

LANDKREIS: ESSLINGEN
STADT: AICHTAL
GEMARKUNG: AICH

Textteil zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Riedwiesen – 5. Änderung“

Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Rieswiesen“
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Anmerkung: Zeichnerischer Teil und Textteil sind in der endgültigen Fassung zu einem einheitlichen Planwerk zusammengefasst.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 SO: Sondergebiet „Großflächige Lebensmittelmärkte und Gewerbe“

- (1) Das Sondergebiet SO „Großflächige Lebensmittelmärkte und Gewerbe“ dient seiner Zweckbestimmung nach der Unterbringung von großflächigen Nahversorgungsbetrieben und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie von sonstigen gewerbegebietsverträglichen Anlagen.
- (2) Zulässig im SO sind
 - (a) Einzelhandelsbetriebe als Lebensmitteldiscountmärkte mit der Maßgabe, dass auf jedem Baugrundstück eine Verkaufsfläche gemäß Absatz (3) von maximal 0,109 (Verkaufsflächenzahl) je Quadratmeter Grundstücksfläche gemäß 1.1.1 Absatz (4) zulässig ist und als Kern- bzw. Hauptsortiment ausschließlich Waren des täglichen Bedarfs für die Grundversorgung (die „nahversorgungsrelevanten Sortimente“) gemäß 1.1.1 Absatz (5) geführt werden dürfen, wobei das Randsortiment mit sonstigen Waren als Nebensortiment maximal 10% der Verkaufsfläche des Betriebs einnehmen darf;
 - (b) die auf die Einzelhandelsbetriebe gemäß (a) bezogenen Nebenanlagen einschließlich der Parkplatzanlagen mit Kfz- und Fahrradstellplätzen und Einkaufswagenboxen;
 - (c) Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, sofern sie nicht gemäß (a) und (b) zulässig sind;
 - (d) Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
 - (e) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte, den Kunden zugängliche Fläche des Einzelhandelsbetriebs, in denen Waren angeboten werden und die mit dem Verkaufsvorgang in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen, einschließlich der Kassen- sowie der Pack- und Entsorgungszone, des Windfangs und der Thekenbereiche; dies mit Ausnahme der Flächen, die ständig freigehalten werden müssen, damit sie jederzeit benutzbar sind, wie dies z. B. bei Verkehrswegen, Fluchtwegen und Notausgängen der Fall ist, bei denen der Arbeitgeber gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 ArbStättV dafür zu sorgen hat, dass sie nicht mit Waren blockiert werden. Nicht zur Verkaufsfläche gehören Flächen, die nicht einem bestimmten Betrieb zugeordnet sind, wie gemeinschaftliche Flure, Malls etc., außenliegende Unterstellflächen für Einkaufswagen und die Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung erfolgt sowie reine Lagerflächen.

- (4) Grundstücksfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte Fläche eines Baugrundstücks, die innerhalb des Sondergebiets gelegen ist, unabhängig davon, ob die Fläche überbaubar ist oder nicht.
- (5) Als nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne dieser Festsetzung gelten folgende Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke, Drogerieartikel einschließlich Kosmetik.

1.1.2 GE1 und GE2 = Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

- (1) Im GE1 und GE2 sind Nutzungen nach §8 Abs.2 BauNVO mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben zugelassen (§1 Abs.5 BauNVO).
- (2) Im GE1 und GE2 können Nutzungen nach §8 Abs.3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Wohnungen nach §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO und Vergnügungsstätten nach §8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§1 Abs.6 BauNVO).
- (3) Im GE1 kann die Änderung oder Erneuerung von Drogeriemärkten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche gemäß 1.1.1 Absatz (3) von Drogeriemärkten von maximal 0,101 (Verkaufsflächenzahl) je Quadratmeter Grundstücksfläche innerhalb der Fläche GE1 nicht überschritten wird (§1 Abs.10 BauNVO) und das Randsortiment mit sonstigen Waren als Nebensortiment maximal 10% der Verkaufsfläche des Betriebs einnimmt.
Grundstücksfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte Fläche eines Baugrundstücks, die innerhalb des Bereiches GE1 gelegen ist, unabhängig davon, ob die Fläche überbaubar ist oder nicht.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.3, i.V. mit §19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

1.2.2 Gebäudehöhen (§9 Abs.3 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO).

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen TH gelten als Höchstmaß für die Traufseiten bei geneigten Dächern > 5° Dachneigung (niedere Seite). Die Traufhöhen TH werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberfläche der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis Oberkante Attika beim Flachdach gemessen. Die im Plan eingetragenen Firsthöhen FH gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut bei geneigten Dächern > 5° (Sattel- und Pultdach) gelten als Höchstmaß und dürfen nicht überschritten werden.

