

**Gemeinde Ammerbuch
Ortsteil Pfäffingen**

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„IN DER AU – ÖSTLICHER TEIL, 3. ÄNDERUNG“

**vom 13.09.2021 erg.
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Nachrichtliche Übernahme
- D Hinweise
- E Verfahrensvermerke
- F Anhang

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Sortimentsliste
- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung**, vom 13.09.2021 erg
- **Artenschutzrechtliche Prüfung** (mit Habitatpotenzialanalyse), Bebauungsplan „Südlich der Nagolder Straße“, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 19.05.2020
- **Verkehrsuntersuchung** im Rahmen der Bebauungsplanung „Südlich der Nagolder Straße“ in Pfäffingen, Gemeinde Ammerbuch, Planungsgruppe Kölz GmbH, Ludwigsburg, November 2019
- Untersuchungsbericht Bebauung „Südlich der Nagolder Straße“ in Ammerbuch-Pfäffingen, Zusammenfassung der **geotechnischen Erkundungen**, ihb – Ingenieur- und Hydrogeologisches Büro GmbH, Tübingen, den 03.07.2019

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 MU 1 – Urbanes Gebiet

(§ 6a BauNVO)

A1.1.1 Zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 7 und 9 BauNVO):

- Wohngebäude (auf die Einschränkungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen Ziff. A6.1 wird verwiesen),
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige, die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sofern sie nicht unter den nicht zulässigen Nutzungen aufgeführt sind (Ziff. A1.1.2),
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 4, 5, 7 u. 9 BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe nur in Form von nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten der Spalte (c) und (d), der „Regionalen Sortimentsliste Neckar-Alb“ (siehe Kapitel F Anhang, F1 Sortimentsliste) und nur in den Erdgeschossen (EG) zulässig.

A1.1.2 Nicht zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 7 und 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe soweit sie nicht bei den zulässigen Vorhaben aufgeführt sind,
- selbständige Lagerflächen,
- Erotikbetriebe (Dienstleistungen und Einzelhandel sowie Erotik-Clubs, wie z.B. Erotik-Videotheken, Sex-Läden, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sex-Kinos, Table-Dance-Einrichtungen),
- Vergnügungsstätten jeder Art,
- Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung stehen (Fremdwerbung),
- Tankstellen.

A1.2 MU 2 – Urbanes Gebiet

(§ 6a BauNVO)

Es gelten die Festsetzungen gemäß Ziff. A1.1 „MU 1“.

Ergänzend wird festgesetzt, dass gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 4, 5, 7 u. 9 BauNVO zusätzlich:

- nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe in Form von Lebensmittel-discounter mit dem Kernsortiment Lebensmittel, in den Erdgeschossen zulässig sind. Sonstige Waren sind nur als Nebensortiment bis maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

(**Verkaufsfläche** im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschließlich des Kassenvorraums, des Windfangs, der Waren- auslage und der Freiverkaufsfläche, sowie diejenigen Bereiche, die von den Kunden aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für sie sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke usw.) und in denen das Verkaufspersonal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt, mit Ausnahme der Kundensozialräume (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005, - 4 C 10.04).)

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes für das MU 2 - Gebiet festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

A2.2.1 Maximale Gebäudehöhe (GH max.)

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der festgesetzten maximalen **Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der **Bezugshöhe (BZH)** entsprechend den Planeinschrieben.

Die **Bezugshöhe (BZH)** ist im zeichnerischen Teil in Meter ü. NN festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) bei Gebäuden mit Flachdächern wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen. Bei geneigten Dächern und Pultdächern wird die maximale Gebäudehöhe zwischen dem Hochpunkt des Daches und der Bezugshöhe (BZH) gemessen.

