung des Mikroklimas und damit insgesamt eine ökologische Aufwertung.

#### **I.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Regenwassermanagement**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die Straße „Bildäcker“ und wird durch die nördlich gelegene private Ein- und Ausfahrt gewährleistet. Die Entsorgung der Müllbehälter und somit auch die Erschließung für die Fahrzeuge des Müllentsorgungsunternehmens kann von der Straße „Bildäcker“ aus erfolgen.

Auf allen Baugrundstücken ist das Wasser in einzelnen Regenrückhaltbecken aufzufangen - Je 200 m<sup>2</sup> Dachfläche 3 m<sup>3</sup> Rückhalteraum. Das Regenwasser wird gedrosselt mit 1 l/sec. in den Mischwasserkanal abgegeben.

#### **I.7 Umweltverträglichkeit**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach §13 BauGB keine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Die Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung werden verbalargumentativ berücksichtigt.

Der Umweltzustand verändert sich im Vergleich zum bisherigen Bestand im Planungsgebiet hauptsächlich durch die Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8. Dadurch kommt es teilweise zu einem Verlust des bestehenden Böschungsbereichs im Südosten des Geltungsbereichs und einem Anstieg an versiegelten Flächen.

Die natürlich gelagerten Böden lassen sich der bodenkundlichen Einheiten f26 (Pseudovergleyte Parabraunerde aus Lösslehm) zuordnen. Aufgrund der starken Überbauung im Gebiet, kann allerdings davon ausgegangen werden, dass die wenigen nicht versiegelten Flächen stark anthropogen überformt sind. Durch die Umsetzung der Planung verlieren die neu versiegelten Böden im Geltungsbereich vollständig ihre natürlichen Bodenfunktionen. Aufgrund der geringen neuversiegelten Fläche (ca. 300 m<sup>2</sup>) ist dies aber

als nicht essentiell zu bewerten.

Die Lithologie der hydrogeologischen Einheit „Lößsediment“ beschreibt sich durch Schluff, feinsandig bis schwach feinsandig, meist kalkreich, oberflächennah z. T. entkalkt, verlehmt (Lößlehm, mit Übergängen zu Fließerde), ungeschichtet. Insgesamt kann der Boden im Untersuchungsgebiet als Grundwassergeringleiter eingestuft werden. Durch die Planung erfolgt kein direkter Eingriff in das Grundwasser. Der Eingriff in das Grundwasser durch Bodenversiegelung ist als sehr gering zu bewerten. Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet oder in der Nähe eines Oberflächengewässers.

Im Klimaatlas der Region Stuttgart (2017) ist der Eingriffsbereich als Freiland-Klimatop und Freifläche mit weniger bedeutender Klimaaktivität ausgewiesen. Aufgrund der starken Versiegelung kann der Geltungsbereich allerdings eher dem Klimatop „Stadttrand“ zugeordnet werden. Die Freiflächen in der Umgebung des Geltungsbereichs sind als Kaltluftproduktions- und Kaltluftammelgebiet ausgewiesen und haben damit eine hohe Bedeutung für die Belüftung von Siedlungsflächen und das dortige Klima. Im Geltungsbereich selbst ist die nächtliche Abkühlung stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die lokalen Winde und Kaltluftströme werden behindert, während Regionalwinde stark gebremst werden. Durch Die Umsetzung der Planung kommt es hauptsächlich zu Änderungen im mikroklimatischen Bereich. Eine Auswirkung auf das Siedlungsklima von Allmersbach im Tal ist nicht zu erwarten, auch nicht im Zusammenhang mit etwaigen Folgen des Klimawandels.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholung des Menschen und verfügt über kaum über Elemente, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken. Durch die Umsetzung der Planung kommt es hier zu keinen Beeinträchtigungen.

### **1.7.1 Artenschutzrechtliche Überprüfung**

Zur Abklärung von artenschutzrechtlichen Vorschriften nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Bildäcker – 1. Änderung“ in Allmersbach im Tal, wurde am 16.04.2019 eine erste artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung des Geländes durch Nadja Schäfer, M. SC. Biologie durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet umfasst die Flurstücke Nr. 1190/1 und 1800/3 der Gemarkung Allmersbach und deren nähere Umgebung. (Abb. 1).

Die Begehung fand statt, um eine Einschätzung von Habitatpotenzialen und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten durch eine Überplanung des Geländes zu erhalten. Außerdem diente sie der Festlegung des Umfangs eventuell notwendiger weiterer artenschutzrechtlicher Untersuchungen.

