
KIRCHHEIM
 UNTER TECK

modern · menschlich · mittendrin

LANDKREIS ESSLINGEN - STADT KIRCHHEIM UNTER TECK - GEMARKUNG KIRCHHEIM

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

"Sondergebiet Lagerplatz Bohnau - Südost"

Planbereich Nr. 27.04

Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck

M. 1:500

 Gezeichnet: **26.10.2023 / 16.02.2024**
Schwenker

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am	07.10.2020	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB	am	13.11.2020	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs.1 BauGB	von	23.11.2020	bis 23.12.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden § 4 Abs.1 BauGB	von	23.11.2020	bis 23.12.2020
Erneuter Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	am	06.12.2023	
Veröffentlichung im Internet § 3 Abs. 2 BauGB	von	18.12.2023	bis 26.01.2024
Erneuter Auslegungsbeschluss	am		
Erneute Veröffentlichung im Internet § 4a Abs. 3 BauGB	von		bis
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am		
In Kraft getreten	am		

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans - zeichnerischer und schriftlicher Teil - mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt.
 Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Kirchheim unter Teck, den

 Oberbürgermeister

Textteil zum Bebauungsplan "Sondergebiet Lagerplatz Bohnau – Südost"

Planbereich Nr. 27.04
Gemarkung Kirchheim

Es gelten:

BauGB	i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
LBO	i.d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
BauNVO	i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
PlanzV	vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

- 1.1** Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 1-11 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet SO gemäß § 11 BauNVO mit
Zweckbestimmung „Lagerplatz“

Zulässig sind:

1. Lagerplatz
2. ein untergeordnetes Gebäude innerhalb des gesamten Sondergebiets (SO 1 und SO 2) mit maximal 200 qm Grundfläche für Sozialräume etc., das dem Lagerplatz dient

Im Sondergebiet SO sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Lärmemissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (6 - 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	Lärmemissionskontingente (LEK) dB(A) pro qm	
	tags	nachts
SO 1	60	49
SO 2	61	51

Die Lärmemissionskontingente (LEK) erhöhen sich innerhalb der Richtungssektoren um in der nachfolgenden Tabelle angegebene Zusatzkontingente.

Zur Festlegung der Richtungssektoren wurde folgender Referenzpunkt gewählt (Angabe in UTM-Koordinaten):
Rechtswert: 534560,0 / Hochwert: 5386500,0

Sektor	Winkel ausgehend von folgendem Winkelsystem: 0° - senkrecht 90° - waagrecht		Zusatz- emissions- kontingent (LEK,zus.T) tags dB(A)	Zusatz- emissions- kontingent (LEK,zus.N) nachts dB(A)
	Anfang	Ende		
A	> 350	105	6	4
B	> 105	210	10	8
C	> 210	250	14	12
D	> 250	270	20	18
E	> 270	300	3	2

F	> 300	336	0	0
G	> 336	340	1	1
H	> 340	350	12	12

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt im Bau- und Genehmigungsverfahren nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $LE_{K,i}$ durch $LE_{K,i} + LE_{K,zus,k}$ zu ersetzen ist. Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation). Einzelne Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{i,j}$ den Immissionsrichtwert um mindestens 15 d(B)A unterschreitet. Für Einwirkungsorte und schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie für die angrenzenden Gewerbegebiete gelten die Anforderungen der TA Lärm entsprechend der festgelegten Gebietsausweisung.

- 1.3** Stellung der Baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Von der in der Planzeichnung eingetragenen Hauptgebäuerichtung sind Abweichungen bis zu 10° zulässig.
- 1.4** Mindestgröße der Baugrundstücke
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 2.500 qm.
- 1.5** Flächen für Garagen und Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 12 und 21a BauNVO
- Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.
- Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6** Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB
- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt und genutzt werden, als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind möglichst naturnah zu gestalten mit arten- und blütenreichen Saatgutmischungen, mit Sträuchern aus der Pflanzliste 2 oder mit blütenreichen Staudenbeeten.
- 1.7** Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Zum Schutz vor dem Verkehrs- und Gewerbelärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Gewerbe- und Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile entsprechen den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

L_a Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109 2:2018, 4.4.5

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume oder Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume,

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und
maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109

Lärmpegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
VI	76 bis 80
VII	> 80

Die Anforderungen an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Ausgabe 2018) sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

1.8 Pflanzgebot
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Einzelbäume

An den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm bei Pflanzung anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann bis max. 5 m abgewichen werden.

