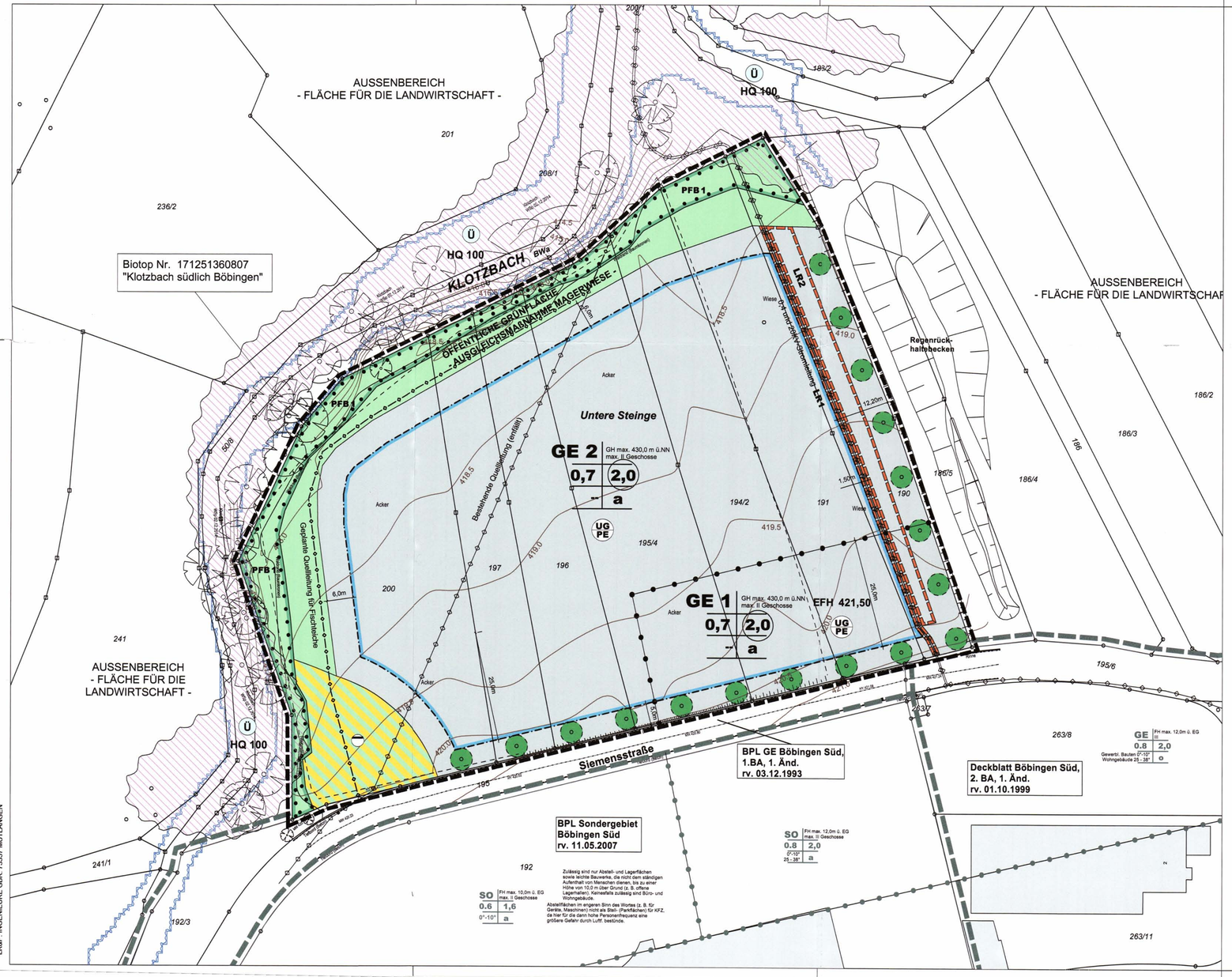

ZEICHENERKLÄRUNG

Signatur gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
-	Bauweise

(Beschreibung siehe Textteil)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Regenüberlaufbecken

Abwasser

8. Hauptversorgungsleitungen

unterirdisch

unterirdisch geplant

9. Grünflächen

Grünfläche öffentlich

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.