Das Untersuchungsgebiet ist eine ca. 5.220 m<sup>2</sup> große Fläche am nördlichen Ortsrand von Allmersbach. Bei den zu untersuchenden Flächen handelt es sich um den Parkplatz und das Gebäude des Lebensmittelmarkts, kleinere Verkehrsgrünflächen und eine bepflanzte Böschung südöstlich des Lebensmittelmarkts. Im Südwesten wird das Eingriffsbereich durch die Backnanger Straße, im Nordwesten durch die Straße „Bildäcker“ begrenzt. Nordöstlich befindet sich der Eschenweg und das Gebäude eines Gewerbebetriebs. Im Südosten grenzt

an die Böschung ein Weg und anschließend Wohnbebauung an. Gesetzlich geschützte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereichs und im nahen Umfeld nicht vorhanden.



**Abb. 1** Lage des Vorhabens, ohne Maßstab (Untersuchungsgebiet = rote Markierung)

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19

### **I.7.2 Rechtliche Grundlagen**

Für Planungen und Vorhaben sind die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen. Die Aufgabe besteht laut dem Gesetz darin, im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob lokale Populationen streng geschützter Arten des Anhang IV der FFH-RL, europäischer Vogelarten und Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind (streng geschützte Arten gem. BArtSchV), erheblich gestört werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Zudem ist das Tötungsverbot bei der Planung zu beachten (hier gilt Individuenbezug): es ist zu prüfen, ob sich das Tötungs- oder Verletzungsrisiko „signifikant“ erhöht. Alle geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bei Bedarf grundsätzlich zu ergreifen. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dürfen nur entfernt werden, wenn deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dazu sind vorgezogene Maßnahmen zulässig. Die anderen unter den weniger strengen Schutzstatus fallenden „besonders geschützten Arten“ sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG in der Eingriffsregelung zu behandeln. Es gilt Satz 5 entsprechend: „Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor“. Diese Arten sind in der Planung z. B. durch Vermeidungs-, Minderungs- und (artenschutzrechtliche) Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen. Das Artenschutzrecht unterliegt nicht der kommunalen Abwägung und ist zwingend zu beachten.

### **I.7.3 Habitatsstruktur**

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich hauptsächlich durch versiegelte Parkplatzflächen und das Gebäude des Lebensmittelmarkts aus. Nördlich, östlich und westlich verlaufen kleine Grünstreifen mit Einzelbaumreihen (Ahorn, *Acer* sp.). Die südöstliche Böschung ist mit einzelnen Sträuchern (*Corylus avellana*, *Salix* sp., *Cornus sanguinea*) und jüngeren Bäumen (*Quercus* sp., *Acer* sp.) bepflanzt (Abb. 2). Bei der Begehung waren viele der Sträucher auf den Stock gesetzt (Abb. 3). In der Krautschicht entlang der Böschung finden sich Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Gewöhnliches Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Gefleckte Taubnessel (*Lamium maculatum*), Scharbockskraut (*Ficaria verna*), Echtes Labkraut (*Galium verum*), Gemüse-Gänsedistel (*Sonchus oleraceus*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*) und Persischer Ehrenpreis (*Veronica persica*). Östlich des Gebäudes befindet sich ebenfalls ein kleiner Böschungsbereich mit der Korallenbeere (*Symphoricarpos orbiculatus*), Ruderalvegetation und teilweise offenen Bodenstellen (Abb. 4). Entlang der Backnanger Straße wird der Parkplatz durch eine Natursteinmauer begrenzt, die mit verschiedenen Ziersträuchern bepflanzt ist (Abb. 5).



Abb.2: Böschung mit Sträuchern und Bäumen.



Abb. 3: Auf den Stock gesetzte Sträucher.



Abb. 4: Östliche Böschung mit Rohbodenflächen.



Abb. 5: Natursteinmauer entlang der Backnanger Straße.

#### I.7.4 Einschätzung des Habitatpotentials

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen, wurden bei der Übersichtsbegehung folgende Arten oder Artengruppen berücksichtigt. Für weitere Arten konnten keine geeigneten Lebensraumstrukturen festgestellt werden.

##### **Vögel**

Alle wildlebenden Vögel sind zur Umsetzung der EU-Vogelschutzrichtlinie gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Das Eingriffsgebiet bietet Habitatstrukturen für Freibrüter. Die Bäume im Untersuchungsgebiet sind aufgrund ihres geringen Alters und des Fehlens von Höhlenstrukturen nicht geeignet für Höhlenbrüter. Der Lebensmittelmarkt ist nicht für Gebäudebrüter geeignet. Als Nahrungshabitat fungiert höchstens die südöstliche Böschung, kann aber aufgrund ihrer geringen Größe nicht als bedeutend für vorkommende Vogelarten bewertet werden.

