



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Textteil zum Bebauungsplan (Entwurf)

Gemeinde Römerstein

Ortsteil Zainingen

Viehtrieb II

Stand: 24.05.2023



I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Viehtrieb II" (§ 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 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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.

SO - Sondergebiet „Bodenmanagement und Recycling“ (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet Bodenmanagement und Recycling dient der Unterbringung eines Betriebshofs für die Lagerung und Recycling von Baustoffen.

Zulässig sind:

1. Bürogebäude **mit Nebenräumen, Umkleiden für Mitarbeiter sowie Garagen**
2. Fahrzeug- und Produktionshallen
3. Überdachungen für Fahrzeuge und Mulden
5. Baustoffmulden
6. Stellplätze, Garagen und sonstige Parkierungsbauwerke
7. Lärmschutzwände/-mauern
8. Fahrzeugwaage
9. Betriebstankstelle

Zulässig sind die der Verwaltung dienenden Bürogebäude, Hallen und Überdachungen zur Unterbringung der Fahrzeuge sowie Mulden und Lärmschutzwände/-mauern zur Lagerung und Bearbeitung von Baustoffen.

Die dem Recycling und Bodenmanagement dienenden Anlagen und Nutzungen sind generell zulässig.



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

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze 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**, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.
- (nach § 1 (6) BauNVO) die nach § 8 (3) 2-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten

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

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 (1) 1 und 9 (1) 3 BauGB und § 16 und § 18 BauNVO)

2.2.1 Bezugshöhe (§ 18 (1) BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

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

2.2.2 Gebäudehöhen (TH, FH, GBH)

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

Traufhöhe (TH)

Siehe Planeinschrieb.

Gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Firsthöhe (FH)

Siehe Planeinschrieb.

Gemessen zwischen der Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel.



Maximale Gebäudehöhe (GBHmax.)

Als maximale Gebäudehöhe (GBHmax) gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die GBHmax bezieht sich auf die festgesetzte Bezugshöhe.

Die GBHmax darf bei GBH3 um 2,50 m durch statisch notwendige Stützen sowie durch Zug- und Druckstäbe überschritten werden.

Minimale Gebäudehöhe (GBHmin.)

Im SO sind minimale Gebäudehöhen festgesetzt.

Als minimale Gebäudehöhe (GBHmin) gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die GBHmin bezieht sich auf die festgesetzte Bezugshöhe.

Die GBHmin darf nicht unterschritten werden.

Zulässige max. Gebäudehöhen:

GE

SD	THmax	7,0 m	FHmax	9,0 m
FD und PD	GBHmax	7,0 m		

SO

GBH1	GBHmin 10,0 m	GBHmax 11,0 m
GBH2	GBHmin 10,0 m	GBHmax 13,0 m
GBH3	GBHmin 10,0 m	GBHmax 14,0 m
GBH4		GBHmax 06,0 m
GBH5		GBHmax 4,50 m
GBH6		GBHmax 12,0 m
GBH7	GBHmin 10,0 m	GBHmax 12,0 m

2.2.3 Ausnahmen für technische Aufbauten (§ 16 (1) 4 und 6 BauNVO)

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

Die GBHmax darf bei GBH3 um 2,50 m durch statisch notwendige Stützen sowie durch Zug- und Druckstäbe überschritten werden.

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

a = abweichende Bauweise: Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Gebäude mit einer Länge von über 50m sind zulässig.



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

Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf den mit Pflanzgeboten belegten Flächen sind Nebenanlagen generell unzulässig.

Innerhalb des 20 m Abstandes zur Bundesstraße B 28 gilt das Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, Werbeanlagen sowie Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO. Eine ausnahmsweise Errichtung bedarf ausdrücklich der Genehmigung der Straßenbaubehörde.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§§ 9 (1) 4 und 10 BauGB)

(vgl. auch Ziff. IV. 5 der örtl. Bauvorschriften)

Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

LR: Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Römerstein und der Energieversorgungsunternehmen.