Pro angefangener 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Laubbaum aus Pflanzliste 1 oder ein Obst- (nur bei sachgerechter Pflege) oder Wildobstbaum aus Pflanzliste 3 mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm bei Pflanzung zu pflanzen. Die auf den Baugrundstücken mit Pflanzgebot bzw. Pflanzbindung festgesetzten Bäume können hierfür angerechnet werden. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Je 10 offene PKW-Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm bei Pflanzung zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

In Bereichen, in denen Flächen für Stellplätze festgesetzt sind, ist die Wuchshöhe der Einzelbäume auf 5,0 m beschränkt oder die Bäume sind, sofern sie höher als 5 Meter sind, an der Hauptgebäudeausrichtung zu orientieren. Abweichungen von bis zu 10° sind zulässig.

Pfg 1

Auf den gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen sind einheimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 2 (etwa 1 Strauch pro 1,5 m²) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ziel ist die Entwicklung einer naturnahen, freiwachsender Feldhecke als Eingrünung des Plangebietes; einförmige Schnitthecken sind nicht zugelassen. Dazu muss anfangs die übliche Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchgeführt werden, die im Weiteren in eine Unterhaltungspflege übergeht.

Pfg 2

Auf den gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen sind arten- und blütenreiche Säume anzulegen. Geeignete Saatgutmischungen hierfür sind beispielsweise der „Schmetterlings- und Wildbienen-saum“ oder der „bunte Saum“ der Firma Rieger-Hofmann oder der „Feldrain und Saum“ der Firma Saaten-Zeller. Die Flächen sollten in Abhängigkeit der Pflegeempfehlung der verwendeten Mischung und je nach Wüchsigkeit in ein- bis mehrjährigem Abstand gemäht werden. Die Mahd hat im zeitigen Frühjahr oder späten Herbst und möglichst nur abschnittsweise zu erfolgen. Das Mahdgut ist (nach abtrocknen) abzuführen. Eine Düngung der Fläche ist lediglich als Erhaltungsdüngung zulässig. Je nach Entwicklung und Verunkrautungsdruck kann ein Umbruch und eine Neuansaat der Fläche nach einigen Jahren notwendig werden. Eine nur magere Oberbodenandeckung reduziert den Aufwuchs und den damit entstehenden Pflegeaufwand.

- 1.9** Nebenanlagen
§ 14 BauNVO
- Gebäude als Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.10** Gebäudehöhe
§ 16 BauNVO
- Die Gebäudehöhe ist das maximale Maß zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante der baulichen Anlage.

II. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO

- 2.1** Gestaltung der Dächer
§ 74 Abs.1 LBO

Flachdächer sind zu begrünen. Die Mächtigkeit der Substratschicht darf 15 cm nicht unterschreiten. Ausnahmsweise können Lichtkuppeln, Glasdächer o.ä. zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind (maximal 25% der Dachfläche – eine Begrünung muss auf mindestens 75% der Dachflächen erfolgen).

Bei der Aufstellung von Energiegewinnungsanlagen auf Flachdächern ist ein seitlicher Abstand von mindestens 0,80 m zwischen der aufsteigenden Außenwand und der Energiegewinnungsanlage einzuhalten. Deren Höhe ist auf ein Maß von maximal 0,80 m über der Oberkante Attika beschränkt. Die erforderliche Begrünung von Flachdächern steht nicht im Widerspruch zur Aufstellung von Anlagen zur Energiegewinnung.

- 2.2** Gestaltung der Fassaden
§ 74 Abs.1 LBO

Begrünung der beiden in Richtung Süden, Südosten oder Südwesten ausgerichteten Fassadenflächen sowie sonstiger, in Richtung Süden, Südosten oder Südwesten ausgerichteter Mauern (z.B. Stützmauern) mit geeigneter Vegetation gemäß Pflanzliste 4 und ggf. erforderlichen Wuchshilfen zu mindestens 25%.

Die Flächen der übrigen Fassaden sind in hellen Farbtönen auszuführen.

Leuchtende und reflektierende Außenmaterialien sind nicht zulässig.

- 2.3** Werbeanlagen
§ 74 Abs. 1 LBO

Rotierende und lichtreflektierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur auf den Fassadenflächen der Gebäude zulässig. Eine aufgeständerte oder auf dem Dach aufgesetzte Werbung ist unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zur maximalen Gebäudehöhe und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im 40 m-Abstandsstreifen zur BAB sind keine Werbeanlagen zulässig.

