

# Große Kreisstadt Öhringen

## Bebauungsplan "Schönblick"

Textteil zum Bebauungsplan

**SATZUNG**  
vom 17.12.2019

---

**BIT** | INGENIEURE

Standort Öhringen  
Altstadt 36  
74613 Öhringen  
Tel. +49 7941 9241-0  
[www.bit-ingenieure.de](http://www.bit-ingenieure.de)

04OE15034

Große Kreisstadt Öhringen

**Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften**

**zum Bebauungsplan „Schönblick“**

in der Fassung vom 17.12.2019

**Inhaltsverzeichnis**

1	Rechtsgrundlagen .....	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	5
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
2.3	Bauweise .....	8
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	8
2.5	Flächen für Nebenanlagen .....	8
2.6	Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen .....	8
2.7	Ein- und Ausfahrgebote .....	9
2.8	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	9
2.9	Versorgungsanlagen und -leitungen .....	9
2.10	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	9
2.11	Öffentliche und private Grünflächen .....	10
2.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	10
2.13	Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht belastete Flächen .....	13
2.14	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	13
2.15	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	14
2.16	Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind .....	19
2.17	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind .....	19
2.18	Nachrichtliche Übernahmen .....	19
3	Örtliche Bauvorschriften .....	22
3.1	Gestaltung der Hauptgebäude .....	22
3.2	Werbeanlagen .....	22
3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke .....	23
3.4	Freileitungen .....	24

3.5	Geländeänderungen und Bodenaushub .....	24
3.6	Auffangen, Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser .....	24
3.7	Drainagewasser .....	24
3.8	Ordnungswidrigkeit .....	25
4	Hinweise .....	26
4.1	Landwirtschaft.....	26
4.2	Bahnflächen.....	26
4.3	Bodenschutz .....	26
4.4	Grundwasser, Versickerung .....	26
4.5	Geologie .....	27
4.6	Kultur- und Bodendenkmale .....	27
4.7	Bauvorhaben .....	28
4.8	Künftige Grundstücksgrenzen .....	28
5	Verfahrensvermerke.....	29
5.1	Satzungsbeschluss .....	29
6	Ausfertigungsvermerk .....	29
7	Inkrafttreten .....	30

## 1 Rechtsgrundlagen

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808). In der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). In der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- PlanZV 90** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- GemO** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)
- Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie baupolizeilichen Vorschriften werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und seiner örtlichen Bauvorschriften aufgehoben.

### Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 17.12.2019
- Der Textteil des Bebauungsplanes (ohne Kapitel 3) vom 17.12.2019

### Anlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die Begründung des Bebauungsplanes (ohne Kapitel 3) vom 17.12.2019
- Anlage 1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 31.10.2019
- Anlage 2: Umweltbericht vom 17.12.2019
- Anlage 3: Geräuschkontingentierung vom 01.07.2019
- Anlage 4: Wasserkonzept vom 02.12.2019
- Anlage 5: Klimagutachten vom Juni 2019
- Anlage 6: Baugrundgutachten vom 12.07.2016

### Bestandteile der Örtlichen Bauvorschriften sind:

- Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 17.12.2019
- Der Textteil der örtlichen Bauvorschriften (Kapitel 3) vom 17.12.2019

### Anlagen der Örtlichen Bauvorschriften sind:

- Die Begründung der örtlichen Bauvorschriften (Kapitel 3) vom 16.07. 17.12.2019

Relevante Normen und Richtlinien des Bebauungsplanes:

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin erhältlich und beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die Normen sind zur Einsicht bei der Großen Kreisstadt Öhringen hinterlegt. Sie können bei Bedarf während der allgemeinen Sprechzeiten beim Stadtbauamt der Großen Kreisstadt Öhringen, Marktplatz 15, 74613 Öhringen, eingesehen werden.

- DIN 1986-100:2016-12  
Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056, Ausgabe: 2016
- DIN 4020:2010-12  
Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2, Ausgabe: 2010
- DIN 4109:2018-01  
Schallschutz im Hochbau, Ausgabe: 2018
- DIN 18005-1:2002-07  
Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe: 2002
- DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05  
Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Ausgabe: 1987
- DIN 18533-1:2017-07  
Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe: 2017
- DIN 18915:2018-06  
Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, Ausgabe: 2018
- DIN 18916:2016-06  
Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten, Ausgabe: 2016
- DIN 18917:2018-07  
Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten, Ausgabe: 2018
- DIN 18919:2016-12  
Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege), Ausgabe: 2016
- DIN 19731:1998-05  
Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial, Ausgabe: 1998
- DIN 45691:2006-12  
Geräuschkontingierung, Ausgabe: 2006
- DIN EN 1997-2/NA:2010-12  
Nationaler Anhang - National festgelegte Parameter - Eurocode 7: Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds, Ausgabe: 2010

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1-22 BauNVO

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

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

#### 2.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

§ 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 (3) Nr. 3 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nach der Sortimentsliste des Regionalplanes Heilbronn-Franken (S. 64),
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- In Teilfläche 3 (TF3) Beherbergungsbetriebe, in denen nicht gewohnt wird oder die nicht wohnähnlich genutzt werden.

#### 2.1.2 Geräuschkontingentierung

§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Anlagen und Betriebe gegliedert.

Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

<b>Teilfläche</b>	<b>Flächen- größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Emissionskontingent tags</b> <i>L<sub>EK, tags</sub></i> in dB(A)/m <sup>2</sup>	<b>Emissionskontingent nachts</b> <i>L<sub>EK, nachts</sub></i> in dB(A)/m <sup>2</sup>
Teilfläche 1 (TF1)	4.949	64	49
Teilfläche 2 (TF2)	5.025	64	49
Teilfläche 3 (TF3)	11.725	55	40
Teilfläche 4 (TF4)	13.029	60	45
Teilfläche 5 (TF5)	5.876	62	47
Teilfläche 6 (TF6)	9.899	62	47
Teilfläche 7 (TF7)	6.059	64	49

Teilfläche 8 (TF8)	3.748	64	49
--------------------	-------	----	----

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$ :

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags <i><math>L_{EK,zus\ tags}</math> in dB(A)/m<sup>2</sup></i>	Zusatzkontingent nachts <i><math>L_{EK,zus\ nachts}</math> in dB(A)/m<sup>2</sup></i>
A	9	9

Die Prüfung der Planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK,j}$  durch  $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren hat im Plangebiet folgende Koordinaten:

x-Koordinate: 3535412,21  
y-Koordinate: 5451621,22

Entsprechend der Winkelangabe für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen) ergeben sich für die Sektoren folgende Winkelangaben:

Richtungssektor A: 180° bis 247°

Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Plangebietes „Schönblick“ liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm. Die Anwendung der „Summation“ und der „Relevanzgrenze“ nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 ist grundsätzlich zulässig, die erneute Inanspruchnahme muss dabei aber in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag ausgeschlossen werden.

Die gesamte Kontingentierung ist in der Anlage 3 zum Bebauungsplan dokumentiert. Bei einer nachträglichen Veränderung der Teilflächen (Lage, Größe, Zuschnitt) oder bei einer Erhöhung der Kontingente kann eine Überschreitung der Planwerte nicht ausgeschlossen werden.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis § 21 BauNVO

Siehe Einschriebe im Plan.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Werte.

### 2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO i.V.m. § 17 u. § 19 BauNVO

Siehe Einschriebe im Plan.

Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für die GRZ sind Maximalwerte, welche durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) eingeschränkt sein können.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von erdüberdeckten Tiefgaragen sowie Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.“

### **2.2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe**

§ 9 Abs. 3 BauGB

Von der im Plan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH in m ü. NN) darf nach unten abgewichen werden, soweit es die Höhenlage des Abwasserkanals zulässt; die maximal mögliche First- und Traufhöhen bleiben auf die festgesetzte EFH bezogen.

Bei einer Unterschreitung muss jedoch sichergestellt sein, dass der Kanalanschluss für Schmutz- und Regenwasser an den im Wasserkonzept (siehe Anlage 4) angegebenen Punkten im Freispiegel möglich ist.

### **2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

§ 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Bezugshöhe und nach der maximalen Gebäudehöhe ( $H_{\max}$ ). Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der angegebenen Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkte des Gebäudes.

Als Bezugshöhe im eingeschränkten Gewerbegebiet gilt die im Planteil eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

GEe1: Gebäudehöhe maximal 20,00 m

GEe2: Gebäudehöhe maximal 18,00 m

GEe3: Gebäudehöhe maximal 24,00 m

GEe4: Gebäudehöhe maximal 16,00 m

Als Gebäudehöhe wird die Differenz der Oberkante der Firstziegel / Oberkante der Attika und der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe bezeichnet.

### **2.2.4 Ausnahmen für technische Aufbauten**

§ 16 Abs. 1, 4 und 6 BauNVO

Notwendige technische Aufbauten können bis zu einer Höhe von 4,5 m über die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen  $H_{\max}$  zugelassen werden, wenn sie um mindestens 1,25 m zurückgestaffelt sind.

### **2.2.5 Zahl der Vollgeschosse**

§ 16 Abs. 2, 3 und § 20 BauNVO

Siehe Einschriebe im Plan. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgelegt.



### 2.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise wird entsprechend dem Planeintrag bestimmt.

- a abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

### 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan dargestellten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen sind im Bereich des Quartierplatzes Baulinien festgesetzt.

### 2.5 Flächen für Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten.

### 2.6 Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12, § 21a u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten zulässig.

Wenn Garagen senkrecht von der Straße zugefahren werden ist ein Mindestabstand von 5,0 m von der äußeren Straßenbegrenzungslinie (Fahrbahnrand bzw. Gehweghinterkante) einzuhalten. Bei Garageneinfahrten parallel zur Verkehrsfläche (Tor senkrecht zur Fahrbahn) muss ein Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden; die Zwischenfläche ist zu begrünen.

Tiefgaragen sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zusammenhängende (grundstücksübergreifende) Tiefgaragenanlagen sind ebenfalls zulässig. Eine Sicherung gegen Starkregenereignisse ist vom Bauherren auf eigene Kosten zu veranlassen, im Schadensfall können der Stadtverwaltung keine Kosten übertragen werden.

Tiefgaragen müssen eine Mindesterdüberdeckung von 0,35 m aufweisen (siehe auch pfg9).

Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades sind Pkw-Stellplätze im gesamten Plangebiet mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasengitter, Fugenpflaster, o.ä. auszuführen. Auf die Minderungsmaßnahme M3 des Umweltberichtes bei der Anlage von Stellplätzen wird hingewiesen.

Erforderliche Pkw-Stellplätze sollen vorwiegend in Parkhäusern oder Tiefgaragen untergebracht werden.

## **2.7 Ein- und Ausfahrgebote**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11, Abs. 6 BauGB

Die Bereiche öffentlicher Verkehrsflächen ohne Ein- und Ausfahrtsrecht auf private Grundstücke ist durch Planeintrag festgesetzt.

## **2.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich; das eingetragene Verkehrsgrün und die straßenbegleitenden Einzelbäume sind verschiebbar (z. B. für breitere Grundstückszufahrten).

Der P+R-Parkplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Stellplätze) ausgewiesen.

Das Verkehrsgrün ist mit einer artenreichen Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern einzusäen.

## **2.9 Versorgungsanlagen und -leitungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen im geplanten Baugebiet sind unterirdisch zu verlegen.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen dienen dem Betrieb von Umspannstationen zur Versorgung des Gebietes.

## **2.10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die mit „S“ gekennzeichneten Bereiche in den öffentlichen Grünflächen dienen der Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Speicherbecken (z.B. Mulden-/ Rigolensysteme oder Stauraumkanäle ggf. kombiniert mit Speicherkaskade - Detailfestlegung mit der Erschließungsplanung). Aufgrund der erforderlichen Versickerungsfunktion der Flächen für die Wasserwirtschaft gemäß der Planzeichnung und der damit verbundenen Gestaltung des Untergrundes, ist auf diesen Flächen eine Ansaat für wechselfeuchte Flächen vorzunehmen.

Die mit „R“ gekennzeichneten Bereiche auf den privaten Grundstücksflächen dürfen das anfallende Niederschlagswasser in die jeweils angrenzenden öffentlichen Rückhalteflächen einleiten. Dabei sind die der Planung zugrunde gelegten Einzugsflächen und Versiegelungsgrade bei der Umsetzung zwingend einzuhalten, die im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen sind. Eine Genehmigung ist vom Bauherren über das Entwässerungsgesuch einzuholen.

Bei einer nachträglichen Veränderung der Grundstücksflächen sind diese Werte vom Bauherren neu zu ermitteln und im Entwässerungsgesuch darzustellen. Eine Veränderung der Einzugsflächengröße ist möglich, wenn der Versiegelungsgrad entsprechend angepasst wird. Dies ist mit der zuständigen Genehmigungsbehörde im Vorfeld abzustimmen.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind bei Erfordernis durch den Eigentümer Bauwerke zur Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen, durch welche beispielsweise eine Vorreinigung bei

Überschreitung der Grenzwerte durchgeführt wird. Die Vorbehandlung ist im Vorfeld vom Bauherren mit der Stadt im Zuge der Baugenehmigung abzustimmen.

Das Wasserkonzept liegt dem Bebauungsplan als Anlage 4 bei.

## **2.11 Öffentliche und private Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die im Plan dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen sind in ihrer Zweckbestimmung nach Planeintrag entsprechend anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen dienen den Gestaltungsmaßnahmen (Pflanzgebote, siehe 2.15.1) und Erhaltungsmaßnahmen (Pflanzbindungen, siehe 2.15.2) sowie der Rückhaltung des Niederschlagswassers vom Plangebiet.

## **2.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden im Maßnahmenplan (Grünordnungsplan) Maßnahmen zur Grünordnung festgesetzt.

### **2.12.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Zur Minimierung (M) und Vermeidung (V) von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden planintern folgende Maßnahmen zwingend erforderlich und wie folgt festgesetzt:

#### M 1 Schutz des Oberbodens:

Abschieben des Oberbodens zu Beginn aller Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen (DIN 18915:2018-06 und DIN 19731:1998-05). Ortsnaher Einbau des anfallenden Bodens: gezieltes Erdmassenmanagement für die anfallenden Aushubmassen, ökologisch sinnvoller Einbau der Oberboden- und Rohbodenmassen in der Nähe des Aushubgebietes.

#### M2 Schonender Umgang mit dem Boden:

Vermeidung von Bodenverdichtungen und Schadstoffeinträgen in den Boden während der Bauphase. Ein sachgerechter Umgang mit Kraft- und Schmierstoffen sowie die ordnungsgemäße Entsorgung aller anfallenden Abfallstoffe werden vorausgesetzt.