8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

8.1.1 An den im Plan dargestellten Standorten für Einzelbäume sind hochstämmige Laubgehölze oder Obstbäume gem. der Pflanzliste unter Ziff. 8.1.3 mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zu pflanzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten bis zu 2,0 m abgewichen werden.

8.1.2 Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gem. der Pflanzliste unter Ziff. 8.1.3 mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zu pflanzen. Die unter Ziff. 8.1.1 genannten Bäume werden hierauf angerechnet.

8.1.3 Die als Pflanzgebot (Pg) dargestellten Einzelbäume sind als heimische, landschafts- und standortgerechte Bäume zu pflanzen. Es sind vorzugsweise Bäume gemäß folgender Pflanzliste zu pflanzen:

Einzelbäume

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)



Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
alternativ Obstbaum-Hochstämme

Sträucher für Gehölzpflanzungen

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Gew. Hasel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus (Gew. Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Die mit Pflanzgebot (Pg) belegten Flächen sind mit lockeren Gruppen von einheimischen, standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste auf etwa 50% der Fläche zu bepflanzen. Die nicht mit Gebüschgruppen bepflanzten Bereiche sind mit blütenreichem, autochthonem, zertifiziertem Saatgut für Wiesen und Säume anzusäen.

8.1.4 Die unter Ziff. 8.1.1 bis 8.1.3 genannten Pflanzgebote sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die durch Planeintrag dargestellten vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind bei Baumaßnahmen zu schützen.



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

9.1 Vermeidungsmaßnahmen

VM1 - Einschränkung der Zeiten für Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Brutvögeln (insbesondere Eier und Jungvögel) und Fledermäusen sind ggf. erforderliche Baumrodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. der Aktivitätsphase von Fledermäusen zwischen Anfang November und Ende Februar durchzuführen.

Auch wenn keine Bodenbrüter im Plangebiet nachgewiesen wurden, sollte das Abschieben von Oberboden außerhalb der Brutzeit erfolgen (Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar). Bis zum Beginn der Bauarbeiten müssen die offenen Flächen vegetationsfrei bleiben oder z.B. mit Flatterband engmaschig überspannt werden, um eine Brutansiedlung durch Bodenbrüter (z.B. Feldlerche) auszuschließen. Sollte der Oberboden im Frühjahr / Sommer abgeschoben werden, müssen die Baufeldflächen von Beginn der Brutzeit an (Anfang März) mit Flatterband engmaschig überspannt werden, um Brutansiedlungen zu verhindern.

VM2 – Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag/Vogelfreundliche Verglasung

Verglasungen müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Bereits bei der Gestaltung von Gebäuden können Vogelfallen von vornherein vermieden werden, indem z.B. auf durchsichtige Eckbereiche verzichtet wird. Auch Sonnenschutzsysteme an der Außenwand (z.B. Lamellen) bieten als Nebeneffekt einen guten Kollisionsschutz. Stark geneigte Glasflächen oder Dachflächen aus Glas sind in der Regel ebenfalls vogelfreundlich. Vögel kollidieren insbesondere dann mit Glasscheiben, wenn sie durch diese hindurchsehen und die Landschaft oder den Himmel dahinter wahrnehmen können oder wenn diese stark spiegeln. Mit Kollisionen ist fast überall und an jedem Gebäudetyp zu rechnen. Grundsätzlich lässt sich keine Größe von Glasscheiben oder sonstigen transparenten oder spiegelnden Flächen ableiten, ab der eine Gefährdung vorliegt. Es ist jedoch plausibel, dass die Gefährdung durch Vogelschlag mit der Flächengröße zunimmt.

