

ENTWURF II

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM
BEBAUUNGSPLAN 'OBERES TAL'

Gemarkung Hollenbach
Gemeinde Mulfingen
Hohenlohekreis

Stand: 23. Oktober 2023

Änderungen gegenüber der Fassung vom 26.04.2023 sind in grün markiert.

1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 **Baugesetzbuch (BauGB)** In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634),
zuletzt geändert am 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 **Planzeichenverordnung (PlanZV)** In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. S. 1802)
- 1.4 **Landesbauordnung (LBO)** In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358),
zuletzt geändert am 13.06.2023 (GBl. S. 170)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- 2.1 **Art der baulichen Nutzung** GE = Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO
§ 9(1)1 BauGB
§ 8 BauNVO

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

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe / Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6 – 22 Uhr) sowie nachts (22 – 6 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

	Emissionskontingent tags $L_{EK, tags}$ in dB(A)/m ²	Emissionskontingent nachts $L_{EK, nachts}$ in dB(A)/m ²
GE1	69	54
GE2	69	54
GE3	72	57
GE4	72	57
GE5	69	54

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

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags $L_{EK, zus. tags}$ in dB(A)/m ²	Zusatzkontingent nachts $L_{EK, zus. nachts}$ in dB(A)/m ²
A	16	16

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 (UTM - EPSG Code 25832):
X-Koordinate: 557960,00; Y-Koordinate: 5469320,00

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: 115° - 0°

Innenwirkung/Außenwirkung der Emissionskontingente

Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Bebauungsplans liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.

Im GE-Gebiet sind die in § 8 Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 16(2)4 und §18 BauNVO

GE1: Die maximale Gebäudehöhe beträgt 13 m.
GE2 und GE3: Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9 m.
GE4 und GE5: Die maximale Gebäudehöhe beträgt 5 m.

Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt am geplanten Gebäude. Der Höhenbezugspunkt ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlagen der bestehenden Geländeoberfläche an den Gebäudeecken.

Bei Pult- und Shettdächern entspricht die Firsthöhe dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.

Bei Flachdächern bezieht sich die maximale Gebäudehöhe auf den höchstgelegenen Punkt der Attika.

Aufgestellte Photovoltaikmodule auf Flachdächern dürfen die Firsthöhe um einen Meter überschreiten.

Den Bauvorlagen ist ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem das natürliche und das geplante Gelände und die Höhenlage des geplanten Gebäudes hervorgeht.

2.2.2 Grundflächenzahl

§ 16(2)1 und § 19 BauNVO

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§17 und 19 BauNVO im Gewerbegebiet auf 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl bezieht sich auf die gesamte summierte Fläche des festgesetzten Gewerbegebiets (GE1 – GE5) nach § 8 BauNVO.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO

2.3.1 Bauweise

§22 BauNVO

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO:

Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne der offenen Bauweise errichtet werden. Die maximale Gebäudelänge beträgt 150m. Die Baukörperbreite darf maximal 60m betragen.

2.3.2 Überbaubare

Grundstücksflächen

§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.