#### M3 Wasserdurchlässige und helle Beläge:

Minimierung der Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß. Nicht überdachte Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässiger Befestigung herzustellen. Um eine zu starke Aufheizung der Flächen zu reduzieren, ist die Verwendung von hellen Oberflächenbelägen vorgeschrieben.

#### V1 Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung von als Brutplatz geeignete Strukturen (Vegetation) und biologische Baubegleitung:

Für Rodungen im Plangebiet ist die Maßgabe nach § 39 BNatSchG Abs. 5 (kein Eingriff in Gehölze vom 01.03.-30.09.) einzuhalten. Zudem sind die Höhlenbäume vor der Rodung auf überwinternde Tiere zu überprüfen. Tierverluste werden dadurch vermieden. Es ist eine biologische Baubegleitung für die Baufeldfreimachung und die Prüfung der Höhlenbäume erforderlich.

V2 Geländemodellierung außerhalb der Brutzeit der Feldlerche:

Erdmodellierungen sollten vor der Eiablage der Feldlerche erfolgen, da durch den Einsatz der Baumaschinen das Brutverhalten gestört wird und die Nester verlassen werden könnten. Kein Tötungsrisiko für die Tiere besteht also, wenn die Arbeiten vor Eiablage begonnen werden, so dass noch keine mit Eier bestückten Nester vorhanden sind.

Die Eiablage der Feldlerche erfolgt frühestens Mitte oder Ende März, meist aber erst ab Mitte April. Zweitbruten sind in Mitteleuropa häufig, selten wurden Drittbruten nachgewiesen. Die letzten Gelege werden Mitte Juli bis Anfang August begonnen. Kein Tötungsrisiko für die Tiere besteht also, wenn die Arbeiten vor Mitte März begonnen werden und sich über das ganze Jahr erstrecken.

V3 Aufhängen von 20 Nistkästen im Umfeld des Plangebiets:

Platzierung von 20 Nistkästen (Höhlen, Halbhöhlen) im Umfeld des Plangebiets, bevorzugt im Streuobstbestand in Richtung Verrenberg, alternativ z. B. an Bäumen der nordöstlich gelegenen Streuobstwiese oder an Gehölzen der Bahnlinie. Die Maßnahme ist in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Landratsamt zu sichern.

V4 Anlegen von Feldlerchenfenstern im Umfeld der Planung:

Zur Stabilisierung und Förderung der Feldlerchenvorkommen wird entsprechend den beiden im Plangebiet vorkommenden Brutpaaren der Feldlerche die Bereitstellung von 16 Lerchenfenstern aus dem Pool der Stadt Öhringen vorgeschlagen. Die Zuordnung der entsprechenden Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Öhringen ist in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Öhringen und dem Landratsamt Hohenlohekreis zu sichern. Der Erfolg der Maßnahme ist mittels Monitoring zu überprüfen. Die Lerchenfenster dürfen nicht mit Gift behandelt werden.

V5 Insektenfreundliche Beleuchtung:

Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße LED-Lampen) und Leuchten (z. B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.

V6 Bauweise:

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Klimas ist eine energiesparende Bauweise und die Nutzung von regenerativen Energien empfohlen. Um den Flächenverbrauch zu reduzieren, sollen erforderliche Pkw-Stellplätze vorwiegend in Parkhäusern oder Tiefgaragen untergebracht werden.

V7 Vergrämung der Zauneidechse und Anlegen von Eidechsenzellen – CEF

Zur Vergrämung der Zauneidechsen ist die Hecke auf dem Flurstück 1538 im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 01.03. auf den Stock zu setzen und die Wurzelstöcke sind im Boden zu belassen. Habitatstrukturen, wie herumliegende Steine, Astwerk und sonstige Versteckmöglichkeiten, sind sorgfältig abzutragen und die übrige Fläche ist zu mähen mit Entfernung des Mähgutes. Ein Befahren der Fläche ist nur bei gefrorenem Boden zulässig. Zur Lenkung der Vergrämung ist noch vor dem Ende der Winterruhe der Zauneidechsen ein reptiliensicherer Zaun entlang des Schwöllbronner Weges aufstellen. Nach dem Ende der Winterruhe der Zauneidechsen werden die Wurzelstöcke bei günstiger warmer Witterung mit fachkundiger Begleitung gezogen. Unmittelbar danach ist die Fläche für mindestens 3 Wochen mit Hackschnitzeln abzudecken, die danach wieder entfernt werden. Nach Entfernung der Abdeckung ist der reptiliensichere Zaun entlang des

Schwöllbronner Weges abzubauen und entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 1653 wieder aufzustellen, um ein Einwandern von Reptilien in den Baubereich zu vermeiden.

Im selben Winterhalbjahr ist eine Aufwertung von Flurstück 1653 außerhalb des Plangebiets vorzusehen, die in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag dinglich zu sichern ist. Es sind zwei Eidechsenzellen anzulegen, wozu unter anderem das aus der Rodung gewonnene Totholz und sonstige Habitatstrukturen verwendet werden können. Die detaillierte Umsetzung der Eidechsenzellen wird im öffentlich-rechtlichen Vertrag nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt und gesichert.

Die Maßnahmen sind von einer ökologischen Baubegleitung zu betreuen, die auch die Zeitpunkte der Umsetzung überwacht.

#### V8 Vergrämung der Haselmaus und Anlegen von Eidechsenzellen – CEF

Vor den Eingriffen in die Gehölzbestände im Norden entlang des Schwöllbronner Weges sowie auf den Flurstücken 1693/1 und 1693/2 im Süden ist eine Vergrämung der Haselmäuse in angrenzende Gehölzstrukturen nach Nordosten (pfb2) und nach Süden (Gehölze entlang der Bahnlinie) vorzunehmen. Zur Vergrämung der Haselmäuse sind die zur Rodung vorgesehenen Gehölze im Winterhalbjahr bis zum 01.03. ohne den Einsatz schweren Geräts (händisch) auf den Stock setzen. Ein Befahren der zu rodenden Flächen ist unzulässig. Die Wurzelstöcke sind im Boden zu belassen und ebenso die Gras- und Krautschicht, soweit möglich, unberührt zu lassen. Nach dem Ende der Winterruhe ist bei günstiger Witterung die Laubaufgabe abzuschieben und die Wurzelstöcke sind auszugraben. Unmittelbar nach dem Ausgraben der Wurzelstöcke hat der Oberbodenabtrag zu erfolgen.

Im selben Winterhalbjahr sind im Bereich pfb2 5 Haselmauskästen anzubringen. Das aus der Rodung im Norden gewonnene Totholz ist auf den Flächen pfg1 im Randbereich zu pfg 3 zu lagern und das aus der Rodung im Süden (Flurstücke 1693/1 und 1693/2) gewonnene entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 1692.

Die Maßnahmen sind von einer ökologischen Baubegleitung zu betreuen, die auch die Zeitpunkte der Umsetzung überwacht.

### **2.12.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Ein vollständiger naturschutzrechtlicher Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich, so dass externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Weitere externe Ausgleichsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss festgelegt oder es wird auf eine Maßnahme im Ökokonto der Großen Kreisstadt Öhringen verwiesen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Öhringen und dem Landratsamt Hohenlohekreis zu sichern.

#### A1 Oberbodenauftrag:

Bei Verfügbarkeit verbesserbarer Böden ist ein Oberbodenauftrag mit überschüssigem Bodenmaterial aus dem Plangebiet vorzunehmen.