Ü Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet (HQ 100)

Fläche für die Wasserwirtschaft

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

unverbindlicher Gestaltungsvorschlag geplanter Bäume

PFB1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (Pflanzbindung)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

unverbindlicher Vorschlag für neue Grenzen

EFH 480,50 Erdgeschoß - Rohfußbodenhöhe über NN

LR1 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

UG PE Die Entwässerung der Untergeschosse (UG) kann nur über eine Hebeanlage an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden (Pumpentwässerung - Untergeschoss UG/PE)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Höhenlinie mit Angabe der Höhe ü.NN

N

Für unterirdische Leitungen wird keine Gewähr übernommen.

Die eingetragenen Höhenwerte sind Höhen im Neuen System.

⊙ Koordinatenmässig bekannte Grenzpunkte
◇ Digitalisierte Grenzpunkte aus Flurkarte, Abweichungen sind deshalb möglich

Der Textteil ist Bestandteil des Bebauungsplanes

GEMEINDE : BÖBINGEN
GEMARKUNG : BÖBINGEN
FLUR : 2 (OBERBÖBINGEN)
KREIS : OSTALBKREIS

LAGEPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET BÖBINGEN-SÜD, 4.BA"

M 1 : 500

LK&P.
LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P. INGENIEURE GBR

GESELLSCHAFTER
FRANK BIEKERT
ANDREAS GRUSS
STEFAN KALMUS

BAULEITPLANUNG
UND STÄDTEBAU
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE BETREUUNG UND BERATUNG DER KOMMUNEN IST EIN SPEZIELLES KONZEPT VON UNS

AUSGEFERTIGT:
~~AUFGRUND~~: GEMEINDE BÖBINGEN, DEN 12 APR. 2016

(Stempel)

Bürgermeister

GEFERTIGT: MUTLANGEN, DEN 20.07.2015 / 09.11.2015 / 11.04.2016.

Kalmus

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171 10447-0
TELEFAX 07171 10447-70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Proj.-Nr.: BO14052
Kennung: 250f

GEMEINDE : BÖBINGEN AN DER REMS
GEMARKUNG : BÖBINGEN AN DER REMS
FLUR : (2) OBERBÖBINGEN
KREIS : OSTALBKREIS

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET BÖBINGEN-SÜD, 4. BA“

AUSGEFERTIGT:

~~ANERKANNT~~ : BÖBINGEN AN DER REMS, DEN

(Stempfle)

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 20.07.2015 / 09.11.2015 / 11.04.2016.

Kalmus

LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)

ANDREAS GRUSS
DIPL.-ING (TH)

STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND LANDSCHAFTSPLANUNG

ABWASSERBESEITIGUNG UND KLÄRTECHNIK

WASSERVERSORGUNG UND UMWELTBAU

STRASSEN- UND BRÜCKENBAU

INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE BETREUUNG UND BERATUNG DER KOMMUNEN IST EIN SPEZIELLES KONZEPT VON UNS

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447 - 0
FAX 07171 10447 - 70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. BO14052
Kennung: 251i

GEMEINDE : BÖBINGEN AN DER REMS
GEMARKUNG : BÖBINGEN AN DER REMS
FLUR : (2) OBERBÖBINGEN
KREIS : OSTALBKREIS

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

BauGB Das Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414),

BauNVO die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),

PlanzV90 die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58),

BNatSchG das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),

UVPG das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24.Februar 2010 (BGBl. I Seite 94),

LBO die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Seite 357),

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind :

- **Der Lageplan vom 20.07.2015 / 09.11.2015 / 11.04.2016.**
- **Der Textteil vom 20.07.2015 / 09.11.2015 / 11.04.2016.**

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „GEWERBEGEBIET BÖBINGEN-SÜD, 4. BA" in Böbingen an der Rems.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB + BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1.1 GE 1 – Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO:

- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandel von Handwerks- und Gewerbebetrieben, deren angebotenes Sortiment überwiegend aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen und gewerblichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt,
- Anlagen zur Lagerung von Gefahrgut.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:

- 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 kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.1.2 GE 2 – Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandel von Handwerks- und Gewerbebetrieben, deren angebotenes Sortiment überwiegend aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen und gewerblichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt,
- Anlagen zur Lagerung von Gefahrgut.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:

- 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 kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)

1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
(§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Obergrenze festgesetzt.