VM3 – Maßnahmen zum Schutz nachtaktiver Tiere

s. Ziff. 9.4 Außenbeleuchtung

VM4 – Vermeidung von Kleintierfallen

Die Gebäude und Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen. Licht- und Lüftungsschächte sind dazu abzudecken (z.B. mit feinmaschigem Gittergeflecht/Metallnetz mit Maschenweite max. 5 mm) oder deren Ränder zu überhöhen bzw. mit Sperrelementen zu sichern (Absatz mind. 15 cm). Entwässerungsschächte sind ebenfalls gegen einfallende Tiere zu sichern oder mit Ausstiegshilfen auszustatten. Auch offene Kellertreppen müssen entsprechend überhöht oder alternativ mit Ausstiegshilfen versehen werden (z.B. Amphibienleiter oder schmale gepflasterte Rampe am Treppenrand).



9.2 Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF – Maßnahmen, (§ 9 (1a) BauGB))

Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich. Es wird lediglich empfohlen das Angebot an Nistplätzen und Fledermausquartieren durch die Anbringung von Nistkästen und Fledermausquartieren an den Neubauten zu erhöhen.

9.3 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Folgende Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Römerstein werden dem Bebauungsplan zugeordnet:

A 1: ÖKZ3 – Feldhecke und Blühstreifen beim Birnbaum

Als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie das Schutzgut Boden wird die gesamte Maßnahme ÖKZ3 aus dem Ökokonto Römerstein zugeordnet.

Die Maßnahme beinhaltet die Anlage von Feldhecken und Blühstreifen auf den Flurstücken 5296 und 5311, Gemarkung Römerstein-Zainingen. Die Maßnahme ist seit 2022 umgesetzt. Die Maßnahme hat eine Flächengröße von 4.400 m² und generiert 39.600 Ökopunkte.

A 2: ÖKB6z1 – Kernzone Biosphärengebiet „Schwäbische Alb“ Böhringen

Als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie das Schutzgut Boden wird ein Teil der Maßnahme ÖKB6 aus dem Ökokonto Römerstein zugeordnet.

Es handelt sich um eine ausgewiesene Kernzone des Biosphärengebiets „Schwäbische Alb“ auf den Flurstücken 629 und 814, Gemarkung Römerstein-Böhringen.

Der zugeordnete Teilbereich hat eine Flächengröße von 71.365 m² und generiert 202.552 Ökopunkte.

9.4 Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen sowie einer unnötigen Lockwirkung auf Insekten sind abgeschirmte, insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Empfohlen werden warmweiße LEDs. Die Außenbeleuchtung ist auch im Hinblick auf Fledermäuse so zu konstruieren, dass der Lichtstrahl überwiegend von oben nach unten geführt und nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt wird. Horizontal oder diffus und ungerichtet strahlende Lampen dürfen nicht verwendet werden. Generell müssen geschlossene Leuchten verwendet werden. Beleuchtungsumfang und -intensität sowie die Länge der nächtlichen Beleuchtungsdauer sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

9.5 Oberflächenwasser

Innerhalb des Sondergebiets ist das anfallende Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Diese Oberflächenwässer dürfen nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet, sondern müssen über eine belebte Oberbodenschicht schadlos zur Versickerung gebracht werden.



10. Sichtfelder (§ 9 (1) 9 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind die richtliniengerechten Sichtfelder (RAS-K-1) an der Einmündung der Erschließungsstraße in die B 28 dargestellt, die entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe zwingend dauerhaft von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten sind.

Bäume, Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb aller richtliniengerechten Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken (Anfahrtsicht).

11. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

11.1 Bauliche Anlagen (Schallschutzmaßnahme SM 1)

An den im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan mit der „SM 1“ bezeichneten Linie gekennzeichneten Stellen sind in Angrenzung zum bereits bestehenden Gewerbegebiet "Viehtrieb" im Westen und zur offenen Feldlage im Süden bauliche Anlagen in Form einer Riegelbebauung sowie Stützmauern vorzusehen.

Die baulichen Anlagen sind mit einer Mindesthöhe von 10,00 m über dem geplanten Gelände umzusetzen.

