

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B 1)

ENTWURF

1. BEBAUUNGSPLAN "HERDGASSE V"

GEMEINDE BERNSTADT, ALB-DONAU-KREIS

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet (GE1) (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art und Lagerhäuser,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Lagerplätze, sofern sie in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstücks stehen und dieser untergeordnet sind.

Folgende nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewährleistet bleibt:

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

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Betriebstätten, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien usw. der Hauptbetriebszweck ist,
- Lagerplätze für Schrott und Autowracks.

Folgende nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.1.2 Gewerbegebiet (GE2) (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.2.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe und Lagerhäuser,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Lagerplätze, sofern sie in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Baugrundstücks stehen und dieser untergeordnet sind.

Folgende nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewährleistet bleibt:

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

1.1.2.2 Nicht zulässig sind:

Folgende nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:

- Betriebstätten, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien usw. der Hauptbetriebszweck ist,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Lagerplätze für Schrott und Autowracks.

Folgende nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,

- Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in Planzeichnung –

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) 4 und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (vergl. Höhenlage von Gebäuden). Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen (Satteldach) (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

Die Gebäudehöhe (beim Pultdach, bzw. versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhenlage von Gebäuden).

	GE1	GE2
Satteldach/Pultdächer:		
Maximale First-/Gebäudehöhe (GH max):	11,00 m	8,50 m
Maximale Traufhöhe (TH max):	9,00 m	6,50 m
Flachdächer		
Maximale Gebäudehöhe (GH max):	9,00 m	6,50 m

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise:

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, abweichend davon ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.

1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO (der Versorgung dienende Nebenanlagen).

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrten der Grundstücke sind so anzuordnen und zu dimensionieren, dass der gewerbliche Verkehr (z.B. Anlieferfahrzeuge) auf dem Grundstück parken bzw. wenden kann.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt. Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Kellergaragen sind nicht zulässig.

1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die zwischen den Baugrenzen und der Kreisstraße 7303 bestehenden Grundstücksflächen (15 m Anbauverbot) gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i. S. von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), d. h. Hochbauten, Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen mit allen Teilen, z. B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Innerhalb dieser Flächen sind Anlagen zur Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dach- und Hofflächen falls möglich zulässig. Hierfür hat der Bauherr eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis zu beantragen. Auch diese bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung

Innerhalb dieser Fläche sind auch Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen.

1.6 Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) (§ 9 (1) 11 BauGB)

Entlang der K 7303 und dem Weg Flst. Nr. 176/2 ist die direkte Ein- und Ausfahrt auf die Grundstücke außerhalb der festgelegten Straßen nicht zulässig.

1.7 Leitungsrecht (§ 9 (1) 13, 21 BauGB)

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

Innerhalb des Schutzstreifens des 20-KV-Kabels dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen und Anpflanzungen nicht angelegt bzw. Anlagen nicht gehalten werden, wenn dadurch der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

1.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 14 BauGB)

Die Erschließung erfolgt im Trennsystem. Nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser von Dach- und Hofflächen sowie aus ggf. geplanten Notüberläufen von Regenwasserzisternen oder Versickerungsmulden soll dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist in separaten Leitungen aus dem Gebiet abzuführen und in einem planexternen bestehenden Becken zurückzuhalten. Um das Niederschlagswasser nicht zusätzlich zu belasten, muss auf Dach- und Fassadenmaterialien aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei verzichtet oder durch eine Beschichtung verhindert werden, dass diese Schadstoffe freigesetzt werden. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Regenfallrohre, Dachrinnen, usw.

Gewerbliche Verkehrsflächen, LKW-Stellplätze, Ausstellungsflächen für KFZ und Krafträder, Lade- und Umschlagplätze sowie Containerabstellflächen sind flüssigkeitsdicht zu befestigen und mit Gefälle zu Einläufen zu versehen.