2.4 Offene Stellplätze
§ 74 Abs.1 LBO

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenpflaster, Rasengitterstein oder Schotterrasen) zu gestalten. Die Pkw-Stellplatzflächen sind in hellen Farbtönen herzustellen. Für die Stellplatzflächen, die mit offenporigen Materialien ausgeführt werden, muss durch Aufkantungen sichergestellt werden, dass diesen kein Oberflächenwasser der Straßen- bzw. Hofbereiche zufließen kann.

LKW-Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.

2.5 Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Drahtzäune bis 1,80 m Höhe zulässig.

2.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser
§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Vor Planung einer Niederschlagswasserversickerung ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür geeignet sind. Niederschlagswasser von nicht bzw. nur gering belasteten Flächen, wie z.B. Dachflächen, Wegeflächen oder Pkw-Stellplätzen, ist, soweit möglich, oberflächennah über eine mindestens 0,3 m mächtige durchwurzelbare Bodenschicht zu versickern. **Die Versickerung kann flächig oder über Mulden erfolgen.**

Falls eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers nicht möglich ist, kann als Ausnahme eine gedrosselte Einleitung mit maximal 3 l/(s x ha) in die Regenwasserkanalisation zugelassen werden. Für die Anlagen zum Zurückhalten des Niederschlagswassers (z.B. Retentionszisterne) ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 l/m² versiegelter Fläche vorzusehen.

Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist mit maximal 5 l/(s x ha) gedrosselt in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Für die Anlagen zum Zurückhalten des Niederschlagswassers ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 30 l/m² versiegelter Fläche vorzusehen.

III. Hinweise

- 3.1 Das Plangebiet liegt im Bereich des Grabungsschutzgebietes „Versteinerungsgebiet Holzmaden“ (§ 22 DSchG). Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 bis 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalschutzbehörden oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.
- Das Plangebiet berührt im Süden den Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Altneolithische Siedlungsreste. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden (Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG) zu rechnen.
Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Landesdenkmalamt kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale gegebenenfalls mehrere Wochen in Anspruch nehmen und muss durch den Vorhabenträger finanziert werden.
- 3.2 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm und Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.
- Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
- 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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.3 Eine oberflächennahe Grundwasserführung ist zu erwarten.
Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern sind nicht zulässig. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden.
Sollte während der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen.
- 3.4 Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine bodenkundliche Baubegleitung hinzuzuziehen. Es ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens sechs Wochen vor Beginn der Erdarbeiten ein Bodenschutzkonzept vorzulegen. Für die Verwertung von Bodenaushubmaterial können neben nutzungsbedingten Schadstoffverunreinigungen geogen erhöhte Stoffkonzentrationen relevant sein, darunter durch Oxidation von Pyrit entstehendes Sulfat.
- 3.5 Die Vorgaben des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiwG) sind einzuhalten. Ein Nachweis ist im konkreten Zulassungsverfahren zu erbringen.
- 3.6 Auf die Möglichkeit zur Niederschlagswassernutzung wird hingewiesen. Hierbei ist zu beachten, dass nur Niederschlagswasser von unbedenklichen Flächen, wie beispielsweise Dachflächen, als Brauchwasser genutzt werden sollte und dass das gewünschte Brauchwasservolumen zusätzlich zum erforderlichen Retentionsvolumen herzustellen ist.
- 3.7 Im Hinblick auf die Ausführung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (insbesondere zu Stein- und Schottergärten) wird ausdrücklich auf die Regelungen und Verbotstatbestände des § 21a LNatSchG BW in Verbindung mit § 9 LBO hingewiesen.
- 3.8 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff. BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- Die in der Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung vom 26.10.2023 (Stadt, Land Fluss / Frank Kirschner) sowie im Umweltbericht vom 20.10.2023 / 16.02.2024 (Stadt, Land, Fluss) genannten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit zwischen 1. Oktober und Ende Februar, Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag) sind zu beachten.
- Die in den obigen Gutachten genannte, auf den Grundstücken Fl. Nr. 5600 und 5822/1, Gemarkung Kirchheim, vorgesehene CEF-Maßnahme (Anlage von Hecken für Vogelarten des Halboffenlandes) ist rechtzeitig umzusetzen.
Zur Maßnahme ist ein begleitendes Monitoring im 1., 2., 3. und 5. Jahr nach Umsetzung durchzuführen. Ein Monitoringbericht ist im jeweiligen Jahr der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.
- 3.9 Die im Umweltbericht (Stadt, Land, Fluss, 20.10.2023 / 16.02.2024) genannten Vermeidungsmaßnahmen (Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen, insektenfreundliche Beleuchtung, Vermeidung von Fallenwirkung für Kleintiere, Vermeidung von Vogelschlag, Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Brutvögeln) sind zu beachten.