Die im Plan eingetragene Oberkante OK bei Flachdächern und flach geneigten Dächern mit 0-5°, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Attika gilt als Höchstmaß und darf nicht überschritten werden.

1.2.3 Bezugshöhe (§9 Abs.3 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen.

1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)

entsprechend den Einschrieben im Plan

b = besondere Bauweise, abweichende Bauweise:

Entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Ausrichtung der Gebäudeaußenseiten entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil. Für Gebäudeaußenseiten im Bereich GE2, die zum Finsterbach hin ausgerichtet sind, kann von der eingetragenen Ausrichtung abgewichen werden.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§9 Abs. 3 BauGB).

1.6 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.7 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

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

1.8.1 Wasserdurchlässigkeit:

Offene PKW-Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die über 80% der Grundstücksfläche hinausgehenden Flächen sind als Grünflächen anzulegen. Gewerblich genutzte, öffentliche und private Verkehrsflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen und gegen Grünflächen und gegen mit wasserdurchlässigen Belägen versehenen PKW-Stellplätzen abzugrenzen (z.B. Aufkantung).

1.8.2 Dachbegrünung:

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu mindestens 75% mit einer Extensivbegrünung auszuführen. Die Flächen sind mit einer mind. 10 cm starken Substratschicht zu überdecken und artenreich anzusäen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig. Die Kombination begrünter Dächer mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- bzw. Photovoltaikanlagen) ist bei Beibehaltung der Dachbegrünung zulässig. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen zur Mindestbegrünung von Dachflächen abgewichen werden, wenn hierdurch eine zusätzliche Energiegewinnung nachgewiesen wird und ein entsprechender Ausgleich erfolgt (je 4 ÖP/m² im Schutzgut Biotope sowie 0,5 Bodenwerteinheiten/m² im Schutzgut Boden).

1.8.3 Regenwasserableitung:

Der Regenwasserablauf von Flächen (z.B. Dachflächen), auf denen unverschmutztes Oberflächenwasser anfällt, ist nach Pufferung in einer auf dem Baugrundstück zu erstellenden Rückhalteanlage an den am südlichen und westlichen Gebietsrand verlaufenden Wassergraben (Finsterbach) anzuschließen.

Der Regenwasserablauf von gewerblich genutzten Hof-, Lager- und Verkehrsflächen ist nach Pufferung auf dem Baugrundstück an den Mischwasserkanal anzuschließen.
(siehe hierzu auch Ziffer 2.5)

1.8.4 Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder warmweiße LED-Leuchten) und Lampenschirme zu verwenden.

1.8.5 Verglasungen der Neubauten müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind.

1.9 Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Fläche für Pflanzgebot Pfg:

Die im Plan mit Pfg gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen (Stammumfang bei Pflanzung mindestens 16-18 cm) gemäß Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen. Ziel ist die Erweiterung der angrenzenden Feldgehölze.

Einzelbaumpflanzungen im Bereich SO und GE1:

Je 300qm unbebauter Fläche in den Bereichen SO, GE1 und GE2 und je 10 Stück offene PKW-Stellplätze im Bereich SO und GE1 ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm bei Pflanzung und einer Baumscheibe mit mind. 4m² je Baum anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Bereits bestehende Bäume, die erhalten werden, können auf diese Anzahl angerechnet werden.

Flächenhafte Bepflanzung

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und mit arten- und blütenreichen Saatgutmischungen zu bepflanzen. Alternativ sind blütenreiche Staudenbeete oder Strauchpflanzungen mit Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zulässig.

Pflanzlisten:

Pflanzenliste 1 Einzelbäume:

Acer campestre Feldahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Frangula alnus Faulbaum
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Sorbus torminalis Elsbeere
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde

Außerhalb der Flächen für Pflanzgebot pfg ist auch die Pflanzung geeigneter Sorten sowie von Arten der Straßenbaumliste nach GALK 2020 zulässig.

Pflanzenliste 2 Sträucher:

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Gew. Hasel
Crataegus laevigata Zweigriffl. Weißdorn
Crataegus mongyna Engriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus Gew. Pfaffenhütchen
Frangula alnus Faulbaum
Ligustrum vulgare Gew. Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Rosa canina Echte Hunds-Rose
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Trauben-Holunder
Viburnum opulus Gew. Schneeball

1.10 Von Bebauung freizuhaltende Fläche, Sichtfeld (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind von sichthindernder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten. Als sichthindernd gelten alle Gegenstände oder Bepflanzungen über 0,6m Höhe, gemessen über Fahrbahnoberfläche.

2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Stark reflektierende, glasierte oder spiegelnde Oberflächen, Anstiche oder Materialien sind unzulässig. Glas und Oberflächen von Anlagen zur Energiegewinnung sind hiervon ausgenommen.