- 2.4 Stellplätze und Garagen**
 § 9(1)4 BauGB und § 12 BauNVO
 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.5 Nebenanlagen**
 § 9(1)4 BauGB und § 14 BauNVO
 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 Nebenanlagen, die der Versorgung mit Wasser, Gas, Wärme und Elektrizität sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß §14(2) BauNVO ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf allen Grundstücken zulässig.
- 2.6 Verkehrsflächen**
 § 9(1)11 BauGB
 Das Plangebiet wird über die bestehende Straße `Oberes Tal` Flurstück 322 erschlossen.
- 2.7 Beleuchtung**
 § 9(1)20 BauGB
 Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.
- 2.8 Grünflächen**
 § 9 (1)15 BauGB
 Siehe Eintragungen im Lageplan.
- 2.9 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen**
 § 9(1)10 BauGB
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.
 Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Wasserundurchlässige oder nicht durchwurzelbare Materialien wie Folien und Vlies sind nur für die Anlage von Teichen zulässig.
- 2.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege & Entwicklung von Natur und Landschaft**
 § 9(1)20 BauGB
 Konfliktvermeidenden Maßnahmen:
- V1 Baufeldbeschränkung**
 Baumaßnahmen und Lagerung von Baumaterialien dürfen ausschließlich auf dem Baufeld erfolgen, die randlich angrenzenden Strukturen dürfen nicht in Anspruch genommen oder beschädigt werden, insbesondere nicht das angrenzende LSG.
- V2 Zauneidechse**
 Als Vergrämnungsmaßnahme für Reptilien werden vor Beginn der Baumaßnahme Totholz, Steine und Gehölze beseitigt (Zeitraum 1.Oktober bis 28. Februar), um den Lebensraum unattraktiv zu gestalten und eine Zuwanderung oder Eiablage zu verhindern. Wurzelstöcke werden dabei bis zum Ende der Winterruhe (Mitte April) im Boden belassen.
 Die Eingriffsfläche wird weiterhin kurz gemäht. Um ein erhöhtes Tötungsrisiko für Reptilien zu minimieren, finden die Erdarbeiten im Zeitraum April bis Mitte/Ende Mai (bei Temperaturen über 5°C) bzw. August bis Mitte/Ende September statt. Dabei wird die Eingriffsfläche zur Vergrämung eine Woche lang mit Hackschnitzeln abgedeckt. Im Vorfeld der Erdarbeiten ist ein Reptilienschutzzaun zu errichten. Die Vergrämung wird mit einer ökologischen Baubegleitung durchgeführt.
 Bei der Inanspruchnahme potentieller Zauneidechsen-Durchgangshabitate entlang der bestehenden Obstbaumreihe, sind die Flächen im Vorfeld ebenfalls kurz zu halten oder Hackschnitzel aufzubringen.
- V3 Baufeldfreimachung**
 Die Rodung der Obstbäume erfolgt außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar. Da die Bäume keine Höhlen aufweisen, wird von einer ökologischen Baubegleitung bei der Fällung abgesehen.

V4 Pflanzgebote

Die aufgeschütteten Böschungen sind an erosionsgefährdeten Stellen mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Bepflanzung der Böschung sind für die Haselmaus auch beeren- und fruchtttragende Sträucher zu verwenden. Geeignete Pflanzen sind v.a. Hasel (*Corylus avellana*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*), aber auch Hundsrose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Schlehe (*Prunus spinosa*).

Die restliche Böschung wird der Sukzession überlassen. Pflege: alle 10-15 Jahre wird die entstehende Hecke abschnittsweise auf den Stock gesetzt. Die Böschung ist für die Zauneidechse teilweise von Gehölzen freizuhalten, zur Strukturanreicherung können einzelne Totholzhaufen eingebracht werden;

Der Verlust der Obstbäume ist durch eine Nachpflanzung von Obst- (Hochstamm) oder Wildobstbäumen angrenzend an die Böschung auszugleichen. Der Bereich unter der Baumreihe ist mit autochthonem / regionalen Saatgut einzusäen (z.B. „Blumenwiese“ der Firma Rieger-Hofmann GmbH, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland).

An besonnten Stellen sind im Grünstreifen für die Zauneidechse zwei Sandlinsen mit einer Größe von je ca. 2m² und einer Tiefe von ca. 30cm anzulegen und dauerhaft zu erhalten. **Die Anlage der beiden Sandlinsen ist von fachkundigem Personal durchzuführen und zu dokumentieren.**

V5 Beleuchtung

Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (abgeschirmte, warmweiße LED- Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse). Die Beleuchtung der Erschließungsstraßen sowie der Gewerbeflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) zu vermeiden, horizontale oder nach oben gerichteter Abstrahlung wird aufgrund der Ortsrandlage nicht erlaubt.

V6 Einzäunung

Eine Einzäunung des Gewerbegebietes ist aufgrund der Lage im Wildtierkorridor zu unterlassen. Toranlagen an den Zufahrten sind möglich, da die Wildtierdurchgängigkeit dadurch nicht nachhaltig gestört wird.