Auch wenn die Böden im Plangebiet teilweise nur eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit aufweisen (Bodenwertzahl 35-50), können trotzdem Böden an anderer Stelle mit geringerer

Leistungsfähigkeit durch die Aufbringung von überschüssigem Oberbodenmaterial verbessert werden. Hierfür sollte eine ca. 20 cm Mächtigkeit der Auftragungsschicht erfolgen. Auftragungsböden mit einer Bodenwertzahl von > 60 stehen nicht mehr für einen Oberbodenauftrag zur Verfügung. Ebenfalls ausgenommen sind Böden mit extremen Standorteigenschaften (Bodenwertzahl < 20). Für den Oberbodenauftrag kommen insbesondere ackerbaulich genutzte Flächen in Betracht. Für Maßnahmen über 500 qm Auftragsfläche ist eine Genehmigung erforderlich.

A2 Anlegen einer Feldhecke innerhalb des Plangebietes:

Durch das geplante Gewerbegebiet werden Heckenstrukturen, die die Merkmale eines § 30 Biotopes erfüllen, beseitigt. Für den Verlust der Heckenstrukturen ist innerhalb des Plangebietes flächen- und artgleich eine neue Hecke zu pflanzen.

Die Maßnahme ist in der auf die Rodung der Gehölze im Plangebiet folgende Pflanzperiode durchzuführen.

A3 Rückbau der geschotterten Wirtschaftswege:

Die geschotterten Wirtschaftswege östlich des Flurstücks 1541 sind zurückzubauen und zu rekultivieren. Nach der Rekultivierung der Wege werden die Flächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Der Rückbau der Schotterwege dient dem Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden durch das geplante Gewerbegebiet. Die Umsetzung der Rückbaumaßnahme wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Stadt Öhringen gesichert.

### **2.13 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht belastete Flächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen werden mit Leitungsrecht (LR) und Gehrecht (GR) festgesetzt:

- LR1 Leitungsrecht zugunsten der Eigenbetriebe der Stadt Öhringen (Regenwasserableitung).
- LR2 Leitungsrecht zugunsten der NetzeBW Strom und Eigenbetriebe der Stadt Öhringen (Wasserversorgung).
- GR + LR Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Eigenbetriebe der Stadt Öhringen sowie der angrenzenden Grundstückseigentümer.

### **2.14 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Schutz vor Verkehrslärmimmissionen:

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 sind, in den Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswert, zum Schutz vor Verkehrsräuschen geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Schutz ist durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden der geplanten Bebauungen vorzusehen und beinhaltet z.B. Schallschutzfenster, eine lärmabgewandte Anordnung von schutzbedürftigen Räumen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen und / oder andere geeignete bauliche Maßnahmen.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109:2018-01 dimensioniert werden.

## **2.15 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB

### **2.15.1 Pflanzgebote**

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen darzulegen. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916:2016-06 und DIN 18917:2018-07 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919:2016-12 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenlisten für die Pflanzgebote (pfg) sind unter Kapitel 2.15.3 zusammengefasst.

#### pfg 1 Anlegen einer Streuobstwiese:

In den Bereichen pfg1 gemäß der Planzeichnung sind Streuobstwiesen anzupflanzen. Die bestehenden Bäume (siehe Pflanzbindungen Einzelbäume – pfb1) und Heckenstrukturen sind zu erhalten. Bei der Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen sind die Sorten gemäß der Sortenempfehlung zu verwenden. Feuerbrand hochanfällige Obstbaumarten wie Engelsberger, Champagner Bratbirne, Gelbmöstler und oberösterreichische Wasserbirne dürfen nicht angepflanzt werden. Die Pflanzqualität bei den Bäumen beträgt mind. 18/20 cm Stammumfang. Die Bäume sind in Reihen zu pflanzen, wobei die Reihen versetzt zueinander anzulegen sind. Zwischen den Reihen ist ein Abstand von 15 m von Baum zu Baum einzuhalten, wobei ein ebensolcher Abstand zu den bestehenden Bäumen einzuhalten ist. In den Reihen ist ein Abstand von 10 m einzuhalten. Die Bäume (anzupflanzende und zu erhaltende) sind bei Abgang durch Obstbäume zu ersetzen. Die anzupflanzenden Bäume müssen ggf. nach der Pflanzung durch einen Dreibock gestützt werden. Zudem sind die Bäume ggf. vor Verbiss durch Wild zu schützen.

Die Restfläche ist mit Landschaftsrasen anzusäen. Es ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden (z. B. Firma Rieger-Hofmann GmbH „Blumenwiese“).

Die Pflege der Flächen hat möglichst extensiv (1-2 schürige Mahd ab Juni) zu erfolgen. Ein Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

Die Errichtung baulicher Anlagen auf den Flächen pfg 1 ist, unabhängig ob ober- oder unterirdisch, nicht zulässig.

Zur Anreicherung des Struktureichtums der Fläche pfg 1 können die gerodeten Gehölze, insbesondere Höhlenbäume, aus dem Plangebiet dort abgelagert werden, dies bietet sich vor allem im Randbereich zu pfg 3 an.

### pfg 2 Fassadenbegrünung:

Nach Norden zur offenen Landschaft hin (siehe Eintrag in der Planzeichnung) sind geschlossene Fassadenflächen zu mindestens 40% mit einer Wandbegrünung (mit oder ohne Rankhilfe) zu versehen (ca. 1 Pflanze im Abstand von ca. 4 m, gemäß der Pflanzliste).

### pfg 3 Anpflanzen einer Feldhecke:

Am östlichen Gebietsrand (siehe Eintrag in der Planzeichnung) ist eine zweireihige Hecke mit einer Breite von ca. 7 m und einer Gesamtlänge von ca. 280 m anzulegen. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Zwischen den Reihen und in der Reihe ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Bei der Anpflanzung ist auf ausreichend Abstand zu den bereits vorhandenen Gehölzen zu achten, diese sind zu erhalten (siehe auch Punkt 2.15.2 – pfb 2 Erhalt der Feldhecke). Des Weiteren ist bei der Anpflanzung auf die Lage der unterirdischen Leitung zu achten. Die Flächen des Leitungsrechtes 2 sind von Anpflanzungen frei zu halten. Der Abstand zwischen den anzupflanzenden Reihen kann in diesen Bereichen nach Bedarf angepasst werden.

Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden, wobei Wildrosenarten und die Haselnuss anteilmäßig überwiegen müssen. Zudem ist auf eine unterschiedliche Wuchshöhe der Arten zu achten. Weiterhin müssen in ausreichendem Umfang standorttypische Bäume (ca. 20 Stück) gepflanzt werden. Die Pflanzqualität bei den Bäumen beträgt mind. 18/20 cm Stammumfang und bei Sträuchern mind. 100-150 cm Höhe. Neben der später voll ausgebildeten Hecke müssen sich beidseitig dieser noch 2 m breit Krautsäume entwickeln können, welche als Nahrungshabitate dienen.

Zur Anreicherung des Struktureichtums der Fläche pfg 3 können die gerodeten Gehölze, insbesondere Höhlenbäume, aus dem Plangebiet dort abgelagert werden.

### pfg 4 Straßenraumbegrünung:

Die Pflanzung von Einzelbäumen auf den Verkehrs- und Siedlungsflächen ist als Baumpflanzung zur städtebaulichen Gestaltung und Klimaverbesserung vorzunehmen. Es sind Großbäume (Mindestgröße 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben darf 4,00 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern zu begrünen.

Es sind für den Straßenraum geeignete Arten (gemäß der Pflanzliste) mit gerader Stammverlängerung innerhalb der Krone zu verwenden. Der spätere Kronenansatz in einer Höhe von mindestens 4,50 m (Lichtraumprofil) muss durch Erziehungsschnitt möglich sein.