A2.2.2 Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe

Haustechnische Anlagen (wie z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) sind zulässig, wenn sie 20% der Dachfläche nicht überschreiten und wenn der horizontale Abstand der haustechnischen Anlagen zu den Außenwänden des Gebäudes mindestens so groß ist wie die tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern diese nicht höher sind als die Oberkante der Attika des Gebäudeteils auf dem diese angebracht werden (auf Ziff. B1.2 wird verwiesen). Bei geneigten Dächern dürfen diese nicht zu einer Überhöhung des Dachfirstes führen und müssen der Dachneigung angepasst werden. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie haben zu den Außenwänden des Gebäudes einen horizontalen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

A4.1 Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A4.2 Nebenanlagen

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind überdachte Fahrradabstellplätze, Mülleinhausungen, eingehauste Abstellplätze für Einkaufswagen (Boxen) sowie die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienende Einrichtungen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A5.1 Beseitigung von Niederschlagswasser / modifiziertes Mischsystem

Im Plangebiet ist eine nach Schmutzwasser und Niederschlagswasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Häusliche und gewerbliche Abwässer sind an den Mischwasserkanal anzuschließen. Niederschlagswasser (z.B.

Dachflächenwasser, Oberflächenwasser) muss in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Eine Retention des Niederschlagswassers muss durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, Zisternen, Mulden-Rigolensystem) gewährleistet werden.

A5.2 Oberflächenbelag private Stellplätze

Der Oberflächenbelag von offenen Stellplätzen ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A5.3 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung (0°-10°) sind mit Ausnahme von Terrassen, Oberlichtern und technische Aufbauten, dauerhaft und flächendeckend naturnah zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 15 cm zu betragen. Die Einsaat hat aus einer Mischung mit Kräutern und Gräsern zu erfolgen.

A5.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen zulässig. (Auf die Empfehlungen des LRA Tübingen / Untere Naturschutzbehörde vom 22.03.2021 wird verwiesen.)

A5.5 Schutz gegen Vogelschlag

Die Fassadengestaltung (Fensterfassaden) ist in Form einer für Vögel erkennbaren Barriere als Schutz gegen Vogelschlag auszuführen z.B.:

- Verwendung von Glas mit geringem Reflexionsgrad zur Reduktion von Spiegelungseffekten (siehe Empfehlungen der Schweizer Vogelschutzwarte Sempach (www.vogelglas.info))
- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (siehe auch www.wua-wien.at und www.auring.at).

A6 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A6.1 Schutz vor gewerblichen Schalleinwirkungen

Zum Schutz vor Gewerbelärm dürfen im Plangebiet keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Ausgabe 26. August 1998) mit offenbaren Fenstern errichtet werden. Sie sind ausnahmsweise zulässig, sofern im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Anforderungen der TA Lärm für die vorgesehene Nutzung erfüllt werden.

A7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A7.1 Pflanzverpflichtung

Die als Pflanzverpflichtung festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

A7.1.1 Pflanzverpflichtung 1 (pv 1) – Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können parallel zur Straße verschoben werden.

A7.1.2 Pflanzverpflichtung 2 (pv 2) – Begrünung von Stellplätzen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 8 PKW-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen ist. Pflanzenarten entsprechend Pflanzliste im Anhang.

A8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR 1: Die eingetragene Fläche Leitungsrecht „LR 1“ (Regenwasserkanal) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ammerbuch bzw. des Leitungsträgers zu belasten.

LR 2: Die eingetragene Fläche Leitungsrecht „LR 2“ (Mischwasserkanal) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ammerbuch bzw. des Leitungsträgers zu belasten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Dachneigung

Zulässig sind Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

B1.1.2 Dachdeckung

Vgl. Ziffer A5.3 „Dachbegrünung“.

B1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig (vgl. Ziffer A2.2.2).

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind an den Gebäudefassaden (unselbständige Werbeanlagen) und als selbstständige bauliche Anlagen zulässig.

B2.1.1 Werbeanlagen an Gebäudefassaden

Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur in Form von Schriftzügen und firmeneigenen Logos zulässig.

Je Geschäft (Gewerbebetrieb, Laden) im Erdgeschoss mit eigenem Kundenzugang, ist jeweils eine Werbeanlage an der jeweiligen Fassadenseite im Erdgeschoss (EG) zulässig.

Ausnahmsweise dürfen oberhalb des Erdgeschosses weitere Werbeanlagen in waagrechter Form angebracht werden, wenn es sich bei den oberhalb des Erdgeschosses befindlichen Gewerbeeinheiten um separate Gewerbeeinheiten handelt und die Werbeanlagen auf diese verweisen.