1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 19 BauNVO)

Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit den sich ergebenden Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

1.2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
(§ 20 BauNVO)

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

Abweichende Bauweise (a),
offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge über 50 m zulässig.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB +
§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs.1 Nr 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind nur zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Siemensstraße zulässig.

1.6 SICHTFELDER
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Für private Grundstücksausfahrten sind Sichtfelder von 70 / 3 / 70 m erforderlich. Diese müssen bei den einzelnen Baugesuchen nachgewiesen werden.
Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die eingezeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs freigehalten werden.
Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

1.7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

1.8 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Regenüberlaufbecken
Die im Lageplan eingetragene Fläche dient der Regenrückhaltung von Oberflächenwasser aus dem südlich bestehenden Gewerbegebiet. Dabei erfolgt eine unterirdische Rückhaltung mit einem Regenüberlaufsystem. Die Fläche ist gemäß den Festsetzungen der öffentlichen Grünfläche (siehe Festsetzung Ziff. 1.9.1) zu gestalten. Die Ableitung des Drosselabflusses sowie der Überlauf erfolgen in den Klotzbach.

1.9 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

1.9.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 1 – AUSGLEICHSMAßNAHME MAGERWIESE –

Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme und ist als Magerwiese zu extensivieren und weiter zu entwickeln. Dazu ist die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche durch eine extensive Nutzung abzulösen und es ist eine Magerrasen – Mischung einzubringen, wie z.B. Nr. 05 der Fa. Rieger-Hofmann. Alternativ kann auch eine Mähgutübertragung von extensiv genutzten Wiesenflächen aus der Region vorgenommen werden. Die Wiese ist darüber hinaus extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähguts, früh. Mähtermin 1.7.).

1.9.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 2 – AUWALDSTREIFEN –

Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme und ist als gewässerbegleitender Auwaldstreifen gemäß Pflanzbindung PFB 1 (siehe Festsetzung Ziff. 1.14.1) zu erhalten und weiter zu entwickeln.

1.10 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-FLÄCHEN)

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB)
Die im Lageplan als Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie für die Regelung des Wasserabflusses und als öffentliche Grünfläche bzw. Pflanzbindung (Festsetzungen Ziff. 1.8, 1.9 und 1.14.1) dargestellten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sowie die in Anlage 4 dargestellte externe Ersatzmaßnahme (Festsetzungen Ziff. 1.10.1) sind Teil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.
Diese Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (SPE-Flächen) sind alle privaten und öffentlichen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.

1.10.1 ERSATZMASSNAHME E 1 „BEPFLANZUNG WEGRAINE"

Im Rahmen des Flurneuordnungsverfahrens für die Gemeinde Böbingen wurden neue Wirtschaftswege erstellt. Auf Teilflächen der Flurstücke 159/2, 160, 174/1, 177/2, 180 und 181 der Flur 2 der Gemarkung Böbingen werden zur ökologischen Aufwertung der Wegraine und zur Nutzung von Rand- und Übergangsbereichen die Flächen zwischen Feldweg und Landesstraße auf einer Gesamtfläche von 0,75 ha als Brachestreifen oder extensive Mähwiesen mit Baumbesatz ausgeprägt und dauerhaft gepflegt (siehe Anlage 4).
Dafür sind die bestehenden Grünlandflächen durch Umstellung der landwirtschaftlichen Nutzung und Einbringung einer Magerrasenmischung, wie z.B. Nr. 05 der Fa. Rieger-Hofmann, zu extensivieren bzw. ohne weitere Düngung und Bewirtschaftung als Brache offen zu lassen. Alternativ kann auch eine Mähgutübertragung von extensiv genutzten Wiesenflächen aus der Region vorgenommen werden. Anschließend sind die Flächen nur extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähguts, frühester Mähtermin 1.7.).
Bei der Anpflanzung von Bäumen sind Laubbäume der Pflanzliste 2 zu verwenden, abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Obstbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mindestens 14 – 16 cm betragen.