Die Lagerung sowie das Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe ist auf unüberdachten Hofflächen nicht zulässig, da das Regenwasser über die öffentliche Kanalisation einem Gewässer zugeführt werden soll.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser befestigter und unbefestigter Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes (Beseitigung von Niederschlagswasser) für Baden-

Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung anzuwenden.

Eine Vernässung von Nachbargrundstücken oder von Gebäuden durch Versickerungsanlagen ist auszuschließen.

1.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die gekennzeichnete Fläche ist als öffentliche Grünfläche auszubilden. Erforderliche Aufgrabungen zur Verlegung von Entwässerungsleitungen sind zulässig.

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

1.10.1 Maßnahme 1: Wasserdurchlässige Stellplätze

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt durch Versiegelung sind Stellplätze innerhalb des Gewerbegebietes mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z.B. wassergebundenen Decken, Schotterrassen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, offenporige Beläge oder Rasengittersteinen herzustellen. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

1.10.2 Maßnahme 2: Schutz des Baulagers während der gesamten Bautätigkeit

Abgrenzung des Baufeldes während der Bauzeit zum südlich gelegenen Baulager hin mit einem Reptilienschutzzaun. Dieser muss regelmäßig auf seine Funktionsfähigkeit hin überprüft werden.

1.10.3 Maßnahme 3: Dachbegrünung

Flachdächer und Pultdächer von Neubauten sind zu 80 % extensiv zu begrünen. Dabei muss bei mehreren Gebäuden innerhalb eines Vorhabengrundstücks die gesamte begrünte Dachfläche 80 % aller Dachflächen zusammengenommen ergeben. Von der Begrünung ausgenommen sind Vordächer und frei stehende Überdachungen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist nach § 8a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg Pflicht, ersatzweise können die Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen auch auf Außenflächen des Gebäudes oder in dessen unmittelbarer räumlichen Umgebung installiert und der hierdurch in Anspruch genommene Flächenanteil auf die Pflichterfüllung angerechnet werden. Die Maßnahme dient der Wiederherstellung einer Vegetationsdecke auf ansonsten versiegelten Flächen sowie der Verminderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses insbesondere bei Starkregenereignissen, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung der Erwärmung der Gebäude. Weiterhin werden die Bauwerke in das Landschaftsbild eingebunden und der Flächenverbrauch durch die Einsparung externer Ausgleichsflächen reduziert. Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum/Abflussverzögerung eine Dränschicht aus Dränageschüttgut von 2 – 4 cm, sowie eine Vegetationstragschicht aus Extensivsubstrat von 15 cm vorzusehen – insgesamt entspricht dies also einer Aufbauhöhe von 17 - 19 cm. Hiermit kann ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,2 erreicht werden¹, sowie eine Wasserspeicherfähigkeit von 20 – 30 l/m². Die Dachneigung beträgt optimalerweise 2 – 3 %, so dass nicht mit dauerhaft stehendem Wasser zu rechnen und die Erhaltung der

¹ Heinrichs et al. (2016): Gebäude- und Grundstücksentwässerung - Kommentar zur DIN 1986-100

² Dr. Gunter Mann (2019): BuGG – Gründachforum 2019, Grundlagen der Dachbegrünung

Artenvielfalt leichter steuerbar ist. Die Flächen sind mit einer geeigneten Mischung aus Sedum-Sprossen und einer Saatgutmischung anzusäen und anzupflanzen, sodass eine Sedum-Gras-Kraut-Vegetation entsteht (siehe Pflanzliste, Kap. 1.11). Die Pflege erfolgt extensiv. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege (siehe Kap. 1.11) sind zu beachten.