Aufgrund der Siedlungsnähe ist hauptsächlich mit synanthropen Arten zu rechnen. Das Auftreten von streng geschützten Arten ist aufgrund der Lage als unwahrscheinlich einzustufen. Durch die Umsetzung der Planung gehen Habitatstrukturen für Freibrüter in geringem Umfang dauerhaft verloren. Die Gehölze im Untersuchungsgebiet sind aufgrund

der im näheren Umfeld vorhandenen Bäume (Gärten, Straßenbäume) jedoch nicht als essentielle Bruthabitate zu bewerten.

Durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Kapitel 1.7.5) können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Vögel ausgeschlossen werden. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.

## Reptilien

Der größte Teil des Untersuchungsgebiets bietet keine geeigneten Habitatstrukturen für Reptilien. Ausschließlich die besonnten Böschungsbereiche südöstlich und östlich des Lebensmittelmarkts sowie die Bereiche der Natursteinmauer bieten Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate für z.B. die Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Um ein Vorkommen ausschließen bzw. geeignete Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen formulieren und Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG verhindern zu können, wurden bereits weitere Begehungen durchgeführt, die jedoch keinen Nachweis für die Zauneidechse oder andere geschützte Reptilien erbringen konnten.

In Tabelle 1 ist die artenschutzrechtliche Einschätzung für die übrigen relevanten Artengruppen dargestellt.

**Tab. 1: Betroffenheit der Artengruppen**

Streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-RL, europäische Vogelarten und Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind (streng geschützte Arten gem. BArtSchV)

Artengruppe	Ergebnisse der Habitatanalyse und Betroffenheit	Artenschutzrechtliche Einschätzung	
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Farn- und Blütenpflanzen	Keine streng geschützten Arten vorhanden. Keine Lebensraumeignung gegeben.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Flechten: Echte Lungenflechten	Keine vorhanden.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Krebse, Weichtiere (Muscheln, Schnecken) und sonstige niedere Tiere (Sonnenstern)	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Spinnentiere	Die streng geschützten Arten benötigen spezielle extreme Lebensräume, die im Plangebiet nicht gegeben sind.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Heuschrecken und Netzflügler	Die streng geschützten Arten benötigen extreme Standorte (feuchte oder sehr trockene Lebensräume mit offenen Bodenstellen, Trockenrasen, Magerweiden, Steppencharakter), die im Plangebiet nicht gegeben sind. Alle streng geschützten Arten können aufgrund der Biotopausstattung oder der Verbreitung ausgeschlossen werden.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Libellen	Keine Lebensraumeignung gegeben	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>

Artengruppe	Ergebnisse der Habitatanalyse und Betroffenheit	Artenschutzrechtliche Einschätzung	
Käfer	Geeignete Lebensräume wie Heiden und vergleichbare Lebensräume oder Wälder bzw. alte Bäume und ausreichend Totholz kommen nicht vor.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Schmetterlinge	Keine Lebensraumeignung gegeben. Es sind keine für streng oder europarechtlich geschützte Schmetterlingsarten geeignete Raupenfutterpflanzen vorhanden.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Amphibien	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Fische	Keine Lebensraumeignung gegeben	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Fledermäuse	Die Bäume und das Gebäude im Untersuchungsgebiet bieten keine Strukturen für Winter- oder Tagesquartiere, bzw. Wochenstuben. Als Nahrungshabitat ist das Gebiet nicht geeignet.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>
Sonstige Säuger	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
		„erheblich“	<input type="checkbox"/>

### I.7.5 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Um bei Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausschließen zu können, sind folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Für die Artengruppen Reptilien sind weitere Untersuchungen notwendig.

- Fällung von Bäumen und Rodung von Sträuchern im Winter (01. Oktober bis 28./29. Februar). Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung von Bäumen auch im Zeitraum 01. März bis 30. September möglich, sofern keine Brutvögel oder Fledermäuse betroffen sind. Die Rodung von Sträuchern ist ausschließlich in den Wintermonaten zulässig.
- Bei der Rodung von Gehölzstrukturen empfiehlt sich die Wiederherstellung der Gehölze im nahen Umfeld.
- Bei Beleuchtungen ist darauf zu achten, insektenfreundliche Leuchtmittel und Leuchten, die kein Licht über die Horizontale abstrahlen, zu verwenden.

### I.7.6 Hinweise zur artgerechten Gestaltung des Umfelds

An diesem Standort empfehlen wir folgende Hinweise für die Neubebauung zu beachten. Auf eine naturnahe Gestaltung der Außenanlagen ist zu achten, da eine heimische, insektenreiche Vegetation von großer Bedeutung für die Nahrungssuche vieler heimischer Vögel und im Speziellen auch für Fledermäuse ist. Bei Glasfassaden und Glasbauteilen ist der Vogelschutz zu beachten. Bei zusammenhängenden Glasflächen von > 2 m<sup>2</sup>, ohne Leistenunterteilung, muss reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist, flächige

Markierungen auf den Scheiben, oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung (sog. Vogelschutzglas) aufweist.