1.11 LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

LR 1 - Leitungsrecht 1:
Leitungsrecht zugunsten der EnBW ODR AG zur Haltung und

Unterhaltung einer 0,4 kV und einer 20 kV-Stromleitung.

LR 2 - Leitungsrecht 2:
Leitungsrecht zur Abführung von Dachflächenwasser in einem Oberflächenwasserkanal zugunsten der jeweiligen Angrenzer.

Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

1.12 LÄRMSCHUTZ
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen (GE) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) zu gewährleisten, dass in ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.

1.13 PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

1.13.1 FÜR LAUBBÄUME

Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind entlang der Straßen *mittel- bis großkronige Laubbäume* der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind.16 –18 cm betragen.
Ausnahmsweise kann von den Standorten der festgesetzten Einzelbäume in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) abgewichen werden.

1.13.2 PFLANZGEBOT 1 (PFG 1) - DURCHGRÜNUNG -

Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes ist pro 400 m² angefangener versiegelter Grundstücksfläche je ein *mittel- bis großkroniger Laubbaum* der Pflanzlisten 1, 2 oder 3 anzupflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind.16 – 18 cm bzw. bei Obstbäumen 10 – 12 cm betragen. Die im Lageplan eingetragenen Einzelbäume können auf die erforderliche Gesamtzahl angerechnet werden.

1.13.3 SONSTIGES

Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

1.14 PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

1.14.1 PFLANZBINDUNG 1 (PFB 1)

Die als Pflanzbindung PFB 1 ausgewiesenen Flächen sind Bestandteil des nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG geschützten Biotops Nr. 171251360807 und in ihrer Vielfalt und Eigenart besonders zu schützen, auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und ggf. weiter zu entwickeln.

Eine Zerstörung bzw. erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der *Biotope* sind verboten.

1.15 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)

Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist
- im GE1 als Obergrenze festgesetzt (siehe Lageplan),
- im GE2 maximal 0,50 m über der im Mittel gemessenen natürlichen Geländeoberfläche festzusetzen.

1.16 NEBENANLAGEN
(§ 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1.1 FASSADEN

Die *Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 20 m Länge* sind im Abstand von mind. 10 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen mit Pflanzenarten der Pflanzliste 4 mit Hilfe von Rankgerüsten.

Die *Farben der Gebäude* sind frei zu wählen. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.

2.1.2 DÄCHER

Dachform und Dachneigung (DN)

Für Bürogebäude:
- Satteldächer mit 25-38° Dachneigung,
- Flach-, Pult- und Tonnendächer.

Für sonstige gewerbliche Gebäude:
- Geneigte Dächer bis 15° Dachneigung, Flachdächer,
- Tonnendächer.

Dachdeckung:

Die Farbe der Dachdeckung ist frei wählbar. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.

Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

2.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die maximale *Gebäudehöhe (GH)* darf 430,00 m ü.NN. nicht überschreiten. Die *Gebäudehöhe* wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfuß-bodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Eine *Überschreitung* der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Antennen, Solaranlagen, Attikas, Blitzableiter usw. nicht zulässig.

2.3 WERBEANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.
Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.

Unzulässig sind:
- Werbeanlagen auf Dächern, bzw. oberhalb der Traufe,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken.

Pro Grundstück ist eine freistehende Werbeanlage zulässig. Diese darf die Traufhöhe nicht überschreiten und auf maximal 3 Seiten eine Werbefläche von je 5 m² haben.

2.4 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN, TIEFGARAGEN UND ZUFAHRTEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private PKW-Parkplätze sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine,

wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zu durchgrünen. Dabei sind neben den im Lageplan dargestellten Baumpflanzungen (siehe Festsetzung Ziff. 1.13.1) pro 10 Stellplätze mindestens ein *mittelkroniger* standortgerechter Laubbaum entsprechend Pflanzliste 3 anzupflanzen.