Die Begrünung des öffentlichen Straßenraumes ist im Zuge der Erschließung zeitnah durchzuführen. Die Pflege der Fläche hat möglichst extensiv zu erfolgen. Ein Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

Die festgesetzten straßenbegleitenden Laubbäume auf Privatgrundstücken sind im Abstand von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen; die Standorte können bis zu 5,0 m verändert werden, wenn technische Gründe dies erfordern.

### pfg 5 Gehwegbegrünung

Die öffentlichen Grünflächen entlang der Geh- und Radwege (auch entlang der Rampe) sind landschaftsplanerisch zu gestalten. Die Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dabei ist der lt. RPS 2009 vorgegebene Mindestabstand zur L1036 einzuhalten. Auf Flächen, die eine Mindestlänge und Mindestbreite von 5 m aufweisen, sind Anpflanzungen vorzunehmen. Der



Abstand zwischen den Sträuchern hat max. 2 m zu betragen und zwischen den Bäumen 10 bis 15 m. Die Pflanzqualität bei den Bäumen beträgt mind. 18/20 cm Stammumfang und bei Sträuchern mind. 100-150 cm Höhe. Die Restfläche ist mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit einer extensiven Wiesenmischung anzusäen.

Die Maßnahme ist in der nächsten auf die Erschließungsarbeiten des Baugebietes folgende Pflanzperiode durchzuführen.

#### pfg 6 Gräben und Mulden:

Die besonderen Standortbedingungen (wechselfeuchter Graben, Becken) ist bei der Auswahl des Saatgutes und der Pflanzen zu beachten. In den Saatgutmischungen ist der Große Wiesenknopf mit zu verwenden. Es ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden (z. B. Firma Rieger-Hofmann GmbH „Feuchtwiese“). Die Anpflanzung erfolgt mit standortheimischen Gehölzen und Stauden gemäß der Pflanzliste. In den Randbereichen sind zu 50 % Wildrosenarten und die Haselnuss zu pflanzen. Die Pflanzqualität bei den Bäumen beträgt mind. 18/20 cm Stammumfang und bei Sträuchern mind. 100-150 cm Höhe. Der unmittelbare Grabenbereich ist von dem Abflussquerschnitt einengender Gehölzpflanzung auszunehmen. Böschungen sind sobald wie möglich dauerhaft zu begrünen (Erosionsschutz).

Die Pflege der Flächen hat möglichst extensiv (1-2 schürige Mahd nicht zwischen 1.6. und 1.9.; Ausnahme: Aufwuchs behindert Abfluss) und in Teilabschnitten zu erfolgen. Ein Pestizideinsatz ist nicht zulässig. Zufahrten über den Graben sind, soweit für die Erschließung von Grundstücken erforderlich, zulässig.

#### pfg 7 Gestaltung der nicht überbaubaren oder nicht bebauten überbaubaren

##### Grundstücksfläche:

Alle nicht überbaubaren, nicht überbauten und durch Zufahrten und Stellplätze nicht befestigte Grundstücksflächen sind als naturnahe und blütenreiche Flächen oder Gehölzflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bodendecker- und Zierrasenflächen sowie Stein- und Schottergärten sind unzulässig.

#### pfg 8 Begrünung Flachdächer

Zur Verbesserung des Siedlungs- und Kleinklimas und Pufferung des Niederschlagswassers sind kleinere Flach- und flach geneigte Dächer (Dachneigung 0° - 8°) bis 350 qm zu begrünen; größere Flächen sind nach Möglichkeit zu begrünen. Die Substrathöhe muss mind. 7 cm betragen – zur Bepflanzung sind einheimische Arten (Kräuter und Gräser) zu verwenden (gemäß Pflanzliste).

#### pfg 9 Begrünung Flachdächer Tiefgarage

Das Flachdach von Tiefgaragen ist zwischen Gebäuden, soweit nicht als Dachterrasse genutzt, mit einer intensiven Dachbegrünung (Substrataufbau mindestens 0,35 m) zu versehen und entsprechend mittels Ansaat (z. B. Firma Rieger-Hoffmann GmbH „Dachbegrünung / -saatgut“) zu begrünen.

## 2.15.2 Pflanzbindungen

Alle mit Pflanzbindungen dargestellten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Während der Ausführung von Bauarbeiten sind entsprechende Schutzmaßnahmen zur Schadensvermeidung zu treffen. Aufschüttungen oder länger andauernde Überdeckungen sind an Baumstandorten nicht zulässig.

Für diejenigen Bäume und Sträucher, die dennoch Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Es sind ausschließlich gebietsheimische Arten (gemäß Pflanzliste) zu pflanzen. Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm und Gehölze mit mindestens 100-150 cm Höhe nachzupflanzen.

### pfb 1 Erhalt von Einzelbäumen und Baumreihen:

Die im Bebauungsplan zum Erhalt dargestellten Einzelbäume und Baumreihen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig und möglichst gleichartig zu ersetzen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Arten zu pflanzen, ein Obstbaum ist ausschließlich durch einen Obstbaum zu ersetzen. Die Neupflanzungen müssen einen Mindestabstand von 5 Metern zum Fahrbahnrand der L1036 einhalten. Die Grünflächen um / unter den Gehölzen sind extensiv zu bewirtschaften und zwei Mal im Jahr zu mähen.

Angrenzend an die Fläche pfb1 befinden sich im Norden Heckenstrukturen. Diese sind ebenfalls zu erhalten (siehe pfg 1).

### pfb 2 Erhalt der Feldhecke:

Die Feldhecke entlang dem Schwöllbronner Weg ist in den dargestellten Bereichen auf den jeweiligen Baugrundstücken zu dulden sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zum Schutze dieser Strukturen während der Baumaßnahme ist eine Abgrenzung durch einen Bauzaun zu empfehlen, um diese Gebiete vor Baustellenverkehr/Erschließungsverkehr, Ablagerungen etc. zu schützen.

## 2.15.3 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Auflistungen beinhalten die zu pflanzenden gebietsheimischen Gehölzarten und Beispielarten zur Fassaden- und Dachbegrünung sowie zur Begrünung der Gräben und Mulden.

Pflanzgebot			Pfg - Nr.						
			1	2	3	4	5	6	7
Bäume 1. Ordnung	Spitzahorn	Acer platanoides			X	X			X
	Bergahorn „Erectum“	Acer pseudoplatanus „Erectum“				X			
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus			X				X
	Roßkastanie	Aesculus hippocastanum							X
	Winterlinde	Tilia cordata			X	X			X
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos			X	X			X
	Traubeneiche	Quercus petraea			X				X
	Stieleiche	Quercus robur			X				X
Bäume 2. Ordnung	Vogelkirsche	Prunus avium				X	X		X
	Wildapfel (keine Zierformen wg. Feuerbrand)	Malus domestica					X		X
	Wildbirne (keine Zierformen wg. Feuerbrand)	Pyrus pyraeaster					X		X
	Feld-Ulme	Ulmus minor							
	Weichsel-Kirsche	Prunus(mahaleb							
	Mehlbeere (wg. Feuerbrand)	Sorbus aria							