### **I.8 Grünordnung**

Durch die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen bleiben die bestehenden Grünstrukturen weitestgehend erhalten. Insbesondere im südöstlichen Bereich, der aufgrund der Überplanung ca. 300 m<sup>2</sup> verliert, stellen die grünordnerischen Festsetzungen eine angemessene Kompensation dar. Im Bebauungsplan wird dies durch ein flächenhafte Pflanzgebot und Einzelbaumpflanzgebote, festgesetzt und rechtlich gesichert. Im Falle der Ausfertigung eines geneigten oder Flachdachs sorgt die festgesetzte extensive Dachbegrünung für ein weiteres grünordnerisches Element.

### **I.9 Bodenordnung**

Das Baugrundstück befindet sich im Besitz des Netto-Eigentümers.

## II Textliche Festsetzungen

### II.A Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden sind die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB, sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

#### 1. Art der baulichen Nutzung

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

**SO großflächiger Lebensmittelmarkt** = Sondergebiet

(§ 1 Abs. 2 Nr. 11 und § 11 Abs.3 BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet dient vornehmlich der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, bis max. 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Rand- und Nebensortimente dürfen nur auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden. Zulässig sind ferner ergänzende gastronomische Nutzungen und die für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen wie Lagerflächen, Nebenräume, Sozial- und Verwaltungsräume, sowie die zugehörigen Zufahrts- und Stellplatzflächen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr.1 und 4 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die GRZ und den Höhen der baulichen Anlagen entsprechend Planeinschrieb:

**GRZ = 0,8** Grundflächenzahl nach § 17 i.V.m. §19 BauNVO als Höchstgrenze. Abweichend von §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird gemäß §19 Abs. 4 S.3 BauNVO bestimmt, dass die Obergrenze von 0,8 mit den in §19 Abs. 4 S. 1 Zif. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden darf.

**GFZ = 2,4** Geschossflächenzahl nach §17 i.V.m. §20 BauNVO als Höchstgrenze.

#### 3. Bauweise

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

a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)  
Es sind Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig.

#### **4. Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan.

#### **5. Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gemäß § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

#### **6. Nebenanlagen, sowie Garagen und Stellplätze**

(§ 14 BauNVO, sowie § 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude nach §2 Abs. 2 LBO handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Garagen, Carports und offene Stellplätze sind weitere Garagen, Carports und Stellplätze zulässig, jedoch nicht auf Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind bzw. auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

#### **7. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen**

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 + 2 BauNVO i. V. m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch die im Planteil eingeschriebene Bezugshöhe von 298,10 m ü.N.N.

Die maximale Gebäudehöhe wird definiert durch den Dachhochpunkt. Dieser beträgt eine maximale Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante/Außenwand mit Oberkannte Dachhaut) von 6,5 m, sowie eine maximale Firsthöhe (Schnittpunkt der Dachhautoberkanten) bzw. Attika bei Flach- oder geneigtem Dach von 9,5 m. Die festgesetzte Bezugshöhe ist mit einer Toleranz von 0,30 m nach unten, bzw. nach oben einzuhalten. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen bzw. Attika (flaches oder geneigtes Dach) müssen sich bei abweichenden Erdgeschossfußbodenhöhe auf die festgesetzten Bezugshöhen beziehen. Die maximal zulässige First-, sowie Traufhöhe muss für die gesamte Gebäudelänge eingehalten werden.

## **8. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

(§ 9 Abs.1 Nr.17 und Nr.26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen sind bis max. 3.50 m Höhe, ausgehend vom natürlichen Geländeverlauf, zulässig. Ausnahmen sind im Einzelfall bei schwierigen topographischen Verhältnissen im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zulässig. Zur Befestigung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang den Grundstücksgrenzen zu dulden.

Hangsicherungen, die aus geologischen Gründen erforderlich sind, sind auf den Grundstücken zu dulden und dürfen nicht verändert werden. Die Stützmauer entlang der Backnanger Straße bzw. der Bushaltestelle ist aus Flussbausteinen mit ergänzender Böschung herzustellen.

## **9. Immissionsschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24, Abs. 5 Nr.1 BauGB)

### **Lieferverkehr**

Der gesamte Lieferverkehr (Lkw, Lieferwagen) darf nur tagsüber zwischen 6 und 22 Uhr erfolgen.