Optional können zur Erhöhung der Biodiversität der Flora und Fauna (insbesondere Wildbienen, Käfer/Laufkäfer, Spinnen, aber auch Bodenlebewesen wie Regenwürmer, Asseln, Schnecken und Wirbeltiere wie Vögel) auf 20 – 30 % der Dachfläche gleichmäßig verteilt Biodiversitätsbausteine aufgebracht werden³. Dies sind beispielsweise Sandinseln, Totholzhäufen, Bereiche mit steinigem Material und Substratanhäufungen, die auch mit geeigneten Stauden bepflanzt werden können. Nisthilfen für Insekten können ebenfalls integriert werden. Windgefährdete Objekte sind entsprechend zu sichern. Aufgrund der ungleichen Substratverteilung können nach Regenereignissen temporäre Pfützen entstehen. Insgesamt stehen 7.309 m² überbaubare Grundstücksfläche zur Verfügung. Hiervon dürfen 80 % bebaut werden (GRZ 0,8). Dies entspricht 5.847 m². Es wird davon ausgegangen, dass hiervon mindestens 55 % mit zu begrünenden Gebäuden bebaut werden, also 3.216 m². Hiervon 80 % entspricht einer Fläche von 2.573 m². Diese Fläche kann aufgrund der mittleren Substratstärke und der extensiven, dauerhaften Begrünung mit dem Faktor 1,3 für den Ausgleich angerechnet werden und hat damit eine ökologische Wertigkeit von 3.345 m².

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes die tatsächliche Bebauung mit Gebäuden und der daraus resultierende Flächenanteil der Dachbegrünung nicht verbindlich nachgewiesen werden kann, ist die Nachführung der tatsächlich entstehenden begrüneten Dachflächen durch die Gemeinde Bernstadt im Zuge der fortschreitenden Bebauung zu gewährleisten. Werden weniger als 3.216 m² der bebaubaren Fläche durch zu begrünende Gebäude eingenommen, jedoch versiegelt, so ist das dadurch entstehende Ausgleichsdefizit an anderer Stelle zu ersetzen. Dies ist dann der Unteren Naturschutzbehörde aktenkundig anzuzeigen.

Planexterne Ausgleichsmaßnahme

1.10.4 Maßnahme 4: Ökokontomaßnahme 2 „Waldfläche Schlossholz - Teil 1“

Auf Flurstück 940 wurde im Juli 2008 eine 1.350 m² große Fläche mit Traubeneichen, Kirschen und Winterlinden aufgeforstet (s. auch Übersichtslageplan in Anlage 2, sowie Steckbrief in Anlage 3).

Die Aufforstung der 1.350 m² wurde mit dem Faktor 1,0 angerechnet. Mit Abbuchung der verbleibenden 66 m² ist diese Ökokontomaßnahme ausgeschöpft.

1.10.5 Maßnahme 5: Ökokontomaßnahme 3 „Lonetal 01/2007“

Auf den Flurstücken 1107, 1203/100, 1204/100, 1207/102, 1207, 1208, 1209, 1210 und 1233 wurde auf 20.526 m² die Lone standortgerecht umgestaltet. Die Umgestaltung ist im Dezember 2006 erfolgt (s. auch Übersichtslageplan in Anlage 2, sowie Steckbrief in Anlage 3).

Das neue Gerinne auf 7.926 m² wurde mit dem Faktor 2,0 zu 30 % angerechnet, der Gewässerrandstreifen auf 15.204 m² wurde mit dem Faktor 1,0 zu 30 % angerechnet und die 846 m² Außerhalb des Gewässerrandstreifen wurde mit dem Faktor 1,0 zu 100% angerechnet, hinzu kamen die Zinsen von 3% über 10 Jahre. Mit Abbuchung der 3.079 m² verbleiben 4.983 m² auf der Ökokontomaßnahme.

³ Bundesverband GebäudeGrün e.V., Stand 13.03.2020: BuGG-Fachinformation „Biodiversitätsgründach“

1.10.6 Maßnahme 6: Ökokontomaßnahme 4 „Brühlgraben 07/2006“

Auf den Flurstücken 296 und 297 wurde das Gewässerbett des Brühlgrabens verlegt und naturnah gestaltet, um das Gewässer ökologisch aufzuwerten. Weiterhin wurde das angrenzende Grünland extensiviert.

Insgesamt wurden so 12.815 ökologische m² für das Ökokonto generiert. Mit Abbuchung der verbleibenden 692 m² ist diese Ökokontomaßnahme ausgeschöpft.