	Elsbeere-(wg. Feuerbrand)	<i>Sorbus torminalis</i>							
	Eberesche-(wg. Feuerbrand)	<i>Sorbus aucuparia</i>							
	Speierling-(wg. Feuerbrand)	<i>Sorbus domestica</i>							
	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>		X	X	X			X
	Hängebirke	<i>Betula pendula</i>				X			X
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>		X	X	X			X
Obstbäume	Hochstamm (alte heimische Sorten; siehe Sortenempfehlung des Umweltberichtes)		X						
	Apfel-(wg. Feuerbrand)	<i>Malus</i>							
	Birne-(wg. Feuerbrand)	<i>Pyrus</i>							
	Pflaume-(wg. Feuerbrand)	<i>Prunus</i>							
Sträucher	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>		X		X			X
	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>		X		X	X		X
	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>		X		X			X
	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>		X		X			X
	Eingr.-Weißdorn-(wg. Feuerbrand)	<i>Crataegus monogyna</i>							
	Zweig.-Weißdorn-(wg. Feuerbrand)	<i>Crataegus laevigata</i>							
	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>		X		X			X
	Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>		X					X
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>		X		X			X
	Wildrosen	heimische Rosa sp.		X		X	X		X
	Pupurweide	<i>Salix pupurea</i>						X	
	Mandelweide	<i>Salix triandra</i>						X	
	Schw. Holunder	<i>Sambucus nigra</i>		X		X			X
	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>		X		X			X
Kletterpflanzen	<b>Gerüstkletterpflanzen</b>								
	Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>	X						
	Jelängerjelieber	<i>Lonicera caprifolium</i>	X						
	Knöterich	<i>Polygonum auberti</i>	X						
	Weinrebe	<i>Vitis vinifera</i>	X						
	Gewöhnliche Weinrebe	<i>Clematis vitalba</i>	X						
	Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>	X						
	Berg-Waldrebe	<i>Clematis montana</i>	X						
	Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>	X						
	<b>Selbstklimmer</b>								
	Efeu	<i>Hedera helix</i>	X						
	Kletterwein	<i>Parthenoc. Tricuspidata</i>	X						
	Wilder Wein	<i>Parthenoc. Quinquefolia</i>	X						
	feuchtigkeitsliebende Stauden	Sumpfdotterblume	<i>Caltha palustris</i>						
Mädesüß		<i>Filipendula ulmaria</i>							X
Blutweiderich		<i>Lythrum salicaria</i>							X
Rispensegge		<i>Carex pendula</i>							X

### Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung

Allium schoenoprasum  
 Campanula rotundifolia  
 Dianthus carthusianorum  
 Hieracium pilosella  
 Petrohagia saxifraga  
 Saponaria ocymoides  
 Sedum album "Coral carpet"  
 Sedum reflexum  
 Sedum spurium

Sedum floriferum "Weihenstephaner Gold"  
 Sempervivum arochnoideum  
 Sempervivum montanum  
 Thymus serphyllum  
 Sedum als Sprossensaat

## **2.16 Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB i.V.m. § 126 BauGB

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Bei Abgrabungen entlang von Verkehrsanlagen ist eine Dammschulter von mindestens 0,75 m Breite hinter Fahrbahnrand bzw. Gehwegrand einzuhalten (Erdstützkörper), soweit keine statisch wirksamen Stützbauwerke erstellt werden. Darüber hinaus sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern einschließlich deren Zuleitungen und Verkehrszeichen bis 1,0 m hinter Straßenbegrenzungslinie (Bordsteine/Kantenstein) notwendig (§ 126 BauGB). Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS 2006 mit 0,5 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

Näheres regelt die Erschließungsplanung der Stadt. Diese Anlagen sind vom jeweiligen Eigentümer ohne Entschädigung zu dulden.

## **2.17 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind**

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Im Baugebiet sind Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz nach DIN 1986-100: 2016-12 zu planen und auszuführen, Rückstauenebene ist die Fahrbahnoberkante.

## **2.18 Nachrichtliche Übernahmen**

§ 9 Abs. 6 BauGB

Mit einer nachrichtlichen Übernahme in den Bebauungsplan sollen die Zusammenhänge zu anderen Regelungen vermittelt werden, die für den Vollzug des Bebauungsplanes von Bedeutung sind. Die nachrichtliche Übernahme entfaltet dabei keine eigenständige Rechtswirkung.

### **2.18.1 Altlastenablagerung „Sonnenburg“**

Im Planbereich des Bebauungsplans befindet sich die Altablagerung Nr. 00125 „Sonnenburg“. Die Fläche ist lt. Angabe des Landratsamtes Hohenlohekreis im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

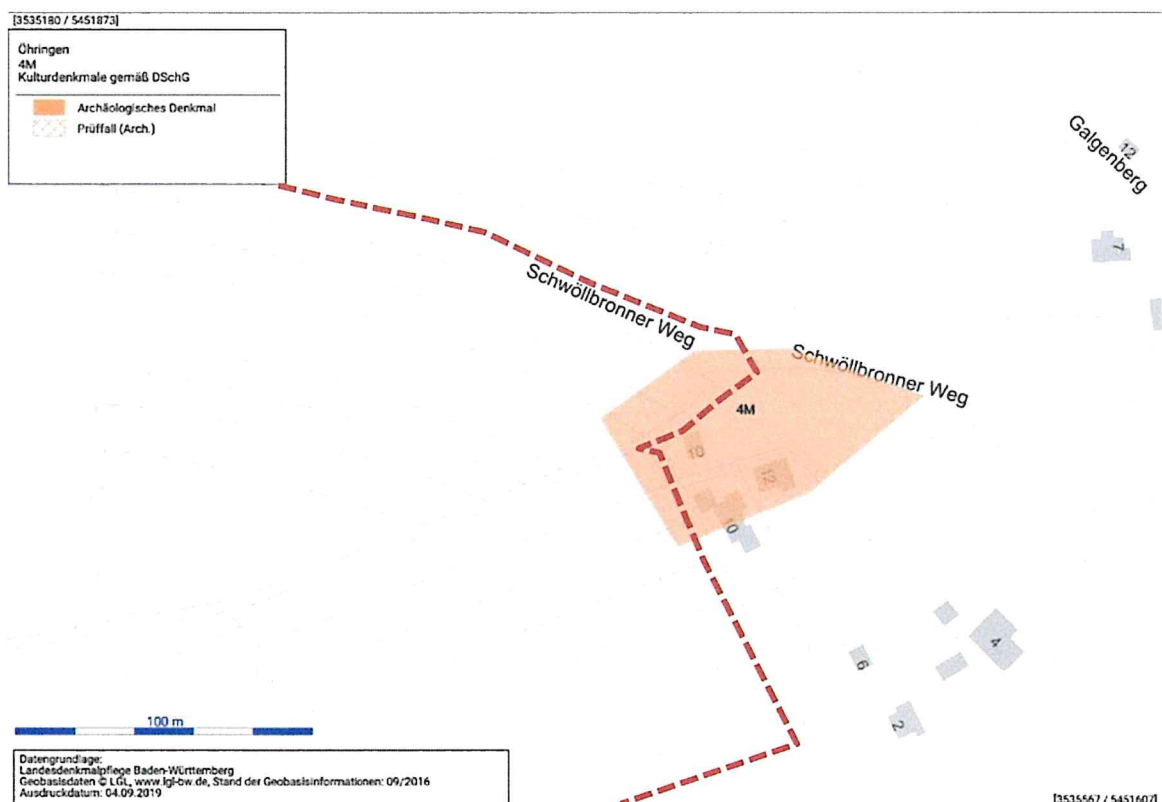
Nach bisherigem Kenntnisstand handelt es sich um eine zwischen 1955 und 1960 erfolgte ehemalige Klingerverfüllung mit Erdaushub (60%), Bauschutt (30%) und Hausmüll (10%). Die Flächen-größe beträgt rund 4.000 m<sup>2</sup>. Das Ablagerungsvolumen beträgt bei einer durchschnittlichen Auffüllhöhe von 3 m ca. 12.000 m<sup>3</sup>

Im Rahmen der Ortsbesichtigung am 30.04.2009 wurde festgestellt, dass sich im Osten der Fläche Grünland befindet. Der westliche Teil wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Der nördliche Teil des Geländes fällt Richtung Norden ab. Ablagerungsreste wurden nicht vorgefunden. Eine Abdeckung der ehemaligen Ablagerungsfläche ist vorhanden.