2.5 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

2.5.1 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur bis zur Erdgeschoss-Fußbodenhöhe zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.
Abgrabungen zur Freilegung des UG's bzw. zur Anlegung von Garagenzufahrten sind unzulässig.

Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

2.5.2 STÜTZMAUERN

Stützmauern sind an den Grenzen zu den öffentlichen Grünflächen sowie zum Außenbereich unzulässig. Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 0,80 m Höhe zulässig, aber um mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken.

2.5.3 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind als Hecken aus einheimischen Gehölzen (z.B. Hartriegel, Hainbuche, Liguster) oder als Stabgitter-Zäune bis 2,00 m Höhe zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und von Außenbereichsflächen sind diese um das halbe Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch 50 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken.
Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

2.5.4 OFFENE LAGERFLÄCHEN

Sind mit einer 2,00 m hohen Hecke aus einheimischen Laubgehölzen einzufrieden, wobei ausgewiesene Pflanzgebotsflächen nicht angerechnet werden können.

2.6 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)

(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Zur Regenrückhaltung von unbegrünten Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m^3 Volumen je 100 m^2 angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m^2 Dachfläche haben.
Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.
Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten.
Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
Der gedrosselte Überlauf der Pufferbehälter muss in den nördlich vorbeiführenden Klotzbach geleitet werden.

3. PFLANZLISTEN

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 (4) BNatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

3.1 Pflanzliste 1 (Obstbäume)

Apfelbäume: Bittenfelder, Boiken, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Josef Musch, Mauken, Rewena, Roter Eisenapfel, Rote Sternrenette, Thüringer Rambour.
Birnenbäume: Bayerische Weinbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.
Zwetschgenbäume: The Czar, Wangenheimer.
Kirschbäume: Hedelfinger Riesen, Schwarze Knorpel, Prinzesskirschen.
Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

3.2 Pflanzliste 2 (Laubgehölze im Trockenstandort)

Bäume:	
Stiel-Eiche	Quercus robur
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Großsträucher / Kleinbäume:	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Zitter-Pappel	Populus tremula
Hänge-Birke	Betula pendula
Elsbeere	Sorbus torminalis
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sal-Weide	Salix caprea
Wildobst versch. Sorten	
Niedere Sträucher:	
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Heckenrose	Rosa spec.
Kornelkirsche	Cornus mas
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Echte Brombeere	Rubus sect. Rubus

3.3 Pflanzliste 3 (Straßenbäume)

Bäume:	
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Obstbäume im Hochstamm	

3.4 Pflanzliste 4 (Kletterpflanzen)

Efeu	Hedera helix
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Schlingenknöterich	Fallopia Convolvulus
Hopfen	Humulus lupulus
Echte Zaunwinde	Calystegia sepium
Ackerwinde	Convolvulus arbensis
Kletterrose	Rosa

4. HINWEISE

4.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.8, 1.9, 1.13 und 1.14 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.4 und 2.5 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 52 Abs.1 LBO beizufügen.

4.2 Funde

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde* entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

4.3 Altlasten / Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

4.4 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" sind zu beachten.

4.5 Baugrund / Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse empfohlen.

4.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

4.7 Oberflächenwasser / Hochwasserproblematik

Das Baugebiet liegt an einem schwach geneigten Hang sowie randlich am HQ 100-Bereich des Klotzbaches. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden.

4.8 Entwässerungen

Bei den Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke sind die Bestimmungen der DIN 1986 einzuhalten.

4.9 Drainagen

Sollten bei der Baumaßnahme Drainhauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

4.10 Quellleitung

Durch das Plangebiet verläuft eine Quellleitung zur Versorgung von Fischteichen. Der genaue Verlauf der Leitung ist nicht bekannt, eine Umverlegung ist vorgesehen. Sollten bei Baumaßnahmen Überreste der alten Leitung freigelegt werden ist eine vollständige Funktionslosigkeit der Leitung zu überprüfen.