11.2 Lärmschutzwand (Schallschutzmaßnahme SM 2)

Auf der Aufbereitungsfläche, in der Planzeichnung mit „SM 2“ gekennzeichneten Stelle, sind in Nord-Süd Richtung über die gesamte Breite der Aufbereitungsfläche 10 m hohe Lager-/Schüttgutboxen zu errichten.

Diese Schallschutzwand ist mit einer Mindesthöhe von 10,00 m über dem geplanten Gelände zu errichten.

11.3 Standort Maschinen (Schallschutzmaßnahme SM 3)

Die Brecheranlage, Siebanlagen, der Pulverisierer, der Meißelbagger und der Holzshredder müssen sich jeweils östlich der Schallschutzmaßnahme „SM 2“ innerhalb der mit „SM 3“ gekennzeichneten Fläche befinden. (s. Abb. 1+2)

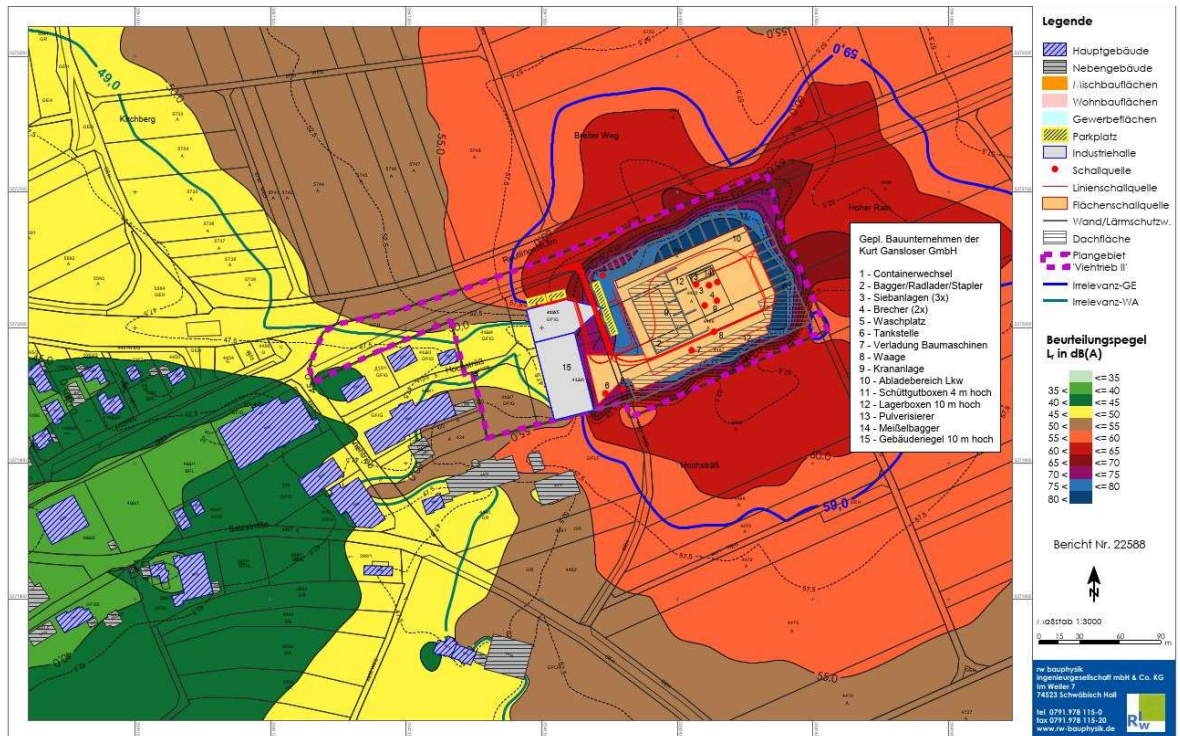


Abbildung 1 – Rasterlärnkarte Tag (6-22 Uhr) Bauunternehmung Gansloser – Szenario 'Brecherbetrieb'