V7 Nistkästen

Bei einem Abbruch von Gebäuden sind im Vorfeld Nistkästen für Gebäudebrüter anzubringen. **Bei einem notwendigen Abbruch von Gebäuden findet dieser zwischen dem 15.11. und 28.02. statt, außerhalb der Vogelbrutzeit und der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen. Soll davon abgewichen werden, sind die Gebäude durch fachkundiges Personal auf Gebäudebrüter zu überprüfen und ggf., in Absprache mit der UNB, Maßnahmen zu ergreifen.**

V8 Vermeidung von Kollisionsrisiko

Bei der Gebäudeplanung sind Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln, v.a. an Glasscheiben und spiegelnden Materialien zu berücksichtigen: Reduzierung von Durchsichten durch entsprechende Markierungen z.B. von Punktrastern mit mindestens 25 % Deckungsgrad, Reduktion der Spiegelwirkung, Vermeidung von durchsichtigen Eckbereichen und verglasten Verbindungsgänge (SCHMID et al. 2012). Spiegelnde Fassaden oder

2.11 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9(1)25a BauGB

Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15 % sind nicht zulässig.

Pflanzgebot Böschung

Die aufgeschütteten Böschungen sind an erosionsgefährdeten Stellen mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Bepflanzung der Böschung sind für die Haselmaus auch beeren- und fruchttragende Sträucher zu verwenden, z.B. Hasel (*Corylus avellana*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*), aber auch Hundsrose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Schlehe (*Prunus spinosa*).

Die restliche Böschung wird der Sukzession überlassen.
Pflege: alle 10-15 Jahre wird die entstehende Hecke abschnittsweise auf den Stock gesetzt.

Pflanzgebot Obstbäume

Südlich, im Anschluss an die Böschung ist im westlichen Bereich eine Baumreihe anzulegen. Die Fläche unter den Bäumen ist mit einer regionalen Saatgutmischung einzusäen, z.B. „Blumenwiese“ der Firma Rieger-Hofmann GmbH.

An besonnten Stellen sind für die Zauneidechse zwei Sandlinsen mit einer Größe von je ca. 2m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Ergänzte Artenauswahlliste: Gebietsheimische Gehölze nach Empfehlungen der staatlichen Naturschutzverwaltung Baden-Württemberg

Obstgehölze

Traditionelle Birnensorten

(Wirtschaftssorten, Tafelsorten)

Alexander Lucas Bosc's Flaschenbirne
Gellerts Butterbirne
Clapps Liebling
Gräfin von Paris
Gute Graue
Gute Luise
Pastorenbirne
Weiler'sche Mostbirne

Pflaumen

Hauszwetsche
Graf Althans
Ortenauer
Zimmers
Frühzwetsche
Lützelsachser Frühzwetsche
Bühler Frühzwetsche

Wildobst

Eberesche, *Sorbus aucuparia*
Wildapfel, *Malus sylvestris*
Wildbirne, *Pyrus pyraster*

Traditionelle Apfelsorten

(Wirtschaftssorten, Tafelsorten)

Berlepsch
Bohnapfel
Brettacher
Gewürzluiken
Glockenapfel
Goldparmäne
Gravensteine
Hauxapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Landsberger Renette
Öhringer Blutstreifling
Roter Boskoop
Rote Sternrenette
Schafsnase
Winterrambur

Kirsche

Geispitter
Unterländer
Hausmüllers Mitteldicke
Große Prinzess-Kirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Frühe Rote Meckenheimer
Büttners Rote Knorpelkirsche

Mirabellen, Renekloden

Nancymirabelle
Große Grüne Reneklude
Reneklude aus Oullins
oder vergleichbare Regionalsorten.

Nussgehölze

Hallesche Riesen
Webbs Preisnuss
Walnuss Nr. 120
Juglans regia

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes umzusetzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

Der Einsatz von Düngemittel und Pestiziden ist unzulässig.

2.12 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9(1)25b BauGB

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für die Bindung von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten. Bei Abgang sind die Obstbäume durch Neupflanzungen von hochstämmigen Obstbäumen gem. der Obstgehölzliste (siehe 2.10) entsprechend zu ersetzen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können außerhalb der Brutzeit der heimischen Fauna Pflege- und Rodungsarbeiten durchgeführt werden. Einzelbäume und Gehölze dürfen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden (§39 (5) Nr. 2 BNatSchG).

2.13 Schutz des Naturdenkmals

An das Plangebiet grenzt im Westen ein als Naturdenkmal ausgewiesener Birnbaum. Dieser darf durch Bauarbeiten oder die Nutzung des Gewerbegebietes nicht beschädigt werden.

2.14 Ordnungswidrigkeiten
§ 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

3 Hinweise

3.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), 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 BodSchG).

Der anfallende Mutterboden ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Bei der technischen Durchführung ist die DIN 19731 zu beachten.

Im Hinblick auf die teilweise hohe Qualität der im Baugebiet vorhandenen Böden sollten diese zur Bodenverbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden (Aufbringhöhe max. 20 cm). Hierbei ist zu beachten, dass ab einer Fläche von 500 m² bzw. einer Höhe von 2 m das Aufbringen von Bodenmaterial im Außenbereich einer baurechtlichen und naturschutzrechtlichen Genehmigung bedarf. Bedingung für die Aufbringung ist die Verbesserung des Bodens (BWZ < 60). Ab einer Aufbringungsfläche von mehr als 0,5 ha ist bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen insbesondere durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Teilversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bei Vorhaben von mehr als 1 Hektar kann eine bodenkundliche Baubegleitung verlangt werden. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung vorzulegen. Sollte ein Vorhaben zulassungsfrei sein, muss das Konzept sechs Wochen vor Beginn dem Landratsamt vorliegen.

3.2 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter

- Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.3 Altlasten** Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollte bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt im zuständigen Landratsamt zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.
- 3.4 Baugrubenaushub** Der Baugrubenaushub ist nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück unterzubringen. **Sollten bei Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes mehr als 500m³ Erdaushub anfallen, ist dem Landratsamt Hohenlohekreis gem. § 3 Abs. 4 LKreiWiG ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.**
- 3.5 Kulturdenkmale** Denkmale sind nicht bekannt. Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 3.6 Niederschlagswasser** Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen. Die Schadlosigkeit ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.
Die Nutzung von Zisternen wird empfohlen.
- 3.7 Grundwasser** 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 Vorhabenträger 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).

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-/Sohldränagen sind nicht zulässig.
Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN bzw. **Ausführung gemäß DafStb-Richtlinie „Wasserundurchlässige Baukörper aus Beton“**).

3.8 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde eine Schalimmissionsprognose erstellt. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Verkehrslärm

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zu Teilen überschritten. Bei Einhaltung des Baufensters ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Gewerbelärm

Wenn Anlagen oder Betriebe andere kontingentierte Flächen in Anspruch nehmen (z.B. Nachbargrundstücke), ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionen öffentlich-rechtlich auszuschließen.

3.9 Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass durch landwirtschaftlichen Verkehr und die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. gelegentlich und auch zu unüblichen Zeiten auftreten können und diese zu dulden sind. Zudem ist die Befahrbarkeit der umliegenden landwirtschaftlichen Zuwegungen, auch während der Bauzeit, sicherzustellen.

3.10 Erneuerbare Energien

Gemäß §23 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg gilt die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden und Parkflächen.

3.11 Planunterlagen

Der Lageplan im M 1:1.000 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand Februar 2020, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.

3.12 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan 'Oberes Tal' besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften. Dem Bebauungsplan liegt eine Begründung mit Umweltbericht bei. Zudem ist die 'Geräuschkontingentierung + Verkehrslärmprognose' der rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG vom 29.07.2022 und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 26.04.2023 Teil des Bebauungsplanes.

Gemeinde Mulfingen, den

Bürgermeister Robert Böhnel