	Ökologische m ²
Ausgleichsdefizit	-3.398
(Maßnahme A: Dachbegrünung)	(3.345)
Maßnahme B: Ökokontomaßnahme 2 Waldfläche Schlossholz - Teil 1	66
Maßnahme C: Ökokontomaßnahme 3 Lonetal 01/2007	3.079
Maßnahme D: Ökokontomaßnahme 4 Brühlgraben 07/2006	253
Summe:	3.398

Mit Umsetzung der Maßnahmen 4 – 6 kann der gesamte erforderliche Ausgleich erbracht werden. Sollte die Dachbegrünung umgesetzt werden, wird weniger externer Ausgleich benötigt.

1.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**1.11.1 Pflanzgebot PFG 1: Ein- bis zweireihige Hecke mit Einzelbäumen zur Eingrünung des Baugebietes zur Straße**

Zum Offenland hin ist laut Planzeichnung entlang der Grundstücksgrenze eine freiwachsende ein- bis zweireihige Hecken zu pflanzen.

Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung (siehe Kap. 1.12) sind zu beachten. Für die Bepflanzung sind die Gehölze und Pflanzen der Pflanzliste (siehe Kap. 1.12) zu verwenden.

1.11.2 Pflanzgebot PFG 2: Ein- bis zweireihige Hecke mit Einzelbäumen zur Eingrünung des Baugebietes zur Kreisstraße

Zur Kreisstraße hin ist laut Planzeichnung entlang der Grundstücksgrenze eine freiwachsende zweireihige Hecken zu pflanzen. Die Überhälter müssen mit mind. 7,5 m Abstand zur Kreisstraße gepflanzt werden. Entlang der Straße ist eine Leitplanke anzubringen.

Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung (siehe Kap. 1.12) sind zu beachten. Für die Bepflanzung sind die Gehölze und Pflanzen der Pflanzliste (siehe Kap. 1.12) zu verwenden.

1.11.3 Pflanzgebot PFG 3: Hochstämmiger Alleebaum mit extra weitem Stand und Ansaat eines blühenden Grassaumes zur Eingrünung des Baugebietes

Laut Planzeichnung ist mit einem Mindestabstand von 7,5 m zur Kreisstraße, ein hochstämmiger Alleebaum mit extra weitem Stand zu pflanzen.

Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung (siehe Kap. 1.12) sind zu beachten. Für die Bepflanzung sind die Gehölze und Pflanzen sowie Saatgut der Pflanzliste (siehe Kap. 1.12) zu verwenden.

1.11.4 Pflanzgebot PFG 4: Bäume an Parkflächen

Alle fünf Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Es sind standortgerechte, einheimische Arten zu wählen (siehe Pflanzliste in Kap.1.12). Zur Auswahl der Baumarten, Pflanz- und Pflegehinweise siehe auch Kapitel Kap. 1.12.

1.11.5 Pflanzgebot PFG 5: Fassadenbegrünung

Gebäudefassaden sind durch vorgelagerte Baumpflanzungen zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die Fassaden, entlang derer das Pflanzgebot 6 verläuft. Hierfür sind großkronige Bäume mit einer Wuchshöhe von mind. 20 m zu wählen. Säulenformen sind zulässig. Hierdurch soll klimaaktive Fläche geschaffen und die Gebäudeerwärmung durch Sonneneinstrahlung minimiert werden. Ausnahmen für die Anbringung von Photovoltaikanlagen an der Fassade sowie für lebensmittellagernde oder -produzierende Betriebe mit entsprechenden behördlichen Auflagen sind möglich. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung (siehe Kap. 1.12) sind zu beachten. Für die Bepflanzung sind die Gehölze und Pflanzen der Pflanzliste (siehe Kap. 1.12) zu verwenden.