2.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Dachaufbauten (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.2.1 Dachform und Dachneigung:

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer als Pult- oder Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 15°.

2.2.2 Dachdeckung:

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu mindestens 75% mit einer Extensivbegrü-

nung auszuführen. Die Flächen sind mit einer mind. 10 cm starken Substratschicht zu überdecken und artenreich anzusäen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig. Die Kombination begrünter Dächer mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- bzw. Photovoltaikanlagen) ist bei Beibehaltung der Dachbegrünung zulässig. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen zur Mindestbegrünung von Dachflächen abgewichen werden, wenn hierdurch eine zusätzliche Energiegewinnung nachgewiesen wird und ein entsprechender Ausgleich erfolgt (je 4 ÖP/m² im Schutzgut Biotope sowie 0,5 Bodenwerteinheiten/m² im Schutzgut Boden).

2.2.3 Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nur in Form von Solaranlagen zugelassen, sofern die Funktion der Dachbegrünung unter den Solaranlagen dauerhaft gewährleistet ist. Die Höhe der Solaranlagen darf die Dachhaut um max. 1,5 m überschreiten. Mit aufgeständerten Solaranlagen ist ein Abstand von mindestens 2,0m zur Traufkante einzuhalten.

Darüber hinaus sind Dachaufbauten in Form von technischen Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Aufbauten zur Be-/Entlüftung und Belichtung) zugelassen, sofern dadurch die zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 2,0m überschritten wird (siehe auch Ziffer 1.2.2).

2.3 Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind an den Gebäudefassaden oder als selbstständige bauliche Anlagen zulässig. Werbeanlagen an Gebäudefassaden dürfen nicht über die Fassade hinausragen. Werbeanlagen als selbstständige bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 11,0 m nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen nicht auf Dachflächen angebracht werden. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

2.4 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Einfriedigungen sind nur als bewachsene Maschendrahtzäune bis max. 1,80m Höhe zulässig. Von öffentlichen Flächen ist mit Zäunen ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§74 Abs.3 Nr.2 LBO)

2.5.1 Zur Rückhaltung von unverschmutztem Regenwasser, das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfällt, ist auf dem jeweiligen Baugrundstück eine Rückhalteinrichtung mit einem Volumen mit mind. 3m³ je 100m² angeschlossener Fläche und mit einer Drosseleinrichtung mit einem Drosselabfluss von max. 0,03 l/s je 100m² angeschlossener Fläche und Ablauf an den am südlichen und westlichen Gebietsrand verlaufenden Wassergraben (Finsterbach) herzustellen. Das auf begrünten Dachflächen entstehende Rückhaltevolumen für Regenwasser kann auf das Rückhaltevolumen angerechnet werden.

2.5.2 Zur Rückhaltung von Regenwasser, das auf gewerblich genutzten Hof-, Lager- und Verkehrsflächen anfällt, ist auf dem jeweiligen Baugrundstück eine Rückhalteinrichtung mit einem Volumen mit mind. 3m³ je 100m² angeschlossener Fläche und mit einer Drosseleinrichtung mit einem Drosselabfluss von max. 0,1 l/s je 100m² angeschlossener Fläche und Anschluss an den Mischwasserkanal herzustellen.

3 Hinweise

3.1 Es wird darauf hingewiesen, dass jede Festsetzung des Bebauungsplanes für sich betrachtet, eingehalten werden muss. Dies kann bedeuten, dass bei Berücksichtigung anderer Festsetzungen oder anderer fachgesetzlicher Regelungen eine Festsetzung im Einzelfall nicht vollständig ausgenutzt werden kann (z. B. können Baugrenzen nach Berücksichtigung der Abstandsflächen eventuell nicht voll ausgeschöpft werden).

3.2 Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG wird verwiesen. Die im Rahmen der Bebauungsplanänderung erforderlichen Gehölzrodungen sind, zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Brutvögeln (insbesondere Eier und Jungvögel), außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar durchzuführen.

Die technischen Anbauten östlich der bestehenden Aldi-Filiale dürfen zur Vermeidung des Tötungsverbots (evtl. Brutplatz des Hausrotschwanzes) nur außerhalb der Brutzeit dieser Art zwischen September und März abgebaut werden.