Bei Aushubmaßnahmen im Bereich der Ablagerungsfläche ist mit belasteten Bodenkubaturen zu rechnen, die ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Entsprechende Untersuchungen sind durchzuführen. Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden, so ist das Landratsamt unverzüglich zu informieren und die weiteren Maßnahmen mit diesem abzustimmen.

### 2.18.2 Kulturdenkmal „Abgegangenes Hochgericht von Öhringen“

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes liegt das Kulturdenkmal „Abgegangenes Hochgericht von Öhringen“ (4M) nach § 2 DSchG, betroffen sind innerhalb des Geltungsbereiches teilweise die Flurstücke Nr. 1538, 1665, 1666, 1667, 1672, 1673, 1674 und 1675, sowie außerhalb des Geltungsbereiches teilweise die Flurstücke Nr. 1685, 1685/1, 1685/2, 1686 und 1687. In diesem Bereich - insbesondere auf den bislang un bebauten Grundstücken- ist daher mit der Existenz archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Dabei handelt es sich um Kulturdenkmale im Sinne des § 2 DSchG. Gemäß der §§ 7 und 8 DSchG bedürfen jegliche bauliche und sonstige mit Bodeneingriffen verbundene Maßnahmen innerhalb dieses Bereiches einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Bei Bauvorhaben im genannten Bereich wäre im Einzelfall zu prüfen, ob archäologische Befunde betroffen sind. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart kann einer Bebauung des Geländes und der damit einhergehenden Zerstörung der der genannten Befunde nur zugestimmt werden, wenn die Möglichkeit zur archäologischen Ausgrabung und Dokumentation der Befunde eingeräumt wird. Die Kosten archäologischer Ausgrabungen gehen zu Lasten des Bauherrn.



Sollten infolge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 8 (Landesamt für Denkmalpflege) umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Landesamt für Denkmalpflege vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

Die Fläche des Kulturdenkmals wurde in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.

### 3 Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

#### 3.1 Gestaltung der Hauptgebäude

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

##### 3.1.1 Dachgestaltung

###### Dachform:

Es sind alle Dachformen zulässig.

Garagen und offene Garagen sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend zulässig. Flachdächer bei Garagen und offenen Garagen sind nur zulässig, wenn sie begrünt sind.

###### Dachdeckung:

Schwermetall abgebende (unversiegelte) großflächige Metallbedachungen sind unzulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen als zusammenhängende, geometrisch ruhig wirkende Flächen (keine Zerstückelung) sind auf dem Gebäude zulässig, dabei dürfen erforderliche Aufbaukonstruktionen die Dachfläche nicht mehr als 1,0 m und die zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 0,5 m überragen.

Dachbegrünungen sind allgemein zulässig und werden ausdrücklich begrüßt. Kleinere Dachflächen (< 350 m<sup>2</sup>) mit einer Neigung von 0 bis 8 Grad sind zu begrünen.

##### 3.1.2 Material und Farbe

Geschlossene Fassadenflächen sind gemäß dem Pflanzgebot (pfg 2) Fassadenbegrünung zu begrünen.

Grelle und fluoreszierende Oberflächen sind weder als Fassade noch als Dach zulässig. Die Verwendung von Spiegelglas, sowie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge sind nicht zulässig. Schwermetall abgebende Außenfassaden sind unzulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen als zusammenhängende, geometrisch ruhig wirkende Flächen (keine Zerstückelung) sind an Fassaden zulässig.

Fassaden mit einer Länge von mehr als 60 m ohne Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind durch Fensterbänder, Fenster, Tor- oder Türöffnungen, gut sichtbare Materialwechsel, deutliche Vor- und Rücksprünge oder Fassadenbegrünungen zu untergliedern. Die Fassadenbegrünungen müssen mindestens eine Länge von 15 m aufweisen, auf eine Länge von 5 m sind mindestens 3 Kletterpflanzen zu pflanzen (siehe Pflanzlisten unter Punkt 2.15.3).

#### 3.2 Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen nicht in einem Abstand von weniger als 15 m zur Landesstraße L 1036 (befestigter Fahrbahnrand) angebracht werden. Werbeanlagen als Dachaufbauten sind unzulässig.

Ein Anstrahlen der Werbeanlagen und selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur mit nicht blendendem, nicht blinkendem, insektenfreundlichem Licht zulässig. Blinkende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselnden Darstellungen oder sich abschnittsweise ändernder Anstrahlung, bewegliche oder tongebende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Kletterschriften sind unzulässig.

### 3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

#### 3.3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Busch- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### 3.3.2 Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten

Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder anderen, dauerhaft wasserdurchlässigen Beton- oder Natursteinbelägen zu belegen.

Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig.

#### 3.3.3 Einfriedungen

Entlang von Feldwegen und öffentlichen Verkehrswegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Die Höhe der Einfriedigungen dürfen 2,00 m nicht überschreiten. Zur offenen Landschaft hin sind nur einfache Knüpfdrahtzäune oder Stahlmattenzäune zulässig. Zäune sind zu begrünen und sollen zur Durchlässigkeit von Kleintieren eine ausreichende Bodenfreiheit von 15 cm einhalten. Sockelmauern sind unzulässig.

In öffentlichen Grünflächen sowie innerhalb von Pflanzgebotsflächen sind Einfriedungen unzulässig.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind für lebende Einfriedungen Sträucher gemäß folgender Vorschlagslisten zu verwenden:

Vorschlagsliste für naturnahe Hecke		Vorschlagsliste für Blütenhecke	
Acer campestre	Feldahorn	Ribes Arten und Sorten	Blutjohannisbeere
Carpinus betulus	Weißbuche	Rosa Arten und Sorten	Wildrosen
Cornus mas	Kornelkirsche	Syringa in Sorten	Bauernflieder
Cornus sanguinea	Hartriegel	Viburnum Arten und Sorten	Schneeball
Corylus avellana	Haselnuss		
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Vorschlagsliste für immergrüne Hecken	
Ligustrum vulgare	Liguster	Taxus baccata	Eibe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		
Prunus spinosa	Schlehe		
Rosa canina	Hundsrose		
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose		
Rosa rubiginosa	Weinrose		
Rubus fruticosus	Echte Brombeere		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Sambucus racemosa	Roter Holunder		
Viburnum lantana	Woll. Schneeball		
Viburnum opulus	Gem. Schneeball		



### 3.3.4 Stützmauern und Höhenversätze

Erforderliche Höhenversätze sind in bepflanzten Erdböschungen aufzunehmen. Die Neigung der Böschung darf bis zu 1:1,5 betragen.

In die Höhenversätze können Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 3,00 m integriert werden. Stützmauern sind zu begrünen. Als Mauermaterial sollte Trockenmauerwerk aus Muschelkalk oder Keupersandsteinen bevorzugt werden. Hangverbausteine sind nicht zulässig.