B2.1.2 Selbstständige / freistehende Werbeanlagen

Je Grundstück sind maximal zwei selbstständige Werbeanlage (z.B. Pylone, Fahnenmasten, Schaukästen) zulässig.

Selbstständige Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtwerbefläche von 6,00 m² zulässig.

B2.1.3 Im Plangebiet sind **unzulässig**:

- Werbeanlagen auf dem Dach,
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- bewegte Werbung.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

C1 Überflutungsbereich HQ 100

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, liegt das Plangebiet teilweise in der Überflutungsfläche HQ100.

Die Lage der Überflutungsbereiche gemäß der Hochwassergefahrenkarte wurde nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen.

Im Überschwemmungsgebiet bedarf jede Einrichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 17 Abs. 5 WHG.

C2 HQ extrem

Gem. § 78 b WHG sollen bauliche Anlagen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen zu berücksichtigen werden.

D HINWEISE

D1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

D2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden. Auf das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz LKreiWiG § 3 Abs. 3 zur Vermeidung von Bau- und Abbruchabfällen in Baugebieten und bei Bauvorhaben i.d.F. vom 31.12.2020 wird verwiesen.

D3 Baugrund / Geotechnik / Grundwasser

Bzgl. Baugrund / Geotechnik liegt folgendes Gutachten vor: „Untersuchungsbericht Bebauung ‚Südlich der Nagolder Straße‘ in Ammerbuch-Pfäffingen, Zusammenfassung der geotechnischen Erkundungen, ihb – Ingenieur- und Hydrogeologisches Büro GmbH, Tübingen, den 03.07.2019“. Dieses ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf dieses wird verwiesen.

- Im Untersuchungsgebiet treten auch ohne eine zusätzliche Belastung Setzungen in einer Größenordnung von ca. 5 cm in 25 Jahren auf. Bei einer

Auffüllung um 0,50 m muss mit Setzungen von 5 – 10 cm und bei 1,00 m von 10 – 20 cm in 25 Jahren gerechnet werden.

- Im Baufeld ist eine Flachgründung, auch eine schwimmende Flachgründung auf einem Bettungspolster nicht möglich.
- Zur Abtragung von Bauwerkslasten müssen vertikale Bodenverbesserungen (Rüttelstopfsäulen) oder Tiefgründungsmaßnahmen (Fertigteiltrammpfähle oder Ortbetonrammpfähle) durchgeführt werden. Baubegleitende Schwingungsmessungen und Beweissicherungen an den umliegenden Gebäuden werden empfohlen.
- Wegen der schlechten Untergrundverhältnisse (Baugrundklasse $\leq C$) müssen beim Erdbebennachweis gesonderte Betrachtungen durchgeführt werden.
- Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet weniger als 1 -2 m unter Gelände und steigt beim Abschalten der Pumpen an der Wassergewinnungsanlage der ASG bis zur Geländeoberfläche an.
- Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als stark betonangreifend einzustufen und bei der Betonrezeptur muss die Expositionsklasse XA 2 berücksichtigt werden,

Es kann festgestellt werden, dass aufgrund der extrem ungünstigen Untergrundverhältnisse mit einem erheblichen technischen und finanziellen Mehraufwand bei der Bebauung des Geländes gerechnet werden muss.

Bei einer zukünftigen Bebauung sind die Ergebnisse der „Geotechnischen Erkundungen“ zu beachten.

Bei weiteren etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung u. dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D4 Brunnen der ASG Poltringen

Für den oberen Grundwasserleiter besteht eine hydraulische Durchgängigkeit zu den Brunnen der ASG Poltringen. Gründungsbaumaßnahmen für Bauwerke dürfen die Durchgängigkeit des oberen Grundwasserleiters nur unwesentlich einschränken. Tiefengründungen sind nur zulässig, wenn diese mit ausreichendem Sicherheitsabstand oberhalb des Festgesteins (Muschelkalk) im Kies enden.