- 3.3** Sollte bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen werden, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Esslingen - Untere Wasserbehörde – zu benachrichtigen. Es ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt einzureichen. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist unzulässig.
Bauteile, die im Grundwasserschwankungsbereich liegen, müssen wasserdicht hergestellt werden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit dieser Bauwerke sicherstellt.
- 3.4** Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine der Arietenkalk- und Optususton-Formation an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Mit Ölschiefergesteinen im Bereich der Gesteine der Arietenkalk-Formation ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.
Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.
- 3.5** Für alle Bauvorhaben sollten Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:
- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
 - Materialangaben zu den befestigten Flächen
 - Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- 3.6** Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.
- 3.7** Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das absolut notwendige Mindestmaß und innerhalb des Bebauungsplangebietes auf Flächen, die ohnehin bebaut werden, beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb soweit möglich freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen. Notwendige Bodenarbeiten sollten bodenschonend mit geeigneten Geräten wie z.B. Kettenfahrzeugen ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahme mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern.
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- 3.8** Ein Bodenschutzkonzept (§2 Abs.3 LBodSchAG), in Anlehnung an die DIN 19639, ist zu erstellen und eine bodenkundliche Baubegleitung hinzuzuziehen. Die Fachkraft ist dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen zu benennen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Auftrag von Oberboden >500m² naturschutzrechtlich genehmigungspflichtig ist.
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bodenaushub ist durch planerische/gestalterische Maßnahmen zu minimieren. Überschüssiger unbelasteter Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub

hub ist zu vermeiden.

Humoser Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschieben und in profilierten Mieten verdichtungsfrei zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten und nach erfolgter Untergrundlockerung ist der Oberboden auf Freiflächen wieder aufzutragen bzw. einer Verwertung zuzuführen.

Beim Umgang mit dem humosen Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

- 3.9** Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Wird im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich und optisch auffälliges Material angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Esslingen zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- 3.10** Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.
- 3.11** Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen. Auf die Ausführungen zur Vermeidung von Fallenwirkung und Vogelschlag im Umweltbericht wird verwiesen.
- 3.12** Bezüglich der Überflutungsgefahr im Starkregenfall wird auf die Unterlagen des Starkregenisikomanagement der Stadt Aichtal verwiesen. Diese können auf der Internetseite der Stadt Aichtal eingesehen werden.
(<https://www.aichtal.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/starkregengefahrenkarte>)
- 3.13** Auf die Einhaltung des §33 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit §17 Absatz 3 der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung (LBOAVO) wird verwiesen. Organische Abfälle sollten während der Zwischenlagerung keiner direkten Sonnenstrahlung ausgesetzt sein, um Gär-, Verwesungs- und Verrottungsprozesse und damit verbundene Geruchsentwicklungen möglichst zu vermeiden. Die Mülllagerplätze sollten mindestens abgeschattet, besser noch — zumindest in den Sommermonaten — aktiv gekühlt werden. Weiterhin ist dafür Sorge zu tragen, dass durch den Müll keine Insekten oder Nagetiere angelockt werden und so zu einer möglichen Verbreitung von Krankheitserregern beitragen. Der Zugang zu den Müllzwischenlagern sollte nur autorisierten Personen möglich sein (Ausschließen von Vandalismus und „Containern“).
- 3.14** Auf die Pflicht zur Einhaltung der Bestimmungen des Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird hingewiesen.

4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Riedwiesen“, rechtskräftig seit 23.12.1974 und dessen 1. – 4. Änderung außer Kraft.

5 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S.4147)
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 1, 4).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

LANDKREIS: ESSLINGEN
STADT: AICHTAL
GEMARKUNG: AICH

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet Riedwiesen – 5. Änderung“

PLANVERFASSER:

Ingenieurbüro MELBER&METZGER
(ehemals Ingenieurbüro Kuhn)
Vermessung – Planung – Geoinformation
Schlesierstraße 84 - 72622 Nürtingen - Tel. 07022/50338-0

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand Juni 2021).

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Nürtingen, 12.08.2021/07.07.2022/03.04.2023

Rainer Metzger – Beratender Ingenieur

Projekt: 20044

VERFAHRENSVERMERKE:

Änderungsbeschluss durch Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB i.V. mit §1 Abs.8 BauNVO	am 24.03.2021
Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses §2 Abs.1 BauGB	am 20.05.2021
Beschluss zur Änderung der Verfahrensart (Aufstellungsbeschluss) § 2 Abs.1 BauGB, §13a BauGB	am 11.11.2021
Bekanntmachung der Änderung der Verfahrensart und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung § 2 Abs.1 BauGB, §13a BauGB, §3 Abs.1 BauGB	am 09.12.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung §3 Abs.1 BauGB	vom 17.12.2021 bis 21.01.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 29.09.2022
Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3 Abs.2 BauGB	vom 10.10.2022 bis 11.11.2022
Als Satzung beschlossen §10 Abs.1 BauGB	am
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB	am

Ausfertigung:

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Riedwiesen – 5. Änderung“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften - jeweils in der Fassung vom 12.08.2021/07.07.2022/03.04.2023 - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Stadt Aichtal vom.....

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 12.08.2021/19.11.2021/07.07.2022/29.08.2022/03.04.2023.

Aichtal,

Sebastian Kurz -Bürgermeister-