### **Technische Anlagen im Freien und Außenbauteile**

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche (technische Anlagen im Freien und Außenbauteile wie Technikraum und Anlieferung) der Anlage oder des Betriebs (beurteilt nach TA Lärm vom 26.08.1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) den Immissionsrichtwert (nach Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich des Vorhabens (gem. Nr. 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

## **10. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

### **Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die im Lageplan gekennzeichneten Pflanzgebote von Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft (autochtone Gehölze) sind nach den folgenden Listen anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, und zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Für Einzelbaumpflanzgebote gilt dabei, dass mindestens 4 m<sup>2</sup> zusammenhängend, belebte Bodenschicht pro Baum als Baumscheibe vorgesehen werden müssen. Die Baumscheibe muss mit Rasen, Wiese, Bodendeckern oder Sträuchern bepflanzt sein. Nichtzulässig sind im Bereich der Baumscheibe befestigte Oberflächen, Schotter, Pflasterungen oder andere nicht belebte Bodendeckungen. Der durchwurzelbaren

Bodenbereich muss mindestens 12 m<sup>3</sup> Bodenvolumen aufweisen und ist vor Verdichtungen und Schadstoffeinträgen (Streusalz, Mineralöleinträge etc.) entsprechend zu schützen. Bei Pflanzungen sollte die natürliche Art ohne Sortenzüchtung zum Einsatz kommen. Bei Standorten im direkten Straßenraum kann die Auswahl von Sorten sinnvoll sein. Für die Auswahl von geeigneten Sorten der aufgeführten Baumarten wird auf die jeweils aktuelle Liste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu Straßenbäumen (GALK-Liste) verwiesen. Die Pflanzstandorte können um bis zu 5 m vom im Plan eingetragenen Standort abweichen.

Die mit der Flächenhaften Pflanzbindung (Pfb. 3) gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Laubbäumen und Sträuchern nach Pflanzenliste 3 zu bepflanzen. Die Sträucher sind flächig zu pflanzen und je angefangene 75 m<sup>2</sup> zu bepflanzender Fläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Die im Lageplan gekennzeichneten Standorte oder Flächen sind mit folgenden Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

**Pfb. 1** Erhaltung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen, kleinkronigen Laubbäumen, Arten gem. Pflanzenliste 1.

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus intermedia	-	Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

**Pfb. 2** Erhaltung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen, Arten gem. Pflanzenliste 2.

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

**Pfb. 3** Erhaltung und dauerhafte Pflege von naturnahen Heckensträuchern, Arten gem. Pflanzenliste 3.

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

Die Standorte der Gehölze können den tatsächlichen baulichen Gegebenheiten wie z.B. Garagen- und Stellplatzzufahrten oder Fenstern an Gebäuden angeglichen werden. So können die Standorte im Umkreis bis 3 m variiert werden.

**11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Erhaltung und dauerhafte Pflege eines Grünstreifens mit Heckenabschnitten und hochstämmigen klein- und großkronigen Laubbäumen gemäß der Pflanzlisten 1 bis 3.

## II.B

### Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 LBO)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften sind als eigene Satzung beschlossen.

#### 1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

##### a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachbegrünung:

Es werden Flachdächer von 0°-10° und geneigte Dächer bis 12°, sowie Satteldächer bis zu 25° zugelassen. Flache und geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung, mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind Photovoltaikanlagen zulässig.

Nicht zugelassen sind Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Zink, Blei oder Kupfer und andere Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können. Dacheindeckungen aus glänzenden oder stark reflektierenden Materialien sind unzulässig.

##### b) Fassadengestaltung:

Die Außenseiten der Gebäude sind zu verputzen oder entsprechend zu verkleiden. Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten, dass keine hochglänzenden Metalle und keine grellen, leuchtenden Farben verwendet werden. Zugelassen sind Holzfassaden, verputzte Fassaden in ortstypischen Farben sowie Naturstein und Glas. Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von > 2 m<sup>2</sup> ohne Leistenunterteilung, reflexionsarmes Glas zu verwenden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Scheiben, oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung (sog. Vogelschutzglas) aufweist.

#### 2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind am Gebäude und auf den befestigten Flächen zulässig. Werbeanlagen, insbesondere Leuchtreklamen, sind oberhalb der Gebäudeoberkanten nicht zulässig.