3.10 Die Aufteilung der Verkehrsflächen und der öffentlichen Freiflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.

3.11 Das gesamte Plangebiet befindet sich in der 100 m - Anbaubeschränkungszone der BAB 8.

Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Dies betrifft jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, sowie auch Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m Anbauverbotszone.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. doch unter § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall.

3.12 Der 6,00 m breite Schutzstreifen der Anlagen der terranets bw GmbH (je 3,00 m beiderseits der Rohrachse) ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen absolut frei zu halten. Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung und der Kabel der terranets bw GmbH vor Ort ist deren Ausweisung oder Freilegung durch die terranets bw GmbH.

Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die terranets bw GmbH.

Die freie Zugänglichkeit zu den Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

Im Schutzstreifenbereich der Anlagen der terranets bw GmbH dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung. Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Strauch- und Buschpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen Personal der terranets bw GmbH abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass in bebauten Gebieten ein ca. 1,00 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen frei gehalten wird.

Die Technischen Bedingungen der terranets bw GmbH sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß diesen Bedingungen muss rechtzeitig vor Baubeginn die obengenannte Betriebsanlage der terranets bw GmbH verständigt werden.

IV. Anhang

4.1 Pflanzliste 1: Einzelbäume

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Quercus robur 'Fastigiata'	Zierkirsche
Robinia pseudoacacia 'Semperflorens'	Pyramideneiche
Sorbus aria 'Magnifica'	Robinie
Tilia cordata 'Greenspire'	Mehlbeere
Tilia cordata 'Roelvo'	Amerikanische Stadtlinde
Tilia x euchlora syn. Tilia x europaea	Stadtlinde
'Euchlora'	Krimlinde

4.2 Pflanzliste 2: Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gew. Hasel
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemose	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

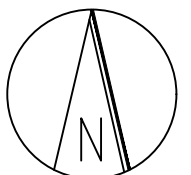
4.3 Pflanzliste 3: Wildobstbäume

Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus cerasifera	Wildpflaume
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

4.4 Pflanzliste 4: Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Heimische Rankpflanzenarten sind Efeu (*Hedera helix*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Wilder Hopfen (*Humulus lupulus*). Diese Arten sind für Gewerbebauten nur bedingt geeignet, da sie an halbschattiges Waldklima angepasst sind.

Folgende robuste Arten sind zwar nicht heimisch, werden mit dem Ziel einer funktionierenden Fassadenbegrünung dennoch als geeignet empfohlen: Schlingknöterich (*Polygonum (Fallopia) aubertii*), Blauregen (*Wisteria*), Clematis, Wilder Wein (schöne Herbstfärbung), Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*), Trompetenwinde (*Campsis*), Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*).



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

	Sondergebiet "Lagerplatz" § 11 BauNVO
---	--

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl

GH Gebäudehöhe

BZH Bezugshöhe in m
ü NN

Füllschema der Nutzungsschablone

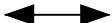
Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe in m
Grundflächenzahl	Bezugshöhe in m über NN
	Bauweise
Dachform	

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

o offene Bauweise

 Baugrenze

 Hauptgebäuderichtung

Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

	Stellplätze
---	-------------

Verkehrsflächen

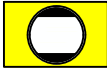
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Straßenverkehrsfläche
---	-----------------------

	Fuß- und Radweg / Wirtschaftsweg
---	-------------------------------------

Fläche für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

	Gas
---	-----

Leitungen, Flächen mit Leitungsrecht

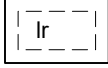
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB

 unterirdische Hauptleitungen:
Telekom

 unterirdische Hauptleitungen:
terranets Telekommunikation

 unterirdische Hauptleitungen:
terranets Gashochdruckleitung

 Leitungsrecht zugunsten
terranets

 Leitungsrecht zugunsten
NetzeBW

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

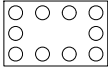
 Lärmpegelbereich VI

 Lärmpegelbereich VII

Pflanzgebot

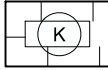
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

 zu pflanzender Baum

 Umgrenzung von Flächen zum
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für den Denkmalschutz

§ 9 Abs. 6 BauGB

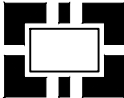
 Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG:
Altneolithische Siedlungsreste

Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

FD Flachdach

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedliche
Art der baulichen Nutzung