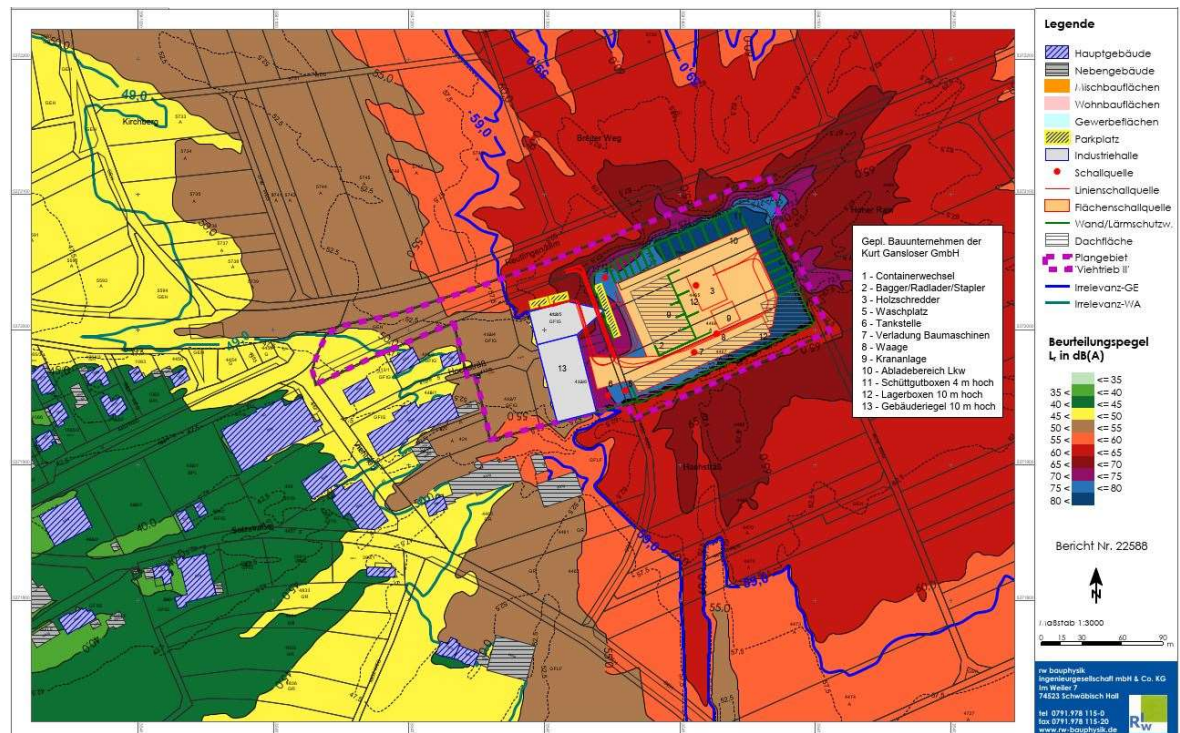


Abbildung 2 – Rasterlärnkarte Tag (6-22 Uhr) Bauunternehmung Gansloser – Szenario 'Holzschredder'

II. Hinweise



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. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlichen festgesetzten Wasserschutzgebiet „Blaubeuren-Gerhausen (Weitere Schutzzone, Zone IIIA), LUBW-Nr. 425-201, für die Wasserversorgung Blaubeuren-Gerhausen“ des Zweckverbandes Landeswasserversorgung, des Zweckverbandes Wasserversorgung Albgruppe III und der Stadt Blaubeuren (Rechtsverordnung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom 03.12.2003). Das Wasserschutzgebiet ist seit dem 30.01.2004 rechtsverbindlich festgesetzt.

3. Geotechnik, Grundwasser

Geologie

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.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Massenkals, die teilweise durch Verwitterungs- und Umlagerungssedimente überlagert werden.

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

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

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer 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.