4.11 Löschwasserbedarf

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine als Grundschutz ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein muss. In Gewerbegebieten sind dies grundsätzlich 1600 l pro Minute für 2 Std.
Falls für gewerbliche Vorhaben aufgrund der erforderlichen Brandlast ein höherer Löschwasserbedarf notwendig wird, muss dieser Bedarf durch Erstellung eigener Anlagen, wie beispielsweise eines Löschwasserbehälters oder Löschwassertanks gesichert werden. Die erforderlichen Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen bzw. nachzuweisen.

4.12 Naturschutz

Bei allen *Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen* sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Omilux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind entsprechend § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. – 01.03. möglich.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist bei Anpflanzungen grundsätzlich ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

4.13 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im dörflichen Randbereich befindet. Dabei können von dem östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb sowie von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen je nach Wetterlage Geruchsimmissionen ausgehen, die jedoch das hier ortübliche Maß nicht überschreiten.

4.14 Hausentwässerungen

Hausentwässerungen im freien Gefälle sind in den mit UG/PE bezeichneten Grundstücken nur bis zum EG-Niveau möglich. Das Abwasser des Untergeschosses muss zum Kanal gepumpt werden.

4.15 Barrierefreiheit

Soweit nach den örtlichen Erfordernissen geboten, sind im öffentlichen und privaten Bereich bauliche Anlagen barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040 und die Vorschriften der LBO wird hingewiesen.

4.16 Verkehrslandeplatz EDTH Heubach

Hinsichtlich der Nähe zum Verkehrslandeplatz EDTH Heubach ist folgendes zu beachten:

- Bei Heizungsanlagen ist auszuschließen, dass Abgasfahnen, Dampffahnen oder dergleichen entstehen, die die Sicht auf die Landebahn beeinträchtigen oder verhindern können, was ggf. gutach-

terlich nachzuweisen ist.

- Pflanzungen, Bäume etc. sind jederzeit unaufgefordert so zurückzuschneiden, dass diese die bauliche Maximalhöhe zu keinem Zeitpunkt überschreiten.
- Der Aufenthalt von Menschenmassen (z.B. Tag der offenen Tür, Firmenfest, Gewerbeschau etc.) ist auszuschließen bzw. im Einzelfall nur in Abstimmung mit dem Landeplatzhalter möglich.
- Die Grundstücksinteressenten sind darauf hinzuweisen, dass sich in einer Entfernung von 350 m eine Start- und Landebahn befindet und dass daraus Folgen für die Sicherheit und den etwaigen Schallschutz bestehen.

5. ANLAGEN

Anlage 1	Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 20.07.2015 / 09.11.2015 / 11.04.2016.
Anlage 2	Bewertungsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 20.07.2015 / 09.11.2015 / 11.04.3016.
Anlage 3	Artenschutzrechtliche Stellungnahme gefertigt: Büro Visualökologie, Hans-Georg Widmann Rich.-Hirschmann-Str.31, 73728 Esslingen	vom 28.07.2015
Anlage 4	Lageplane zu der externen Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsproblematik gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 11.04.2016
Anlage 5	Öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Sicherung der Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsproblematik Vertragsunterzeichnung	vom 14.04.2016

6. VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		vom	08.12.2014
2.	Zustimmung zur Planung		am	20.07.2015
3.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 2		am	31.07.2015
4.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB)	vom 03.08.2015	bis	03.09.2015
5.	Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)		vom	09.11.2015
6.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 5 (§ 3 BauGB)		am	04.12.2015
7.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)	vom 14.12.2015	bis	22.01.2016
8.	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)		vom	11.04.2016
9.	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung		vom	22.04.2016

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Böbingen an der Rems, den

Bürgermeister Stempfle

Planbearbeiter
Mutlangen, den 20.07.2015 / 09.11.2015 / 11.04.2016.

LK&P. INGENIEURE GBR,
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70
post@lkp-ingenieure.de

Unterschrift

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom 11.04.2016 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Böbingen an der Rems, den

Bürgermeister Stempfle