D5 Altlasten

Für das Plangebiet sind Altablagerungen vorhanden:

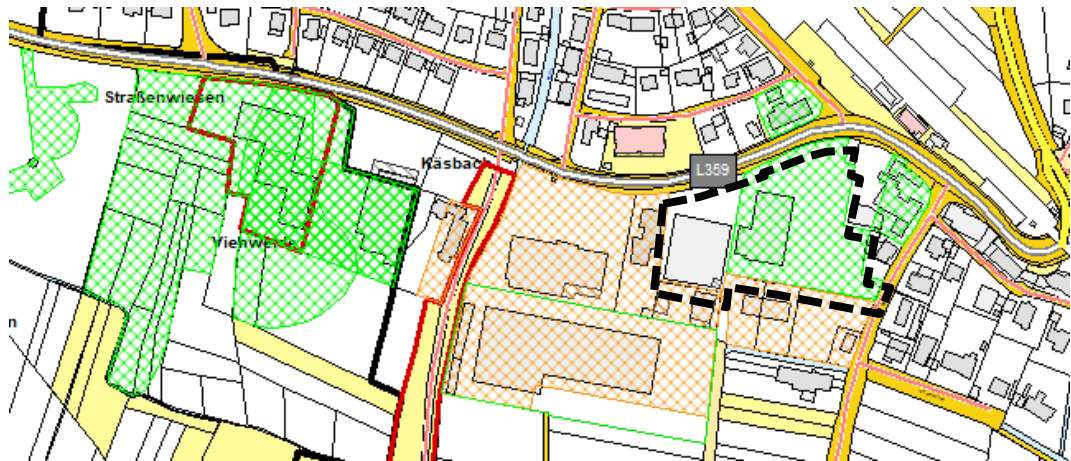


Abbildung 1: Altlasten / Altstandorte (Stand: 05/2021) (Legende: braun schraffiert = Kategorie B nach Kontrolle (ehemals Maico Motorräder), Entsorgungsrelevanz; grün schraffiert = Kategorie A, Altablagerungen), Abgrenzung des Plangebiets in **schwarz**

Künstlichen Auffüllungen weisen Belastungen durch Kohlenwasserstoffe (KW) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) auf. In den tonigen Böden der Talablagerungen können geogen erhöhte Schwermetallgehalte vorkommen. („Untersuchungsbericht Bebauung ‚Südlich der Nagolder Straße‘ in Ammerbuch-Pfäffingen, Zusammenfassung der geotechnischen Erkundungen, ihb – Ingenieur- und Hydrogeologisches Büro GmbH, Tübingen, den 03.07.2019“. Dieses ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.)

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Amt für Wasserwirtschaft des Landratsamtes Tübingen zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

D6 Erdbebenzone

Gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und Untergrundklassen für Baden-Württemberg“ befindet sich das Baugebiet in der Erdbebenzone 3 und in der Untergrundklasse R (Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Nach der DIN EN 1998-1/NA (2011-01) müssen aufgrund der schlechten Untergrundverhältnisse (Baugrundklasse S C) beim Erdbebennachweis gesonderte Betrachtungen durchgeführt werden.

D7 Artenschutz

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplan den Bauherrn/Vorhabenträger (als Eingriffsverursacher) nicht entbindet, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten. Dies gilt insbesondere z.B. für nachträglich eingewanderte Arten.

Gehölzrodungen sind grundsätzlich im gesetzlich zulässigen Zeitraum zwischen Oktober und Februar durchzuführen.

D8 Schottergärten

Gemäß § 21a Landesnaturschutzgesetz BW (NatSchG) sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO und daher unzulässig.

D9 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

Auf die ab Januar 2022 geltende Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Nichtwohngebäuden und Parkplatzflächen gemäß § 8a bzw. § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (zuletzt geändert am 14. Oktober 2020) wird hingewiesen.

Daneben empfiehlt die Gemeinde Ammerbuch die Nutzung der Bestandsgebäude sowie der Freiflächen, insbesondere der vorhandenen Stellplatzflächen, mit Photovoltaikanlagen / Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

D10 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gemeinde Ammerbuch ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

D11 Gutachten / Untersuchungen

Auf die zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften erstellten und dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften als Anlage (vgl. S. 2, Ziffer 4) beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

E VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	24.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	04.10.2018
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	12.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	15.07.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	23.07.2021 – 24.08.2021
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	19.07.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	13.09.2021
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW	13.09.2021
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Ammerbuch, den	20.09.2021
Christel Halm, Bürgermeisterin	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	23.09.2021
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	23.09.2021