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

Grundwasser

Auf die Lage des Planvorhabens in Schutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes "WSG 201 BLAUBEUREN/GERHAUSEN" wird hingewiesen.

4. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebiets erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz. Im Zuge der neuen Erschließung werden die Ver- und Entsorgungsleitungen großteils erneuert.

Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz der Netze BW. Im Zuge der Baumaßnahme wird eine Umlegung der Kabel der Telekom und der Netze BW erforderlich.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt in einem modifizierten Mischsystem. Dabei wird das Regenwasser der Verkehrsflächen mit dem häuslichen sowie betrieblichen Schmutzwasser dem Mischwasserkanal zugeführt. Das Regenwasser der Dachflächen wird in einen Regenwasserkanal eingeleitet, um dann in der bestehenden Mulde an der B28 zu versickern. Dieses Entwässerungssystem wird für den westlichen Bauplatz im Gewerbegebiet Viehtrieb beibehalten. Innerhalb des Sondergebiets wird nur das häusliche und betriebliche Schmutzwasser dem Mischwasserkanal zugeführt. Das gesamte Regenwasser soll auf dem Baugrundstück zurückgehalten werden, um nach Reinigung im Produktionsprozess genutzt werden. Überschüssiges Regenwasser soll dann auf dem Baugrundstück versickert werden.

Die Planung der Regenwasserbewirtschaftung und -versickerung und die Genehmigung nach Wasserrecht erfolgt in einem separaten Planungsverfahren.

5. Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) bzw. Befunde (Mauern, Gräben, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu fachgerechter Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.



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

6. 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 abzuschieben.

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.

7. Brandschutz

Löschwasser-Versorgung

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

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

Um die Löschwassersicherheit im Gewerbegebiet zu erhöhen soll die Wasserleitung im Zuge der Erneuerung aufdimensioniert werden.

Um ein Grundvolumen der Löschwasserversorgung sicher zu stellen, wird die Wasserleitung im Neubaubereich bis zum östlichen Bauplatz in PEHD 125 weitergeführt, so dass am Hydranten Hy190 in der Zufahrt zum östlichen Bauplatz eine Löschwasserentnahme von 48 m³/h über 2 h möglich ist. An diesem Hydrantenschacht wird dann auch die bestehende Wasserversorgung des Steinbruchs neu angeschlossen. Dieser Hydrantenschacht muss dann auch auf Grund der beiden Zählerplätze in einer Größe von 2,00/2,00 m ausgeführt werden.

Die Löschwasserversorgung im bestehenden Gewerbebereich (auch GE Viehtrieb) ist durch die Entnahme aus der Wasserleitung und durch eine Entnahme aus der Zisterne (Löschwasserbehälter) nördlich von Gebäude Salzstraße 17 mit 96 m³/h über 2 h sichergestellt. Dies gilt auch für den westlichen Bauplatz in der Erweiterungsfläche.

Da der östliche Bauplatz in der Erweiterungsfläche nur in der direkten Luftlinie im 300m-Umkreis zu dem o.g. Löschwasserbehälter liegt, ist im Zuge des Bauantrags zu prüfen, ob hier weitergehende Anforderungen bestehen. Sollte auf dem östlichen Bauplatz eine weitergehende Löschwasseranforderung bestehen, muss diese über eine Zisterne vom Bauherrn selbst hergestellt werden.

Löschwasser-Entnahmestellen

Unterflur-/Schachhydranten 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 Abs. 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 auszubilden bzw. zu befestigen und erforderlichenfalls zu kennzeichnen.

Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe (baulich) 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 Oberkanten der zum Anleitern bestimmten Stellen nicht mehr als 8 m über dem Gelände liegen.

Der Einsatz von Hubrettungsgeräten der Feuerwehr kann nicht angesetzt werden, weil die erforderliche Eintreffzeit des nächst gelegenen Hubrettungsfahrzeugs nicht gewährleistet wird.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen nicht mehr als 8 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 m bei bisher unbebauten Grundstücken nicht überschreiten. Siehe § 2 Abs 3 LBO AVO.