1.11.6 Pflanzgebot 6 (PFG 6): Baumreihe mit Strauchgruppen und blühendem Saum

In den ausgewiesenen Bereichen ist eine Baumreihe aus groß- und mittelkronige Bäumen gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Als Unterpflanzung sind Strauchgruppen (mind. 10 Pflanzen mit 3 verschiedenen Straucharten) und sowie ein blühender Saum zu pflanzen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung (siehe Kap. 1.12) sind zu beachten. Für die Bepflanzung sind die Gehölze und Pflanzen sowie Saatgut der Pflanzliste (siehe Kap. 1.12) zu verwenden.

1.12 Pflanzliste, Pflanzqualität und Pflegehinweise

Pflanzenauswahl		Maßnahme / Pflanzgebot					
		PFG 1: Hecken	PFG 2: Hecke mit Über- hältern	PFG 3/4: Bäume	PFG 5 Fas- sadenbe- grünung	PFG 6	M A1: Dach- begrü- nung
Großkronige Bäume							
Felsenbirne „Robin Hill“ oder „Lama- makii“	<i>Amelanchier arboorea</i> „Ro- bin Hill“ oder „Lamakii“			X	X	X	
Stadtbirne	<i>Pyrus callery- ana</i> „Chantic- leer“			X	X	X	
Zierapfel „Red Senti- nell“	<i>Malus</i> „Red Sentinell“			X	X	X	
Zierkirsche „Schmittii“	<i>Prunus sch- mittii</i>			X	X	X	
Rot-Ahorn	<i>Acer rubrum</i>			X		X	
Hainbuche	<i>Carpinus be- tulus</i>				X	X	
Winterlinde „Rancho“	<i>Tilia cordata</i> „Rancho“			X	X	X	
Speierling	<i>Sorbus do- mestica</i>			X	X	X	
Mittel- und kleinkronige Bäume							
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>		X	X	X	X	
Elsbeere	<i>Sorbus tormi- nalis</i>		X	X	X	X	
Vogelkir- sche	<i>Prunus avium</i>		X		X	X	
Vogelbeere	<i>Sorbus aucu- paria</i>		X		X	X	

Pflanzenauswahl		Maßnahme / Pflanzgebot					M A1: Dach- begrü- nung
		PFG 1: Hecken	PFG 2: Hecke mit Über- hältern	PFG 3/4: Bäume	PFG 5 Fas- sadenbe- grünung	PFG 6	
Obsthochstämme, alte einheimische/regionaltypische Sorten, s. Artenlisten in Kap. 9.4.1			X		X	X	
Sträucher							
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>	X	X			X	
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	X	X			X	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	X	X			X	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	X	X			X	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	X	X			X	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	X	X			X	
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	X	X			X	
Breitblättriges Pfaffenhütchen	<i>Euonymus latifolius</i>	X	X			X	
zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	X	X			X	
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> ,Paul's Scarlet'	X	X			X	
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	X	X			X	
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>	X	X			X	
Apfelrose	<i>Rosa rugosa rubra</i>	X	X			X	
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>	X	X			X	
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	X	X			X	
Saatgut							
Saatgut für Verkehrsgrün, z.B. „03 Böschungen, Straßenbegleitgrün“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig				X		X	
Saatgut „08 Schmetterlings- und Wildbienensaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig						X	
Saatgut für Verkehrsgrün, z.B. „14 Verkehrsinselmischung“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig				X			
Saatgut für artenreiche Dachbegrünung, z.B. „18							X

Pflanzenauswahl	Maßnahme / Pflanzgebot					
	PFG 1: Hecken	PFG 2: Hecke mit Über- hältern	PFG 3/4: Bäume	PFG 5 Fas- sadenbe- grünung	PFG 6	M A1: Dach- begrü- nung
Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig mit Beimischung von Sedumsprossen						

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Mittel bis Großkronige Bäume: Es sind Hochstämme oder Stammbüsche, 3-4x verpflanzt, mit einem Stammumfang (StU) von 16-18 cm zu wählen. Bei straßenbegleitender Pflanzung sind ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu verwenden.