### **3. Einfriedigungen, Außenanlagen, Stellplätze**

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

- Einfriedigungen (Zäune, Hecken) sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zugelassen, Gartenmauern sind bis 0,5 m zulässig. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Bei öffentlichen Gehwegen ist kein Mindestabstand einzuhalten.
- Stellplätze und Garagenzufahrten sowie Hofflächen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) anzulegen. Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig anzulegen (Abflussbeiwert > 0,5).
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mit dem Einreichen des Baugesuchs ist durch Schnitte durch das gesamte Grundstück das Einfügen der Stellplatzfläche, möglichen Stützmauern oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und die Grenzausbildung zu den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

### **4. Geländeveränderungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mit dem Einreichen der Baugesuche ist anhand von Schnitten durch das gesamte Grundstück das Einfügen des Gebäudes, möglichen Stützmauern oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und die Grenzausbildung zu den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

### **7. Niederschlagswasser**

(§74 Abs.3 Nr. 2 LBO)

Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dächern in Behältern (Retentionszisternen) auf dem Baugrundstück zurückgehalten wird. Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Dachfläche werden 3 m<sup>3</sup> Speichervolumen benötigt. Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Die Retentionsbehälter können auch als Zisternen mit einem zusätzlichen Speicher zur Regenwassernutzung eingesetzt werden. Dieser zusätzliche Speicher darf für das Rückhaltevolumen nicht angerechnet werden. Es muss sichergestellt sein, dass das Speichervolumen über eine Drosseleinrichtung leerläuft, um das Volumen vor dem nächsten Regen wieder zur Verfügung zu haben. Als Drosselabfluss werden 0,15 l/s pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche festgelegt. Der Ablauf der Zisternen wird an den Regenwasser-, bzw. Mischwasserkanal angeschlossen.

Hinweis:

- Sofern mit diesem Wasser lediglich eine Bewässerung der Außenanlagen vorgesehen ist, ist zu beachten, dass an den Wasserentnahmehahn ein Hinweisschild "Kein Trinkwasser" angebracht wird und

gemäß § 17 der Trinkwasserverordnung ein Verbot einer Verbindung zwischen Trinkwasser- und Nichttrinkwasserleitung beachtet wird.

- Sollte darüber hinaus eine Verwendung des Wassers innerhalb des Gebäudes vorgesehen sein, hat die Sammlung des Regenwassers über eine Filterung zu erfolgen; hierzu wird auf die DIN 2001 über den Bau von Zisternen verwiesen.
- Der Vorratsbehälter muss eine Überlaufleitung erhalten. Das Überlaufwasser wird dem Regenwasserkanal zugeleitet. Bei einer Befüllung mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1988, Teil 4, erfolgen. Der Betreiber der Brauchwasseranlage muss sich gegenüber der Bauverwaltung schriftlich verpflichten, keine Verbindung zwischen Trinkwasser und Nichttrinkwasserleitung herzustellen und jederzeit eine entsprechende Kontrolle zuzulassen. Etwaige Wasseruntersuchungen gehen zu Lasten des Betreibers. Die Brauchwasseranlage wird in allen Teilen in der ausschließlichen Verantwortung und Haftung des Grundstückseigentümers betrieben.
- Das Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zur "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" ist zu beachten (siehe Anlage).
- Die Nutzung einer Wasseranlage mit Nicht-Trinkwasserqualität ist dem Landratsamt nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung anzuzeigen (Formblatt siehe Anlage).

## **8. Solar- und Photovoltaikanlagen**

Das Anbringen von Solarkollektoren und Photovoltaikmodulen ist zulässig und wünschenswert.

## **II.C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- Keine -

### 1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalschutzbehörde(n) oder die 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 (Referat 84.2 - Archäologische Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Schrift einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### 2. Wasserschutz und Entwässerung

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

Aus Gründen der Trinkwasserersparnis werden neben den geforderten Regenrückhaltebecken Regenauffangbehälter auf privaten Flächen zur Bewässerung der begrüneten Flächen empfohlen. Sie müssen mit einer detaillierten Beschreibung in den Bauvorlagen dargestellt werden. Zu beachten ist das Hinweisblatt Nr. 8 „Speicherung von Regenwasser für Brauchzwecke“, Umweltschutzamt, Landratsamt Rems-Murr.

Hierzu ist folgendes zu beachten:

- Gemäß §17 TrlnkwV ist eine Verbindung zwischen Trinkwasser- und der Nichttrinkwasserleitung verboten.
- Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme müssen gemäß DIN 2403 farblich unterschiedlich gekennzeichnet sein.
- An einem eventuellen Wasserentnahmehahn ist ein Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ anzubringen.
- Die Sammlung des Wassers hat über eine Filterung zu erfolgen.
- Der Vorratsbehälter muss eine Überleitung haben. Das Überlaufwasser sollte je nach Auflagen des Umweltschutzamtes entweder versickert oder der Kanalisation zugeführt werden.
- Für eine evtl. Befüllung des Behälters mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1988, Teil 4, erfolgen. Ein Rohrtrenner ist als unzureichend abzulehnen.