8. Altlasten

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



III. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Römerstein, den

Anja Sauer
Bürgermeisterin



IV. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Viehtrieb II"

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch **Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)**
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Allgemeine Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBO AVO) vom 05.02.2010 (GABl. S. 24), zuletzt geändert durch Artikel 147 der Verordnung vom 21.12.2021 (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)**

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

1.1 Gebäudeform

Gebäude sind im Grundsatz aus einem Rechteck abzuleiten.

1.2 Fassadengestaltung

Die Hauptflächen der Wände müssen helle, nicht glänzende Farben tragen.

Natürliche, ortsübliche Fassadenverkleidungen aus wie zum Beispiel Holz usw. sind davon ausgenommen.

Glänzende oder reflektierende Materialien sind als Fassadenverkleidung nicht zugelassen.

1.3 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung

1.3.1 Dachform

Dachform gem. Einschrieb im zeichnerischen Teil.

1.3.2 Dachneigung

Dachneigung (DN) gem. Einschrieb im zeichnerischen Teil.

1.3.3 Dachdeckung

Als Dacheindeckung der Dächer ist nur rotes bis rotbraunes und grau bis anthrazit, nicht glänzendes und nicht reflektierendes Material zulässig. Zur Vermeidung von



Schadstoffeinträgen in offene Gewässer sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Blei und Zink zulässig.

1.3.4 Eine extensive Dachbegrünung ist zulässig.

1.3.5 Solaranlagen sind parallel und aufgeständert bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Flachdach (nicht Attika) und einem Abstand von 2,0 m zum Dachrand zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

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 Straßenbereichs halten.

2.2 Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Schrift und Farbe aufeinander abzustimmen.

2.3 Bandartige Werbeanlagen dürfen 2/3 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 0,50 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 zur festgesetzten maximalen Traufhöhe zulässig. Ist keine Traufhöhe festgesetzt, darf die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GBH_{max}) bzw. die maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}) nicht überschritten werden.

2.8 Die Signalfarben rot, gelb und grün dürfen nicht verwendet werden.

2.9 Innerhalb des 40 m-Streifens entlang der B 28 sind Werbeanlagen ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung unzulässig.

3. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

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

Die unbebauten, nicht als Erschließungs- oder Lagerflächen genutzten Bereiche der bebaubaren Grundstücke sind durch arten- und blütenreiche Saatgutmischungen



(Wiesen und Säume) oder blütenreiche Staudenpflanzungen möglichst naturnah zu gestalten.

4. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Zulässig sind Zäune mit einer Höhe von max. 2,00 m. Der Abstand zu öffentlichen Flächen und zum Außenbereich muss mind. 0,50 m betragen.

5. Festsetzung zur Sammlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlags- und Sickerwasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Offene PKW-Stellplätze und Abstellplätze/private Zufahrts- und Wegeflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Wasserdurchlässigkeit mind. 30%) auszuführen oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern.

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.

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.

7. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

V. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.



IV. Verfahrensvermerke

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am 24.03.2022 |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 31.03.2022 |
| 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom 10.02.2023
bis 13.03.2023 |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 02.02.2023 |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange | vom 10.02.2023
bis 13.03.2023 |
| 6. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung | am xx.yy.xxyy |
| 7. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am xx.yy.xxyy |
| 8. Öffentliche Auslegung | vom xx.yy.xxyy
bis xx.yy.xxyy |
| 9. Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange | vom xx.yy.xxyy
bis xx.yy.xxyy |
| 10. Als Satzung beschlossen | am xx.yy.xxyy |
| 11. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten | am xx.yy.xxyy |

Ausgefertigt:

Römerstein, den

Anja Sauer

Bürgermeisterin

Planverfasser:

Christoph Traub

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung