

Bebauungsplan „Sondergebiet RÜB Otterbruck“ im Gewann Otterbruck

Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone	7
5	Hinweise	8
6	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	12
7	Begründung.....	15
	Umweltbericht mit Bestands- und Maßnahmenplan.....	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Anhang

Fassung: 30. Oktober 2023

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 28.04.2022
Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes und Beschluss über frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 (1) BauGB)		am 28.04.2022
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 25.05.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 03.06.2022	bis 04.07.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 03.06.2022	bis 04.07.2022
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 15.12.2022
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 15.12.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 19.01.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 27.01.2023	bis 02.03.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 27.01.2023	bis 02.03.2023
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Dettingen an der Erms übereinstimmen.

Gemeinde Dettingen an der Erms, den

Michael Hillert
Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Reutlingen (§ 10 (2) BauGB) am

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am

Gemeinde Dettingen an der Erms, den

Michael Hillert
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (I Nr. 221) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (I Nr. 176) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

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

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Regenüberlaufbecken und Lagerfläche für die Gemeinde“

Zulässig sind Anlagen und Nutzungen, die für den Betrieb des Regenüberlaufbeckens erforderlich sind und dessen Schutz sowie der Regenwasserbewirtschaftung dienen. Darüber hinaus sind jegliche Lagerhaltungen der Gemeinde, insbesondere alle Anlagen, die für den Betrieb des Bauhofs erforderlich sind oder in einem unmittelbaren Zusammenhang mit den Nutzungen des Bauhofs stehen, zulässig. Ebenfalls zulässig sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

Die Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.

3. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 2 und 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig.

4. Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Nebenanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

5. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Garagen sowie überdachte Stellplätze wie Carports und nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb des Sondergebiets zugelassen.

6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung. Die Anlage von weiteren Verkehrsflächen ist zulässig.

7. Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB

Entlang der K 6712 ist eine Anbauverbotszone festgesetzt, die zum Teil innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt. Im Bereich von 15 m ab Fahrbahnrand der K 6712 sind bauliche Anlagen und Werbeanlagen im Sinne des § 2 LBO nicht zulässig.

8. Oberirdische oder unterirdische Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Stromtrassen und Kabelverteilerschränke sind zu dulden.

9. Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die innerhalb des Geltungsbereichs verlaufende Erdgashochdruckleitung und die Fernmeldeleitung sind Leitungsrechte mit einem Schutzstreifen von 3,0 m, jeweils von der Leitungsmittelpunkt gemessen, festgesetzt.

Innerhalb des Schutzstreifens sind keine Überbauungen, Überpflanzungen sowie Änderungen des Geländenniveaus zulässig.

Die Lage der Leitungsrechte sind den Planeintragungen zu entnehmen

10. Beseitigung des Niederschlagswassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte obere Bodenschicht zu versickern.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahme 1 (M1)

Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Deshalb sind Leuchtmittel mit warmweißem Licht (max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen zu verwenden.

Zudem sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine staubdichte Konstruktion haben. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sowie eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sind auszuschließen.

Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung und Bewegungsmelder sind nicht zulässig.

Maßnahme 2 (M2)

Grundwasserschutz

Der Umschlag von wassergefährdenden Stoffen auf versickerungsfähigem Untergrund ist nicht zulässig.

Natur- und Artenschutz

Zum Schutz geschützter Tiere sind die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen und die CEF-Maßnahme durchzuführen, die detailliert in der angefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beschrieben sind.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Vögel und Fledermäuse:

V1 (Vermeidungsmaßnahme 1)

Die Gehölzentfernungen sollen außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang November bis Ende Februar durchgeführt werden.

Fledermäuse:

V2 (Vermeidungsmaßnahme 2)

Minimierung von Auswirkungen auf nachtaktive Insekten durch Verwendung von insekten-schonenden Lampen und Leuchten sowie zielgerichtete Ausrichtung der Außenbeleuchtung.

V3 (Vermeidungsmaßnahme 3)

Erhaltung von Gehölzstrukturen (vgl. Festsetzung Nr. 12 PFB 1).

Zauneidechse:

V4 (Vermeidungsmaßnahme 4)

Vergrämung der Eidechse aus dem Eingriffsbereich sowie Abgrenzung der nachgewiesenen Habitate gegenüber der westlich davon liegenden Fläche im Falle einer Bauphase mittels Reptilienzaun.

V5 (Vermeidungsmaßnahme 5)

Reptilienfreundliche Pflege der nach dem Bebauungsplan zu erhaltenden Gehölzen.

Fledermäuse:

CEF-Maßnahme 1 (CEF 1)

Entwicklung extensiver Blühbrachen zur Verbesserung der Nahrungssituation von Fledermäusen (vgl. Festsetzung Nr. 12 PFG 1).

12. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Entwicklung einer extensiv bewirtschafteten Blühbrache

Die als Pflanzgebot 1 (PFG 1) ausgewiesene Fläche ist vollständig als extensiv zu bewirtschaftende Blühbrache mittels Einsaat einer entsprechenden Saatgutmischung anzulegen. Bei der Einsaat ist ausschließlich heimisches, regionales Saatgut zu verwenden.

Angesichts des hohen Bodenfeuchtegehaltes wird die Einsaat einer Saatgutmischung für Feuchtwiesen in einer Ansaatstärke von 1 g Saatmischung pro m² empfohlen (z.B. Rieger-Hofmann Saatgutmischung "Feuchtwiese (Blumen 100%)"). Der Blühstreifen ist nach Bestandsentwicklung alle 1-2 Jahre im Spätherbst oder Frühjahr zu mähen. Dabei soll niemals die gesamte Fläche gemäht werden, sondern rotierend, so dass immer ein Altgrasstreifen stehen bleibt. Der Blühstreifen ist alle 5 Jahre durch eine Neueinsaat zu erneuern. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist nicht erlaubt.

Pflanzbindung 1 (PFB 1)

Erhalt von Gehölzstrukturen

Die in der Planzeichnung als Pflanzbindung 1 ausgewiesenen Flächen sind in ihrem bestehenden Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Die abgehenden Baumbestände sollen sich durch Naturverjüngung ersetzen.

Aufgestellt:
Balingen, den

Ausgefertigt:
Dettingen an der Erms, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Michael Hillert
Bürgermeister

4 Füllschema der Nutzungsschablone

AbN	---
GRZ	---
---	---

AbN - Art der baulichen Nutzung
GRZ - Grundflächenzahl

5 Hinweise

1. Wasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken einzubauen.

3. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen, Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

4. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Terrassensedimenten unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>), entnommen werden.

Des Weiteren wird auf den Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

5. Immissionsschutz

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich auf Flst. Nr. 1840/1 das Hochhaus „Im Schwöllbogen 23“ mit schutzbedürftiger Wohnnutzung. Es wird darauf hingewiesen, dass mit für die Lagerhaltung von Schüttgütern, Anlagen und Gerätschaften des Bauhofs verbundenen Tätigkeiten Emissionen in Form von Lärm (Be- und Entladevorgänge) und Luftverunreinigungen (Schüttgüter) verbunden sein können. Bei der Nutzung des Sondergebiets ist darauf zu achten, dass die Wohnnutzung auf Flst. Nr. 1840/1 durch emissionsintensive Nutzungen der Lagerfläche im Sondergebiet nicht beeinträchtigt wird. Unzumutbare Lärmimmissionen, insbesondere während der Nachtzeit, und unzumutbare Immissionen in Form von Luftverunreinigungen (Verwehung von Schüttgütern) sind für die schutzbedürftige Wohnnutzung auszuschließen.

6. Entwässerung

Abwasser und Oberflächenwasser darf einer klassifizierten Straße (K 6712) nicht zugeleitet werden.

7. Schienenstrecke Metzingen – Bad Urach

Der zwischen den bestehenden Gleisen und der Vorhabenfläche vorhandene Streifen von 10 m ist von jeglichen Nutzungen freizuhalten. Ein Abgraben des Bahndamms ist verboten. Die Standsicherheit des Damms darf nicht gefährdet werden. Ein Gehölzrückschnitt im gleisnahen Bereich oder auf Grundstück der Erms-Neckar-Bahn AG muss im Vorfeld mit der Erms-Neckar-Bahn AG abgesprochen werden. Die ENAG übernimmt keine Haftung für Schäden die durch den Bahnbetrieb (z.B. Erschütterungen) oder die Oberleitungsanlage entstehen.

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

Sollten Arbeiten mit Bagger, Kran oder ähnlichen Maschinen im Gefahrenbereich der Bahn bzw. der Oberleitung notwendig werden, dann sind zwingend solche Maschinen einzusetzen, die zum Schutz der Oberleitung über eine Hubbegrenzung verfügen. Beim Einsatz eines Baukranes oder Großgerätes darf der Schwenkbereich des Auslegers nicht in den Gefahrenbereich der Gleise bzw. der Oberleitung reichen. Ist diese Forderung aus technischen Gründen nicht erfüllbar, so ist vor Baubeginn mit der Instandhaltungsabteilung der ENAG eine Kranvereinbarung abzuschließen.

Durch die Beleuchtung darf keinerlei Gefährdung oder Beeinträchtigung des Bahnbetriebs entstehen.

8. Artenschutz

Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, die dem Bebauungsplan beiliegt, sind ergänzend zu den Vermeidungsmaßnahmen 1, 2, 3, 4, 5 und CEF-Maßnahme 1 (vgl. Festsetzung Nr. 11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) folgende Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

CEF 2 (CEF Maßnahme 2)

Optimierung und Entwicklung von Lebensräumen der Zauneidechse mit Überwinterungspotential durch Herstellung reptilieneigneter Kleinstrukturen.

9. Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffswirkungen außerhalb des Plangebiets sind nachfolgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

K 1 (Kompensationsmaßnahme K1 = CEF-Maßnahme 1)

Entwicklung extensiver Blühbrachen zur Verbesserung der Nahrungssituation von Fledermäusen.

K 2 (Kompensationsmaßnahme K2 = CEF-Maßnahme 2)

Optimierung und Entwicklung von Lebensräumen der Zauneidechse mit Überwinterungspotential durch Herstellung reptilieneigneter Kleinstrukturen.

K 3 (Kompensationsmaßnahme K3)

Umwandlung von Ackerflächen in artenreiches mageres Grünland

Es wird darauf hingewiesen, dass alle CEF- Maßnahmen funktionstüchtig hergestellt werden müssen, bevor der Eingriff erfolgt.

10. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der umgebenden (Wohn-) Nutzung durch Blendwirkung keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursacht werden dürfen. Daher wird empfohlen, auf entsprechende Ausrichtung der Module zu achten oder ggf. Abschirmungen vorzunehmen.

Die Oberfläche der Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Module sollte mit einem hochtransparentem, anti-reflexbeschichtetem und hitzevorgespanntem Solarglas (entspiegeltes Glas) hergestellt werden.

11. Verkehrliche Erschließung über die K 6712 und den Feldweg

An der Grundstücksein- und -ausfahrt ist auf ausreichende Sichtverhältnisse auf die Straße bzw. den asphaltierten Feldweg zu achten. Insbesondere ist diese von Bepflanzungen oder Bebauungen freizuhalten, die die Sicht auf die Straße bzw. den Feldweg verdecken könnten.

Sämtliche Veränderungen, die sich auf den Verkehrsraum auswirken, sind vorab mit der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Reutlingen abzustimmen.

Sollte der öffentliche Verkehrsraum im Zuge der Umsetzung des Vorhabens eingeschränkt werden, ist bei der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Reutlingen eine Verkehrsrechtliche Anordnung zu beantragen.

Die Veränderungen auf dem Grundstück sind so vorzunehmen, dass nachträglich keine verkehrsrechtlichen Maßnahmen durch die Straßenverkehrsbehörde erforderlich sind.

Es ist ein gefahrloses Abbiegen von der oder in die K 6712 zu gewährleisten.

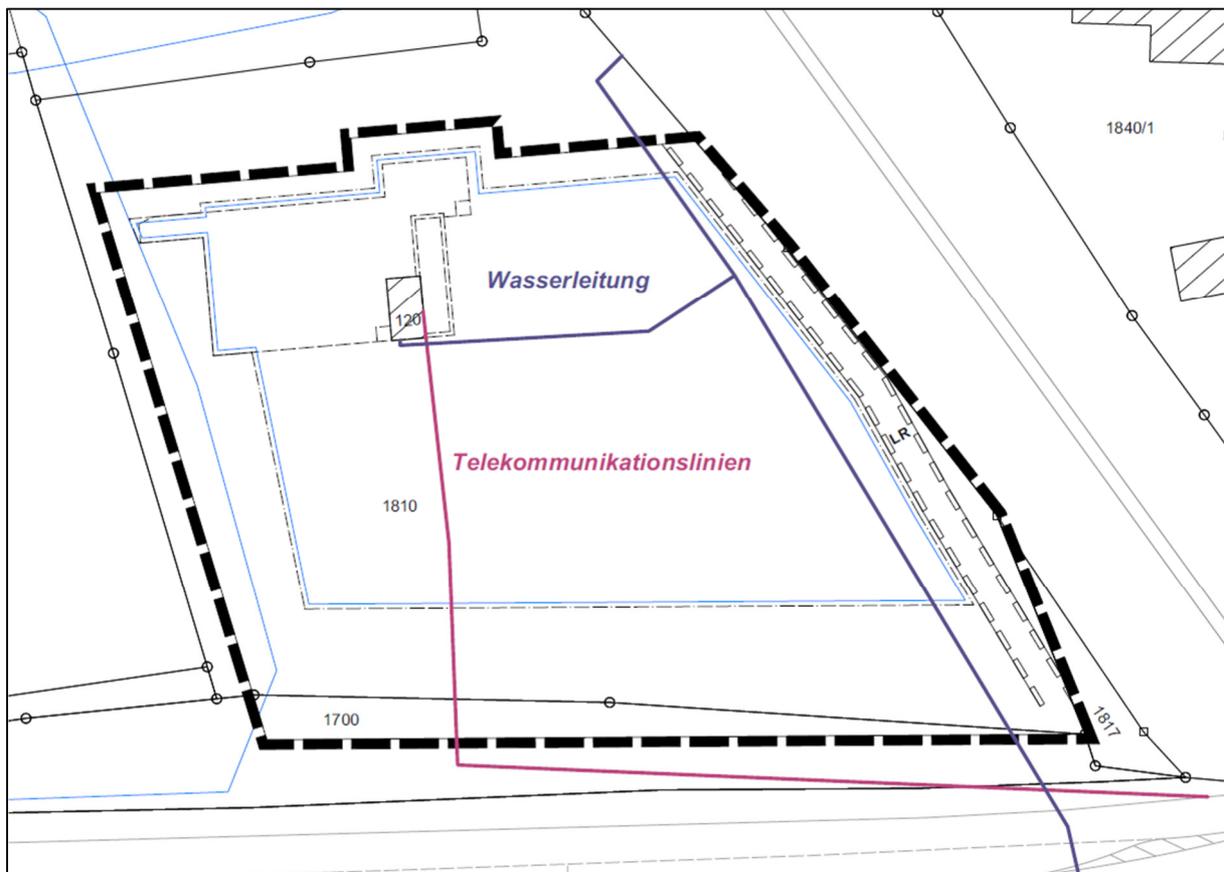
12. Leitungen innerhalb von Baugrenzen

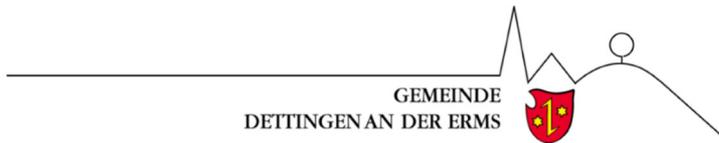
Im Bereich der im Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Flächen befinden sich folgende Leitungen:

- Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH (siehe rosa Linie)
- Wasserleitung (siehe dunkelblaue Linie)

Für diese Leitungen sind im Bebauungsplan keine Leitungsrechte vorgesehen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Leitungen müssen weiterhin gewährleistet bleiben und dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden. Schutzabstände sind einzuhalten.





Gemeinde Dettingen an der Erms

Landkreis Reutlingen

Bebauungsplan „Sondergebiet RÜB Otterbruck“ im Gewann Otterbruck

6 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Fassung: 30. Oktober 2023

RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

Für die Gestaltung des im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücks werden nach § 74 LBO BW folgende und im Plan dargestellte örtliche Bauvorschriften getroffen:

1. Äußere Gestaltung der Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Verwendung von glänzenden Materialien ist nicht zugelassen. In Bezug auf Metalleindeckungen ist die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) und Blei untersagt.

Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Kunststoffverkleidungen sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.1 Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen dienen ausschließlich der getrennten Lagerung von Schüttgütern und Abbruchmaterialien und sind ausschließlich innerhalb der Baugrenze zulässig.

Die Höhe der geschlossenen Einfriedungen darf maximal 3,0 m betragen.

Generell sind Einfriedungen wie offen wirkende Zäune oder Hecken bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Übersteigschützende Maßnahmen dürfen die max. zulässige Höhe um 0,80 m überragen.

Zum Boden ist mit Zäunen ein Abstand von mindestens 0,20 m einzuhalten.

Die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoffmaterialien und Kunststoffummantelungen sind nicht zulässig.

2.2 Oberflächenbefestigung

Betriebsflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe regelmäßig umgeschlagen werden oder auf denen Fahrzeuge gewaschen oder gewartet werden, sind über einen Leichtstoffabscheider in die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

Betriebsflächen, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verschleppungen und Verunreinigungen aus den Entlade- und Verladebereichen kommt, ist die Herstellung aus wasserdurch-

lässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken, zulässig.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Aufgestellt:
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Dettingen an der Erms, den

Michael Hillert
Bürgermeister

Bebauungsplan „Sondergebiet RÜB Otterbruck“ im Gewann Otterbruck

7 Begründung

Fassung: 30. Oktober 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	17
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung.....	17
1.2	Ausgangssituation	17
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	19
3	Erschließung.....	20
3.1	Verkehrliche Erschließung	20
3.2	Energieversorgung	20
3.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	20
3.4	Beseitigung des Niederschlagswassers.....	21
4	Übergeordnete Planungen.....	21
4.1	Regionalplan Neckar-Alb 2013	21
4.2	Flächennutzungsplan.....	22
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	23
6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	25
7	Natur und Landschaft	26
8	Flächenbilanz	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bestandsaufnahmen	18
Abbildung 2:	Übersichtslageplan	19
Abbildung 3:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	20
Abbildung 4:	Ausschnitt des Regionalplans Neckar-Alb 2013.....	22
Abbildung 5:	Ausschnitt des FNP mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung.....	23

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Dettingen an der Erms beabsichtigt im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Sondergebiet RÜB Otterbruck“ im Gewann Otterbruck die bestehende Nutzung dauerhaft bauplanungsrechtlich zu sichern und die Lagerfläche zu erweitern. Hierfür ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Regenüberlaufbecken und Lagerfläche für die Gemeinde“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO vorgesehen.

Ein untrennbarer Zusammenhang zwischen dem gemeindeeigenen Bauhof und der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen besteht durch die bereits vorhandenen Lagerflächen, die zur Lagerung von Materialien des Bauhofs und Weihnachtsmarkthäuschen dienen. Zudem befindet sich auf Flurstück 1810 im derzeitigen Bestand ein Regenüberlaufbecken, welches an eine fest im Boden verankerte geschlossene bauliche Anlage mit Satteldach anschließt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Regenüberlaufbecken planungsrechtlich gesichert. Eine geringfügige Erweiterung oder Ertüchtigung der baulichen Anlage ist zulässig.

Um ausreichend viel Raum für die Schüttgüter, Anlagen und Gerätschaften des Bauhofs zu schaffen, soll der bestehende Schotterplatz nach Süden hin erweitert werden. Das Erfordernis begründet sich dadurch, dass Schüttgüter, Maschinen und Materialien des Bauhofs möglichst außerhalb des Ortsteils gelagert werden müssen und für den Betrieb Erweiterungsflächen unverzichtbar sind. Eine Verteilung der Anlagen des Bauhofs soll innerhalb der Ortschaft vermieden werden, weil diese ausschließlich zu bestimmten Zeiten wie Festtagen für die vorgesehene Nutzung in Anspruch genommen werden und sonst monatelang ruhen. Daher werden ortsnahe Außenbereichsflächen, die bereits historisch als Lagerfläche genutzt werden, planungsrechtlich gesichert, um keine neuen Flächen in Anspruch nehmen zu müssen.

Im vorliegenden Fall werden Lagerflächen innerhalb des geplanten Sondergebiets auf Flst. Nr. 1810 insbesondere zum Lagern von Schüttgütern, Häckselgut, Straßenmaterialien und zum Abstellen von Weihnachtsmarkthäuschen und Maschinen benötigt. Auch überdachte Boxen für Arbeitsgeräte und Betriebsmittel sollen zugelassen werden. Um eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu vermeiden und den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten sollen die baulichen Anlagen und Boxen möglichst auf Balken gelagert werden.

Darüber hinaus werden mit der Bebauungsplanaufstellung durch Ausweisung von Flächen für eine Pflanzbindung die vorhandenen Gehölzstrukturen im Bestand dauerhaft erhalten. Dadurch soll die naturnahe Umgebung aufrechterhalten werden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,47 ha und wird über den südlich gelegenen asphaltierten Feldweg erschlossen, der in unmittelbarer Umgebung direkt an die K 6712 anbindet.

1.2 Ausgangssituation

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortseingang der Gemeinde Dettingen an der Erms und wird in seinem Bestand durch dichte Gehölzstrukturen, Ackerflächen sowie Straßenverkehrsflächen und von einer Bahntrasse umgeben. Im Norden und Westen grenzen unmittelbar verdolte Gewässer an das Plangebiet an.

Im mittleren und nördlichen Bereich gibt es eine Wiese, die bereits als Lagerfläche für Weihnachtsmarkthäuschen genutzt wird. Zudem ist dort direkt am Regenüberlaufbecken ein im Boden fest verankertes Häuschen mit Satteldach vorzufinden. Zu dem Häuschen führt ein

asphaltierter Weg. Die vorhandene Wiese ist im Bereich der Lagerfläche teilweise geschottert. Das Gelände fällt leicht in die nordwestliche Richtung ab, wobei in randlichen Bereichen im gesamten Plangebiet Höhenunterschiede bis zu 4-5 m gegeben sind.



Abbildung 1: Bestandsaufnahmen

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet RÜB Otterbruck“ im Gewann Otterbruck ist auf gemeindeeigenem Grundstück Flst. Nr. 1810 am westlichen Ortseingang der Gemeinde Dettingen an der Erms geplant. Das Plangebiet befindet sich nördlich der K 6712 und liegt auf einer Höhe von 379 bis 382 m ü. N.N.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Größe von 0,47 ha und umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 1810 und 1700 nur teilweise. Das Plangebiet wird im Bestand als Lagerfläche für Weihnachtsmarkthäuschen genutzt. Zudem ist innerhalb des Plangebiets ein zum Teil unterirdisch liegender Regenüberlaufbecken mit einem oberirdischen Betriebsgebäude vorzufinden.

Im Westen umfasst das Plangebiet das Gewässer „Saubrunnenbach“ (Gewässer-ID 15747) und liegt unmittelbar angrenzend an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Flst. Nr. 1806). Im Norden grenzt das Plangebiet an eine Fläche mit dichten Gehölzstrukturen (Flst. Nr. 1811) und das Gewässer „Kraftwerkskanal Wasserschloßle“ (Gewässer-ID 1690) an. Westlich des Plangebiets verläuft die Bahntrasse (Flst. Nr. 11401), welche von dichten Gehölzstrukturen umgeben ist. Im Süden befinden sich ein Feldweg (Flst. Nr. 1700), der zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs liegt, und eine dicht bepflanzte Grünfläche an der K 6712 (Flst. Nr. 200/1).

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

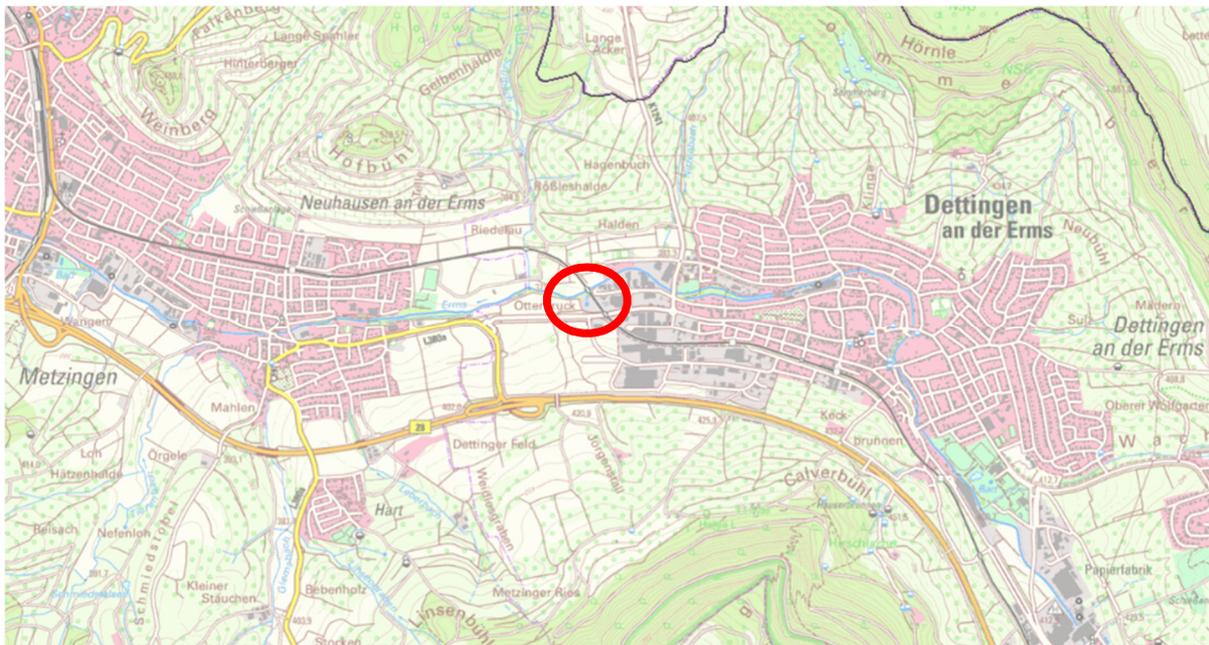


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot umkreist),
(Quelle: Geoportal Ba-Wü)

Es wird darauf hingewiesen, dass von den oben genannten Gewässern keine Überschwemmungsgefahr besteht.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass sich im Norden in ca. 25 m Entfernung zum Plangebiet das Gewässer „Erms“ (Gewässer-ID 10124) befindet. Hierbei handelt es sich um ein HQ100-Gebiet, sodass eine Überschwemmung in diesem Bereich einmal in 100 Jahren auftreten kann. Aufgrund der großen Entfernung, besteht auch von diesem Gewässer aus kein Überschwemmungsrisiko für das Plangebiet.



Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich
(Quelle: <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer>)

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den südlich gelegenen Feldweg auf Flst. Nr. 1700, welcher parallel zu der K 6712 verläuft und Anschluss an die K 6712 bietet.

3.2 Energieversorgung

Die Versorgung des Sondergebiets mit Elektrizität ist nicht erforderlich. Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind zulässig.

3.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Eine Wasserversorgung des Gebiets ist nicht vorgesehen, da die angestrebte Nutzung eine solche nicht erfordert.

Betriebsflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe regelmäßig umgeschlagen werden oder auf denen Fahrzeuge gewaschen oder gewartet werden, sind über einen Leichtstoffabscheider in die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

3.4 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte obere Bodenschicht zu versickern.

Befestigte Flächen, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verschleppungen und Verunreinigungen des Bodens kommt, sind aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken herzustellen, um die Versickerung des Regenwassers zu ermöglichen.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 liegt das Plangebiet innerhalb des Vorranggebiets Grünzäsur und des Vorbehaltsgebiets für Bodenerhaltung. Beide Betroffenheiten fallen in den Bereich der planerischen Unschärfe.

Im Norden wird das Plangebiet durch ein Gewässer, im Osten durch die Schienenstrecke Metzingen – Bad Urach und im Süden durch die K 6712 begrenzt, die im Regionalplan als Straße für den sonstigen Verkehr dargestellt ist. Westlich des Plangebiets ist ein Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt, welches im Regionalplan als Vorranggebiet festgesetzt ist.

Gemäß Plansatz 3.1.2 Z (1 bis 3) sind Grünzäsuren kleinere Freiräume, die zur Vermeidung des Zusammenwachsens von Siedlungen und für siedlungsnahen Ausgleichs- und Erholungsfunktionen dienen. Die Grünzäsuren sollen von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden. Eine Besiedlung ist durch den Bebauungsplan „Sondergebiet RÜB Otterbruck“ nicht vorgesehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen der bestehende Bereich für den Regenüberlaufbecken in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Zudem soll durch die Ausweisung der Sondergebietsfläche planungsrechtlich eine Lagerfläche für den Bauhof geschaffen werden, die im Bestand ebenso zum Teil vorhanden ist. Die randliche Betroffenheit der Grünzäsur fällt in den Bereich der planerischen Unschärfe. Der Abstand vom Plangebiet zum westlich gelegenen Stadtteil Neuhausen beträgt ca. 800 m.

Gemäß Plansatz 3.2.2 G (1 bis 5) hat der Schutz der Böden ein besonderes Gewicht, sodass die Böden so zu behandeln sind, dass seine vielfältigen Funktionen erhalten bleiben. Bei erforderlichen baulichen Maßnahmen ist die Flächeninanspruchnahme und damit die Zerstörung des Bodens auf ein Minimum zu beschränken. Schadstoffeinträge in den Boden sowie Bodenschäden durch Verdichtungen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Eine Abwasserentsorgung ist nicht vorgesehen. Der Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung fällt ebenso in den Bereich der planerischen Unschärfe.

Gemäß PS 4.1.2 Z (4) der 4. Regionalplanänderung sind die erforderlichen Trassen für den zweigleisigen Ausbau offen zu halten. Der zwischen den bestehenden Gleisen und der Vorhabenfläche vorhandene Streifen von 10 m ist ausreichend.

Der Bebauungsplan steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

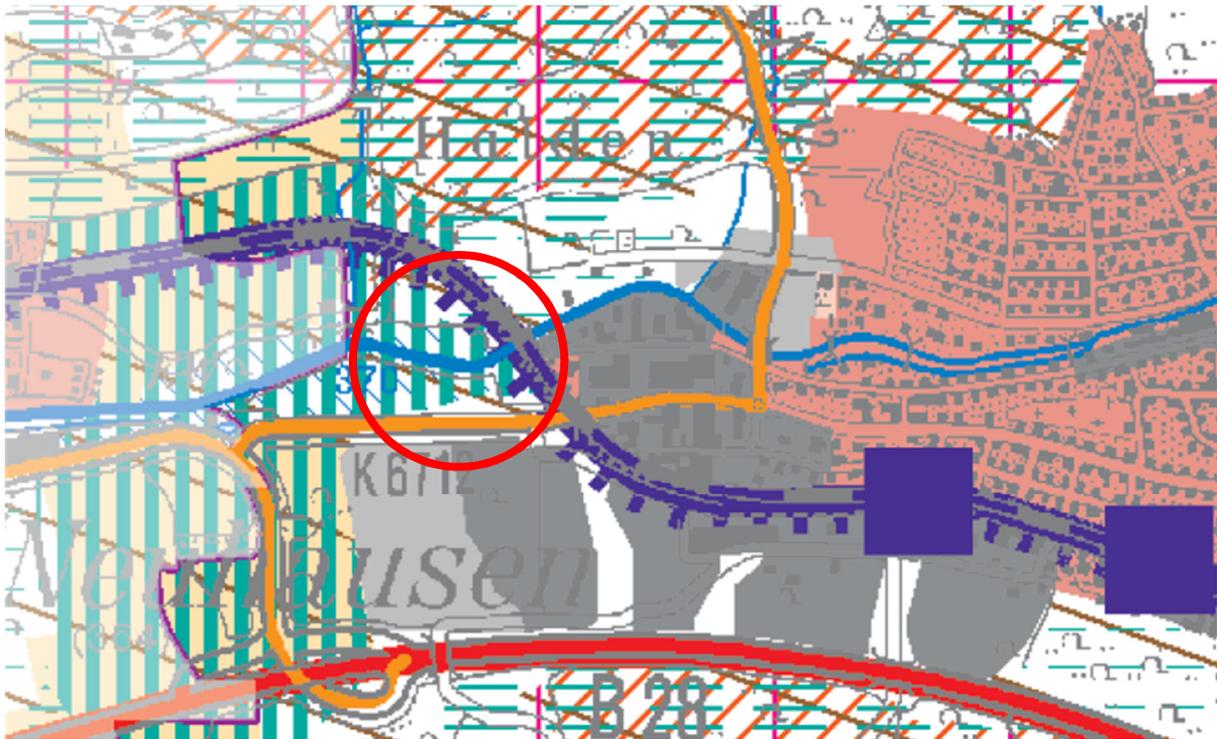


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dettingen an der Erms weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan durch Bäume und Sträucher, eine Bahnanlage sowie durch die Straßenverkehrsflächen begrenzt. In der näheren Umgebung sind überwiegend gewerbliche Nutzungen sowie ein Mischgebiet vorzufinden.

Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da das Plangebiet im Bebauungsplan als Sondergebiet ausgewiesen wird, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Die Veranlassung des Änderungsverfahrens obliegt der Gemeinde Dettingen an der Erms. Die Gemeinde Dettingen an der Erms wird das Plangebiet im Rahmen einer punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet RÜB Otterbruck“ als Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO ausweisen. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 0,53 ha.

In der nachfolgenden Abbildung sind der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung auf Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes dargestellt.

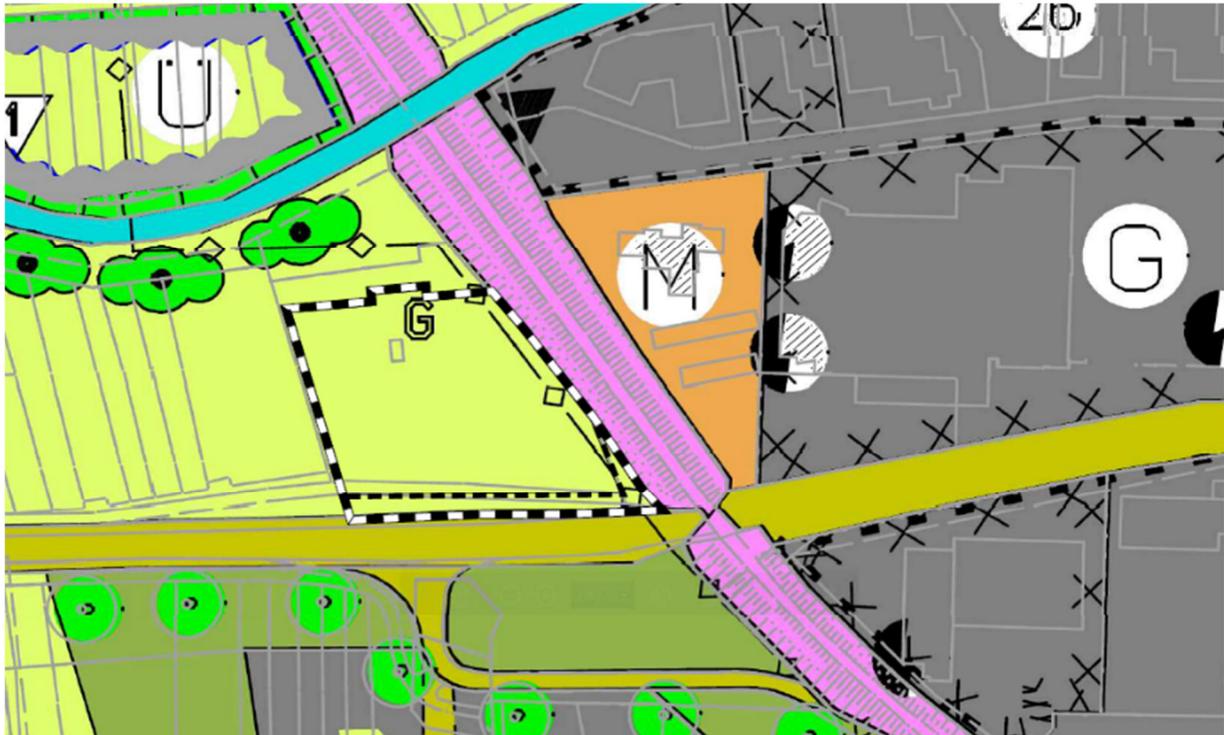


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem FNP mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Regenüberlaufbecken und Lagerfläche für die Gemeinde“ festgesetzt. Ebenfalls zulässig sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung im Sinne einer Freiflächenanlage. Hierzu zählen Photovoltaik- sowie Solarthermieanlagen. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB kann dadurch den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus den dargestellten Zielen und Zwecken der Planung (S. 13). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass die bestehenden und geplanten Nutzungen weiterhin ausschließlich der Gemeinde und der im Plangebiet bereits vorhandenen Wasserbewirtschaftung dienen.

Die planungsrechtliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) begründet sich durch das Erfordernis das Maß der Flächenversiegelung und damit den Eingriff in den Naturhaushalt zu begrenzen. Daher wird die GRZ mit 0,8 festgesetzt.

Es werden keine konkreten Standorte für die Lagerung der baulichen Anlagen festgesetzt, sondern ein großes Baufenster ausgewiesen, um die Sondergebietsfläche optimal nutzen zu können. Da die festgesetzte Baugrenze sich nahezu über das gesamte Sondergebiet erstreckt, wird eine Überschreitung der Baugrenze untersagt.

Da Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowohl der öffentlichen Versorgung als auch dem Nutzungszweck des Baugebiets selbst dienen, werden diese zugelassen. Mit der Zulässigkeit von Nebenanlagen werden im Sondergebiet aus Umweltschutz- und

Klimaschutzgründen außerdem noch planungsrechtlich baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen zugelassen.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen, Carports und nicht überdachten Stellplätzen erlauben Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge der Gemeinde zu schaffen.

Die Verkehrsfläche wird als Bestand in die Planzeichnung aufgenommen, um die Erschließung des Sondergebiets über die südlich gelegene Zuwegung zu sichern. Die Anlage von weiteren als Verkehrsfläche benötigten befestigten Flächen ist zulässig.