Böschungen und Stützmauern sind so anzulegen bzw. konstruktiv auszubilden, dass keine Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke entstehen.

### 3.4 Freileitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Freileitungen sind im Plangebiet unzulässig.

### 3.5 Geländeveränderungen und Bodenaushub

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO i.V.m. § 10 LBO

Geländeveränderungen sind so auszuführen, dass der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig beeinträchtigt wird. Böschungen sind so anzulegen bzw. konstruktiv auszubilden, dass keine Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke entstehen.

Der Bodenaushub soll weitestgehend auf den Baugrundstücken wiederverwendet werden. Es ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Sollten andere technische Gründe dagegenstehen, ist mit der Gemeinde durch Abwägung eine einvernehmliche Regelung herbeizuführen.

### 3.6 Auffangen, Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB

Die Regenwasserbewirtschaftung, sowie die genauen Anschlusspunkte für Wasser und Abwasser sind mit der Stadt abzustimmen (die Hausanschlüsse berücksichtigen i.d.R. die im Bebauungsplan dargestellte Grundstückseinteilung).

Die Ableitung von Regen- und Oberflächenwasser muss getrennt vom Schmutzwasser erfolgen. Nicht versickerbares Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches muss in den Regenwasserkanal der Erschließungsstraße eingeleitet werden. Flächen, die aufgrund ihrer Höhenlage nicht an den Kanal angeschlossen werden können, sind unter Beachtung der Festsetzung unter Kapitel 2.10 in die öffentlichen Rückhaltesysteme einzuleiten. Eine Genehmigung ist vom Bauherren über das Entwässerungsgesuch einzuholen.

Die Vorgaben aus dem Wasserkonzept (siehe Anlage 4) sind zu berücksichtigen.

### 3.7 Drainagewasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das Drainagewasser von den Gebäuden ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Ein Anschluss von Ringdrainagen an Schmutz- oder Regenwasserkanäle ist grundsätzlich nicht zulässig. Eine Ringdrainage darf nur ausgeführt werden, wenn die Drainageleitung über dem

höchsten Grundwasserspiegel liegt und sichergestellt ist, dass kein Grund- oder Schichtwasser über die Leitung dauerhaft abgeleitet wird (d.h. Ausführung als Sicherheitsdrainage gegen eindringendes Oberflächenwasser).

### **3.8 Ordnungswidrigkeit**

§ 75 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 74 LBO zuwiderhandelt.

## 4 Hinweise

### 4.1 Landwirtschaft

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen, die auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, von den zukünftigen Bewohnern (Tätigen) des Gewerbegebietes hinzunehmen. Die durch die geplante Gewerbeansiedlung nicht unbedingt benötigte Fläche wird bis zur tatsächlichen Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung wird, auch während der Bauzeit, in vollem Umfang gewährleistet.

### 4.2 Bahnflächen

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn außerhalb des Eisenbahngeländes zu erfolgen.

Bezüglich der Lärmeinwirkungen wird auf das Kapitel 2.14 des Textteils verwiesen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

### 4.3 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ sind zu beachten.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind die Bestimmungen der DIN 19731:1998-05 zu beachten.

### 4.4 Grundwasser, Versickerung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind

einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG v. 03.12.2013).

Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldrainagen sind nicht zulässig. Bei Gründungen im Einflussbereich von lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser wird empfohlen, die notwendigen Schutzmaßnahmen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN 18533-1:2017-07) vorzusehen.

#### 4.5 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Regierungspräsidium Freiburg (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden größtenteils von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmhinterfüllte 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 hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte eine Versickerung nur bei ausreichendem Kenntnisstand über die tatsächlichen geologischen Verhältnisse in Erwägung gezogen werden.

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, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2/NA:2010-12 bzw. DIN 4020:2010-12 - unter besonderer Berücksichtigung möglicher Verkarstungsstrukturen - durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

#### 4.6 Kultur- und Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes liegt ein Teilbereich des Kulturdenkmales „Abgegangenes Hochgericht von Öhringen“ gemäß § 2 DSchG. Im Zuge der geplanten Bodeneingriffe können daher Funde und Befunde der Archäologie des Mittelalters und der frühen Neuzeit auftreten. Es gelten die Regelungen in Kapitel 2.18.2.

Für die außerhalb der Denkmalfläche liegenden Bereiche gelten folgende Hinweise: Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bzw. beim

Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg, Berliner Str. 12, 73728 Esslingen, Tel.: 0711/66463-0, anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanzen ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### **4.7 Bauvorhaben**

Auf die Regelungen und Empfehlungen der Satzung nach § 74 LBO für den Bebauungsplan ist besonders hingewiesen.

Um den Flächenverbrauch zu reduzieren, sollen erforderliche Pkw-Stellplätze vorwiegend in Parkhäusern oder Tiefgaragen untergebracht werden.

Der Einzelnachweis für ein lärmrelevantes Vorhaben im kontingentierten Plangebiet erfolgt üblicherweise im bau- immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Bei einer lärmrelevanten Änderung oder Neuansiedlung eines Betriebes bzw. einer Anlage im Plangebiet sind

- 1) über die Emissionskontingente und die zugehörigen Flächen des jeweiligen Vorhabens die Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten zu ermitteln und
- 2) im nächsten Schritt in der Regel durch eine „detaillierte Geräuschimmissionsprognose“ nach Anhang 2.3 der TA Lärm (fallbezogene Prognose) nachzuweisen, dass die Immissionsanteile für den konkreten Planungsfall des Vorhabens eingehalten werden können. Bei Überschreitung der zulässigen Immissionsanteile kann eine Einhaltung z.B. durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden.

#### **4.8 Künftige Grundstücksgrenzen**

Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist unverbindlich.

## 5 Verfahrensvermerke

für Ziff. 2 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

für Ziff. 3 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

### Für den Bebauungsplan „Schönblick“ (ehem. „Galgenfeld III“) und die örtlichen Bauvorschriften:

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| ▪ Aufstellungsbeschluss „Galgenfeld III“ (§ 2 Abs. 1 BauGB)         | 15.12.2015                       |
| ▪ Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)                     | 13.02.2016                       |
| ▪ Scoping-Termin zur Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)               | 09.06.2015                       |
| ▪ Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)                            | 15.12.2015                       |
| ▪ Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)                     | 13.02.2016                       |
| ▪ Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)         | vom 22.02.2016<br>bis 22.03.2016 |
| ▪ Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 7 Abs. 1 BauGB) | 16.07.2019                       |
| ▪ Erneuter Aufstellungsbeschluss „Schönblick“ (§ 2 Abs. 1 BauGB)    | 16.07.2019                       |
| ▪ Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)                            | 16.07.2019                       |
| ▪ Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)                     | 26.07.2019                       |
| ▪ Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)                          | vom 05.08.2019<br>bis 13.09.2019 |
| ▪ Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 7 Abs. 1 BauGB) | 17.12.2019                       |

### 5.1 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Öhringen hat am **17.12.2019** den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom **17.12.2019** sowie die Begründung vom **17.12.2019**.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Öhringen hat am **17.12.2019** die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom **17.12.2019** nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und §4 GemO als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Öhringen, den 17.12.2019

  
\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister Thilo Michler

## 6 Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die textlichen und zeichnerischen Angaben dieses Bebauungsplans mit den eingegangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Öhringen, den 18.12.2019

  
\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister Thilo Michler

## 7 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am **10.01.2020** ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Öhringen, den 10.01.2020



---

Oberbürgermeister Thilo Michler