Obstbäume: Es sind Obstbaum-Hochstämme, o.B., Stammumfang 10-12 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, regionaltypische Sorten zu verwenden.

Sträucher: Es sind 2 x verpflanzte Sträucher, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120cm zu verwenden.

Es ist gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut zu verwenden und mittels Zertifikat nachzuweisen.

Vorgaben für die Ausführung und Pflege

Gehölze: Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen.

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten. Dieser muss luft- und wasserdurchlässig, sowie durchwurzelbar sein und eine Mindestbreite von 2,0 m und Mindesttiefe von 0,80 bis 1,0 m aufweisen. Der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Freiwachsende Hecken: sind als zweireihige Hecken im Dreiecksverband (Pflanzabstand innerhalb wie zwischen den Reihen 1,5 m) zu setzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden und jeweils in Gruppen zu 5 Pflanzen zu setzen.

Für die Heckenpflanzungen ist in den ersten drei Jahren nach Pflanzung eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu betreiben. Anschließend werden die Gehölze alle 5 – 10 Jahre außerhalb der Brutzeiten (01.10. – 01.03.) sukzessive auf Stock gesetzt.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die Durchgrünung und Eingrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu pflanzen.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

1.13 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normalhöhen Null festgelegt. (Höhen im neuen System, "NN-Höhen in DHHN 12")

Die im Lageplan mit EFH bezeichnete Höhe stellt die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe dar, bezogen auf NHN (Normalhöhen Null entspricht der Meereshöhe). Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes. Bei einer Änderung der geplanten Grundstücksgrenzen gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt. Darüber hinaus können bei schwierigen Höhenverhältnissen Ausnahmen zugelassen werden. Dazu sind den Bauvorlagen mind. 2 Höhenschnitte beizufügen.

Anhand der Schnitte wird die EFH im Einzelfall aufgrund der schwierigen Höhenverhältnisse überprüft und von der Baurechtsbehörde mit Zustimmung der Gemeinde festgesetzt.

1.14 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (§ 9 (1a) BauGB)

Der erforderliche Ausgleich kann im Umgriff des Bebauungsplans nicht erbracht werden und wird daher über das Ökokonto bereitgestellt.

2. Hinweise

2.1 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind. Angrenzende Flächen sind vor Verdichtung und Erosion zu schützen.

2.2 Bodenschutz:

Böden im Bereich der nicht bebaubaren Grundstücksflächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, werden nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederhergestellt. Der humose Oberboden wird vor Baubeginn auf allen Flächen abgeschoben und getrennt in Bodenmieten gelagert. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Überschüssiger Oberboden muss auf Oberbodendeponien gebracht werden

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 01.03.1999 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.3 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8), unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Der geplante Termin der Erdarbeiten zur Baulanderschließung (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 2 Wochen vor Beginn anzuzeigen. Sollten sich Funde und Befunde zeigen, ist die Gelegenheit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen (§ 20 DSchG).

2.4 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Reutlingen, Abteilung Umweltschutz umgehend zu benachrichtigen.

2.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "1 ZV Landeswasserversorgung Stuttgart" (Weitere Schutzzone, Zone III). Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig. Die Verbote der Rechtsverordnung vom 16.04.2015 sind zu beachten. Das Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe ist verboten, sofern nicht geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorschriften der "Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAwS)" vom

11.02.1994 in der jeweils geltenden Fassung angewendet werden und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

2.6 Beleuchtung

Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung sowie Reduzierung der Außenbeleuchtung auf ein Mindestmaß. Es sind LED Leuchtmittel einzusetzen, die eine Farbtemperatur von <3.000 Kelvin (warmweiß) aufweisen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein. Die Leuchtmittel sollten hierbei nicht aus dem Lampenkörper herausragen.

2.7 Immissionen

Das Plangebiet liegt im Immissionsbereich einer Kreisstraße.