Entwässerungsschächte hat der Grundstückseigentümer auf seine Kosten dem neuen Gelände anzupassen und zugänglich zu halten.

Der Eigentümer hat alle Bauwerksteile, die unterhalb der Straßenoberkante am Anschlusspunkt liegen, gegen Rückstau zu sichern.

Bei nicht ausreichender Höhenlage der Kanalisation, insbesondere bei Geschossen, die unterhalb der angegebenen Bezugshöhen liegen, sind bei Bedarf geeignete Abwasserhebeanlagen einzubauen. Die DIN 1986 ist zu beachten.

Vor Einreichung der Bauvorlagen sind Straßen- und Kanalhöhen örtlich aufzunehmen und in den Planunterlagen gemäß §8 LBOVVO darzustellen.

### **3. Bodenschutz (BBodSchG, LBodSchAG, § 1 a BauGB)**

Die Regelungen: „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind zu berücksichtigen.

#### **Wiederverwertung von Erdaushub:**

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

#### **Bodenbelastungen:**

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

### **4. Erdarbeiten**

Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem zuständigen Umweltschutzamt sowie Gesundheitsamt des Landratsamt Rems-Murr-Kreis mitzuteilen.

**5. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

**6. Nutzung der Solarenergie**

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zulässig und von der Gemeinde erwünscht.

**7. Beleuchtungsanlagen**

Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Da von der Beleuchtung, vor allem im Übergangsbereich zur offenen Landschaft, negative Auswirkungen auf die nachtaktiven Insekten zu erwarten wären, sind nur die Verkehrs- und Stellflächen direkt zu beleuchten. Eine Streuung auf die angrenzenden Grünflächen ist zu vermeiden. Es sind nur tierfreundliche Leuchtmittel (streulicharm, insektenverträglich) zu verwenden.

**8. Barrierefreiheit**

Die Gemeinde weist darauf hin, dass es zweckmäßig ist, möglichst frühzeitig bei der Gebäudeplanung auf eine notwendige Barrierefreiheit und auf eine Eignung für Behinderte zu achten.

**9. Geländeänderungen**

Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß §6 Abs. 2 Nr. 3 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.

**10. Versorgungsleitungen**

Im Bereich des geplanten Umbaus des bestehenden Lebensmittelmarktes auf der Nord- /Ostseite befindet sich eine Netzanschlussleitung Gas der Stadtwerke Backnang. Bei Beeinträchtigung der Leitung im Rahmen der Baumaßnahmen müssen die Stadtwerke Backnang verständigt werden.

### III      Rechtsgrundlagen

**BauGB (2004):** Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) m. W. v. 05.01.2018.

**BauNVO (1990):** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017.

**LBO (2010):** Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.11.2017 (GBl. Nr. 23 S. 606 u. GBl. Nr. 23 S. 612) m.W.v. 01.12.2017.

**PlanzV 90 (1990):** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz zur Umsetzung der Richtlinien 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. 05 2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017.

**WG BW (2013):** Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17 S. 389); zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. Nr. 5, S. 99) in Kraft getreten am 11. März 2017.

**BNatSchG (2009):** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009; zuletzt geändert durch Hinweis auf von Bundesrecht abweichendes Landesrecht (Baden-Württemberg) vom 30. April 2018 (BGBl. IS. 533) m.W.v. 01.05.2018.

**NatSchG (2015):** Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23.06.2015; in Kraft getreten am 14.07.2015 (GBl. S. 585); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl.S. 597, ber. s. 643, 2008 s. 4) m.W.v. 31.11.2017.

**Ökokonto-Verordnung ÖKVO (2010):** Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO). – vom 19. Dezember 2010. – Gesetzblatt für Baden-Württemberg. - S. 1089 – 1123.

**Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.**

#### IV    **Verfahrensvermerke**

- |    |  |            |                          |
|----|--|------------|--------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss<br>(§ 2 Abs. 1 BauGB)  | am         | 07.05.2019               |
| 2. | Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)   | am         | 07.05.2019               |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 und 2<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt  | am         | 17.05.2019               |
| 4. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfs<br>und Beteiligung der TöB (§ 3 Abs. 2 BauGB)   | vom<br>bis | 27.05.2019<br>28.06.2019 |
| 5. | Einholung der Stellungnahmen der Behörden und<br>sonstiger Träger öffentlicher Belange<br>(§ 4 Abs. 2 BauGB)                                 | vom<br>bis | 27.05.2019<br>28.06.2019 |
| 6. | Behandlung der Anregungen aus Nr. 5 und<br>Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der<br>örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | am         | 23.07.2019               |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6<br>(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt   | am ...     |                          |
| 8. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)   | ab ...     |                          |

#### **Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde und der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Gemeinde Allmersbach im Tal, den

.....  
Ralf Wörner  
Bürgermeister

## A Anlagen

### A.1 Bodenschutz bei Baumaßnahmen



#### **Bodenschutz bei Baumaßnahmen**

1. Durch fast jede Baumaßnahme werden Böden als Baugrund in Anspruch genommen und verlieren dabei weitgehend ihre ökologischen Bodenfunktionen. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss deshalb insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.

2. Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer technischen Verwertung zuzuführen. Dadurch werden sowohl wertvolle Rohstoffvorräte, als auch knapper werdendes Deponievolumen geschont. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer "Vor-Ort-Verwertung" ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z. B. Minimierung der Einbindetiefen, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Ein Entsorgen des Bodens durch Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

3. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzuschleppen und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt fachgerecht zu lagern. Weiterer Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.

4. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

5. Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt, Geschäftsbereich Umweltschutz, zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder schadlosen und ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

7. Für den Umgang mit Böden, die für eine technische Verwertung bzw. eine Erdauffüllung vorgesehen sind, gelten die Vorgaben aus DIN 19731 und der Vollzugshilfe zu § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Die Hefte 10, 24 und 28 "Luft-Boden-Abfall" des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg bieten weitere wichtige Informationen. Auf das Merkblatt "Erdauffüllungen" des Landratsamtes wird hingewiesen.

8. Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die BBodSchV sowie die Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg vom 14.03.2007.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter <http://www.rems-murr-kreis.de>.

MB\_Bodenschutz\_Bau.doc

Stand: 06.02.2009

## A.2 Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke



### Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke

1. Die Nutzung von Regenwasser kann sowohl zur Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung als auch der örtlichen kommunalen Kläranlagen beitragen. Die Verwendung von Regenwasser ist jedoch nur dort zulässig, wo auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann (z.B. bei der Hausgartenbewässerung oder der WC-Spülung). Die Verwendung von Regenwasser im Haushalt erfordert aus hygienischer Sicht höheren technischen Aufwand. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Gefahr von Fehllanschlüssen hingewiesen.

2. Niederschlagswasser wird in der Regel über Dachflächen gesammelt und sollte erst nach mechanischer Vorreinigung (Siebe, Filter) einem Speicher (Zisterne) zugeführt werden. Der Speicher sollte kühl und dunkel aufgestellt bzw. unterirdisch eingebaut werden. Der Speicher muss zudem mit einem Überlauf ausgestattet sein, über den das anfallende Überlaufwasser entweder oberflächennah versickert oder der örtlichen Kanalisation zugeführt werden kann. Für Regenwasserspeicheranlagen sind vorzugsweise fugenlose und wasserdichte Fertigteilbehälter zu verwenden. Diese Anlagen werden in der Regel mit Vorfilter, Zu- und Überlauf geliefert und sind für den Erdbau vorgesehen. Die Anlage sollte durch eine Fachfirma errichtet und regelmäßig gewartet und gereinigt werden.

3. Bei der Regenwassernutzung sind die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW-Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) sowie die Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (TrinkwV) zu beachten. Insbesondere sind folgende technischen Regeln einzuhalten:

- Eine Verbindung zwischen einer Trinkwasser- und einer Nicht-Trinkwasserleitung (hier Behälter- oder Zisternenwasserleitung) ist verboten (§ 17 Abs. 6, Satz 1 TrinkwV).
- Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme müssen dauerhaft farblich unterschiedlich gekennzeichnet werden (§ 17 Abs. 6, Satz 2 TrinkwV).
- An jedem eventuell für das Regenwasser installierten Entnahmehahn ist ein Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ anzubringen (§ 17 Abs. 6, Satz 3 TrinkwV).
- Für eine eventuelle Befüllung des Behälters bzw. der Zisterne mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1989, Teil 1 (Regenwassernutzungsanlagen) erfolgen. Ein Rohrtrenner ist als unzureichend abzulehnen.

4. Die Regenwassernutzungsanlage ist dem Geschäftsbereich Gesundheit im Landratsamt bei Inbetriebnahme mit beiliegendem Vordruck nach § 13 Abs.4 TrinkwV anzuzeigen.

5. Bei der Nutzung von Regenwasser sind außerdem die Anforderungen der örtlichen Satzungen für die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu berücksichtigen. Die Regenwassernutzung im Hausbereich ist deshalb auch der Stadt oder Gemeinde bzw. den jeweiligen Unternehmen für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu melden.

6. Weitere Informationen zur Regenwasserspeicherung können dem Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg entnommen werden.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter <http://www.rems-murr-kreis.de>.

MB\_Speicher\_Regen.doc

Stand: 25.01.2013