Außerhalb des Erschließungsbereichs von Kreisstraßen besteht in einem Abstand von 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan entlang der Kreisstraße K 6712 eine Anbauverbotszone festgesetzt.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Mit der Ausweisung von Leitungsrechten werden die im Plangebiet bereits vorhandenen Erdgashochdruckleitung und die Fernmeldeleitung im Bestand gesichert. Aufgrund der möglichen Gefahren werden Überbauungen, Überpflanzungen sowie Änderungen des Geländeniveaus innerhalb des Schutzstreifens untersagt.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte obere Bodenschicht zu versickern. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Um schadhafte Einträge in den Grundwasserkörper zu vermeiden, werden das Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen auf versickerungsfähigem Untergrund untersagt.

Zum Schutz geschützter Tierarten sind Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen durchzuführen.

Mit der Vermeidungsmaßnahme 1 (V1) wird eine Bauzeitenbeschränkung für die Gehölzentnahme festgesetzt, um eine Tötung oder Schädigung von Fledermaus- und Vogelindividuen während der Bauphase zu vermeiden. Von Anfang November bis Ende Februar ist mit keiner Anwesenheit von Fledermäusen und brütenden Vögeln zu rechnen. Daher werden Gehölzentnahmen ausschließlich in diesem Zeitraum zugelassen.

Die Vermeidungsmaßnahme 2 (V2) wird festgesetzt, um durch die Verwendung von insekten-schonenden Lampen und Leuchten sowie durch die zielgerichtete Ausrichtung der Außenbeleuchtung und Werbeanlagen, eine Störung der Fledermäuse während der Jagd zu vermeiden.

Die Vermeidungsmaßnahme 3 (V3) dient dem Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen. Durch die Erhaltung der Gehölzstrukturen innerhalb der Fläche für Pflanzbindung 1 (PFB 1) kann sichergestellt werden, dass keine Transferrouten der passierenden Fledermäuse zerstört werden.

Mit der Festsetzung der Vermeidungsmaßnahme 4 (V4) sollen die Vergrämung der Eidechse aus dem Eingriffsbereich sowie die Abgrenzung der nachgewiesenen Habitats gegenüber der westlich davon liegenden Fläche im Falle einer Bauphase mittels Reptilienzaun sichergestellt werden.

Die Vermeidungsmaßnahme 5 (V5) wird festgesetzt, um eine reptilienfreundliche Pflege der nach dem Bebauungsplan zu erhaltenden Gehölzen sicherzustellen. Die Gehölzpflege soll zwischen Oktober und Februar erfolgen, wo die Tiere in ihren Winterlebensstätten sind und durch die Pflegemaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die CEF-Maßnahme 1 (CEF 1) dient der Entwicklung von extensiven Blühbrachen zur Verbesserung der Nahrungssituation von Fledermäusen.

Mit der Festsetzung der oben genannten Maßnahmen soll eine Schädigung artenschutzfachlich relevanter Arten und damit die Auslösung eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

Die Entwicklung einer extensiv bewirtschafteten Blühbrache wird ebenso durch die Festsetzung des Pflanzgebots 1 (PFG 1) vorgesehen und weiter konkretisiert.

Mit der Ausweisung einer Fläche für Pflanzbindung 1 (PFB 1), die deckungsgleich mit der Fläche für Vermeidungsmaßnahme 3 (V3) ist, werden die bestehenden Gehölzstrukturen im Bestand dauerhaft erhalten. Da es sich hierbei überwiegend um naturbelassene Bereiche handelt, wird festgesetzt, dass sich die Baumbestände durch Naturverjüngung ersetzen sollen.

6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Gemeinde Dettingen an der Erms auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen.

Im derzeitigen Bestand ist im Plangebiet eine bauliche Anlage in Form des Regenüberlaufbeckens mit einem kleinen Gebäude vorzufinden. Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink oder Blei für diese und weitere im Sondergebiet zulässige bauliche Anlagen, die dem festgesetzten Nutzungszweck dienen, nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Wiederkehren, Vordächern, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sind erforderlich, um eine harmonische Einbindung des Plangebiets in eine naturnahe Umgebung zu gewährleisten und dem Plangebiet einen ausreichenden Sicht- und Diebstahlschutz zu bieten. Geschlossene Einfriedungen sind ausschließlich im Zusammenhang mit der getrennten Lagerung von Schüttgütern und Abbruchmaterialien innerhalb des Sondergebiets zulässig. Um ausreichenden Sichtschutz sowie eine räumliche Trennung von verschiedenen Nutzungen gewährleisten zu können darf die Höhe der geschlossenen Einfriedungen maximal 3,00 m betragen.

Zum Schutz des Landschaftsbildes wird die maximal zulässige Höhe der offenen Einfriedungen mit übersteigsschützenden Maßnahmen auf 2,80 m beschränkt.

Mit Zäunen ist zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,20 m einzuhalten um den Kleintieren Durchquerungsmöglichkeiten bieten zu können.

Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig. Um den Gebietscharakter einer naturnahen Umgebung möglichst zu erhalten, sind Einfriedungen aus Kunststoffmaterialien und Kunststoffummantelungen unzulässig.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, wurde festgesetzt, dass auf befestigten Flächen, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verschleppungen und Verunreinigungen kommt, die Herstellung aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breutfugen oder wassergebundenen Decken, zulässig sind. Gefährdete Flächen sind an den Schmutzwasserkanal anzubinden.

7. Natur und Landschaft

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind der Begründung als Anhang beigefügt.

8. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereiches	4.673
<u>darin enthalten:</u>	
Sondergebietsfläche	3.115
Verkehrsfläche	380
Fläche für PFG 1	111
Fläche für PFB 1	1.067

Aufgestellt:
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Dettingen an der Erms, den

Michael Hillert
Bürgermeister