2.8 Baufeldräumung

Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes muss die Baufeldfreimachung in der vogelbrutfreien Zeit (01.10. – 28.02.) stattfinden, bzw. es sind vor Beginn der Vogelbrutzeit zur Vergrämung geeignete Flatterleinen im Vorhabensgebiet aufzustellen

2.9 Kreisstraße 7303

Im Bereich des Straßenkörpers der Kreisstraße K 7303 dürfen nach Möglichkeit keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Sind jedoch evtl. notwendige Veränderungen an der Kreisstraße erforderlich so darf mit den Arbeiten erst nach Abschluss eines Gestattungsvertrages mit dem Landkreis Alb-Donau begonnen werden. Ein entsprechender Antrag ist direkt bei der Straßenmeisterei Langenau zu stellen.

Die Sichtfelder an der Einmündung zur Kreisstraße K 7303 sind entsprechend der vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderten Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

2.10 Erdwärmesonde

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Donauried – Hürbe“ des Zweckverbandes Landeswasserversorgung. Der Bau von Erdwärmesonden für die Gebäudebeheizung ist nur möglich, wenn als Wärmeträgerflüssigkeit reines Wasser verwendet wird. Erdwärmesonden sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzung sind nicht zulässig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten werden als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

2.11 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm. Darunter stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Massenkalks an.

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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B 2)**ENWURF****2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "HERDGASSE V"****GEMEINDE BERNSTADT, ALB-DONAU-KREIS**

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und –gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind gleichseitige Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer.

Dachneigung Satteldach	15° - 30°,
Dachneigung Pultdach	4° - 10°,
Dachneigung Flachdach	0° - 3°

Blanke oder unbeschichtete und glänzende Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für die zulässigen Solaranlagen (Solarthermie-/ bzw. Photovoltaikanlagen).

2. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind höchstens bis 1,0 m zulässig. Zur Angleichung der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen können Ausnahmen zugelassen werden. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 ausgebildet werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabep länen (siehe § 6 Abs. 2 LBOVVO) maßstäblich darzustellen.

3. Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Sichtbetonmauern und andere geschlossene künstliche Einfriedigungen sind nicht zulässig. Stacheldraht ist nicht zulässig.

Stützmauern sind auf der Grundstücksgrenze nicht zulässig. Sie müssen mindestens 1 m Abstand einhalten und sind zu bepflanzen.

Zwischen Zaununterkante der Einfriedungen und angrenzender Bodenoberkante muss ein Freiraum von mindestens 10 cm verbleiben. Durchgehende gemauerte oder betonierte Zaunsockel sowie durchgehende Fundamentierungen sind nicht zulässig.

Bei Pflanzgebotsstreifen sind Zäune auf der Innenseite des Pflanzgebots zu führen.

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

Werbeanlagen dürfen in einem Abstand von 15 m zur K 7303 nicht angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen max. 4 m² Werbefläche haben.

Werbeanlagen am Gebäude dürfen max. 9 m² groß sein. Werbeanlagen sind nicht auf dem Dach zulässig. Leuchtreklamen und fluoreszierende Farben sind nicht zulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und -gestaltung
2. Aufschüttungen und Abgrabungen
3. Einfriedungen und Stützmauern
4. Werbeanlagen

Bernstadt, den 20.04.2023

Reutlingen, den 20.04.2023

Oliver Sühling
Bürgermeister

Clemens Künstler
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

VERFAHRENSVERMERKE

1. BEBAUUNGSPLAN "HERDGASSE V"

UND

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "HERDGASSE V"

GEMEINDE BERNSTADT, ALB-DONAU-KREIS

Aufstellungsbeschluss	07.06.2018
- Öffentliche Bekanntmachung	15.06.2018
Billigungsbeschluss	05.12.2022
Öffentliche Bekanntmachung	09.12.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	19.12.2022 – 30.01.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	19.12.2022 – 30.01.2023
Auslegungsbeschluss	20.04.2023
- Öffentliche Bekanntmachung	
- Öffentliche Auslegung	
Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	

Ausgefertigt:
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bernstadt, den _____

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Bernstadt, den _____

Bürgermeister