F ANHANG

F1 Sortimentsliste

Tabelle 6: Regionale Sortimentsliste Neckar-Alb

(a) Typischerweise zentrenrelevante Sortimente**)	(b) Typischerweise grundversorgungsrelevante und ggf. zentrenrelevante Sortimente *) und **).	(c) Typischerweise nicht zentrenrelevante Sortimente	(d) I. d. R. zentrenrelevante Sortimente, deren tatsächliche Zuordnung auf kommunaler Ebene bspw. im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes definiert und begründet werden soll
Kleinteilige Baby- / Kinderartikel	Lebensmittel	Möbel	Teppiche (ohne Teppichböden)
Kunst / Antiquitäten	Apothekerwaren	Bau-, Heimwerker- / Gartenbedarf	Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
Unterhaltungselektronik / Computer, kleinteilige Elektrowaren (bspw. Toaster, Rühr- und Mixergeräte)	Getränke	Sonstige großteilige Sortimente wie Boote, Autos / Zubehör, Heizungen / Kamine / (Kachel-) Öfen, Teppichböden	Großteilige Baby- / Kinderartikel (bspw. Kinderwagen, Kindersitze)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Genussmittel, Tabakwaren		Großteilige Sportartikel / Sportgeräte (bspw. Fahrräder)
Körperpflege / Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel			Waffen, Angler-, Reit- und Jagdbedarf
Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation			Großteilige Elektrowaren (bspw. Kühlschränke, Wäschetrockner)
Foto / Optik			
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe			
Musikalienhandel			
Uhren / Schmuck			
Spielwaren, kleinteilige Sportartikel			
Blumen			
Haushaltswaren			

Quelle: imakomm AKADEMIE 2011: Regionales Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb, angepasst gemäß den Beschlüssen der Verbandsversammlung: Getränke sind auch gemäß Einzelhandelserlass nahversorgungsrelevant. Drogeriewaren sind zentrenrelevant.

*) Bei diesen Sortimenten gelten Ausnahmeregelungen gemäß Leitidee 4 reZuM NA und PS 2.4.3.2 Z (4)

***) Übernommen aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, teilweise ergänzt/konkretisiert.

Quelle: Regionalplan für die Region Neckar-Alb 2013, S. 51. (Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 26. Nov. 2013).

F2 Pflanzliste

Zur Anwendung sollen überwiegend die nachfolgend aufgeführten heimischen oder standortgerechten Gehölzarten kommen. Auf die Anpflanzung von Koniferen soll verzichtet werden.

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe (m)
Bäume	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	10-15
	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	20-30
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	20-30
	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	10-20
	<i>Betula pendula</i>	Birke	20-30
	<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche	15-20
	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	20-30
	<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	10-25
	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	10-25
	<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	5-15
	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	20-30
	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	20-30
	<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	20-25
	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	10-15
	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	10-20
	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	20-25
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	20-30
	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	20-30
Sträucher	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	2-5
	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	2-8
	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffliger Weißdorn	2-5
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffliger Weißdorn	1-5
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	1-5
	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	3-5
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	2-3
	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	1-3
	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	3-6
	<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	2-4
	<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	2-4
	<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide	2-4
	<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	2-4
	<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	2-4
	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	2-7
	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	2-5
	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	3-4

Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU, Karlsruhe 2002

Für die Verwendung von Obstgehölzen werden folgende robuste Sorten empfohlen:

- Apfel:** Alkmene, Biesterfelder, Renette, Bittenfelder, Boskoop, Brettacher, Berlepsch, Bohnapfel, Champagnerrenette, Gewürzluiken, Glockenapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Öhringer Blutstreifling, Reanda, Rewena, Rheinischer Krummstiel, Sonnenwirtsapfel, Topaz, Winterrambour, Zabergäurennette
- Birne:** Bayerische Weinbirne, Champagner Bratbirne, Kirchensaller Mostbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle
- Süßkirsche:** Hedelfinger Riesenkirsche, Sam, Büttners rote Knorpelkirsche, Kordia, Regina
- Zwetschge:** Katinka, Bühler Frühzwetschge, Hanita
- Walnuss:** Nr. 139, Nr. 26, Weinsberg 1.