Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende Hinweise. Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mengen“ vom 02.10.2009 (Datum der Rechtskraft) gelten unverändert weiter und werden für den Deckblattbereich übernommen.

ERGÄNZENDE HINWEISE

4.13 Denkmalschutz (Ergänzung)

Das Landesamt für Denkmalpflege ist an den einzelnen Bauvorhaben in Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Prospektionen und Voruntersuchungen (Sondierungen) durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) auf Kosten des Planungsträgers durchgeführt werden.

Hierzu ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirmen) notwendig.

Zweck der archäologischen Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege ggf. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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.

4.14 Gasversorgung (Ergänzung)

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz „Im Hag" mit Erdgas versorgt werden.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNET-ZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

4.15 Wasserschutzgebiet (Ergänzung)

Das Verfahrensgebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Hausen a.d. Möhlin". Die Vorgaben der jeweils rechtsgültigen Wasserschutzgebietsverordnung und die weiteren gesetzlichen Vorgaben für Wasserschutzgebiete sind, vor allem während der Bauphase, einzuhalten.

4.16 Telekommunikation (Ergänzung)

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche „Alter Bienger Weg" (Flst.Nr. 3992) verläuft entlang der Grundstücksgrenzen von Flst.Nr. 4057/2 und 4057/5 eine Telekommunikationslinie der Telekom. Hier besteht die Gefahr, dass durch die Neuordnung des „Alten Bienger Weges" die Telekommunikationslinie durch die Bordsteinanlage überbaut wird. Daher ist die tatsächliche Lage zu prüfen (z.B. durch Querschläge) und mit dem geplanten Querprofil der Straße abzugleichen.

Durch die geplanten Baumpflanzungen darf die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie nicht behindert werden.

4.17 Geotechnik (Ergänzung)

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet pleistozäner Löss unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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.

4.18 Anbauverbot

Es gilt gemäß § 22 (2) StrG bis 30 m Entfernung ab dem äußeren Fahrbahnrand das relative Anbauverbot. Die Errichtung baulicher Anlagen bedarf der Zustimmung der unteren Straßenbehörde.

4.19 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) festgelegt.

Bei dem vorliegenden Gewerbegebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4).

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

4.20 Naturschutz

Die acht Bestandsbäume auf dem Plangebiet sind gemäß der Planzeichnung nach Westen hin zum „Alten Bienger Weg“ zu verpflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

4.21 Artenschutz

Zum vorbeugenden Schutz von Vögeln ist das Umsetzen der Bestandsbäume gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar bei frostfreier Witterung zulässig.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (z.B. warmweiße LED, Natriumdampflampen) zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauteilen sind kleintier- und vogelsicher auszuführen. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen max. 10 mm groß sein.

4.22 Belange der Landwirtschaft

Bei den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit möglichen Emissionen in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

Eine landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Wege sollte uneingeschränkt möglich sein. Dies gilt insbesondere für den Hauptnutzungsweg zwischen Gewerbegebiet und Sportfläche.

Schallstadt, den 20. März 2019

GEMEINDE 1 SCHALLSTADT

Der Bürgermeister
Jörg Czybulka

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Gemeinde Schallstadt **Stand: 19.03.2019**
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften **Fassung: Satzung**
„1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mengen““
Ausfertigung

Aufgrund von § 18 der Gemeindeordnung wird bestätigt, dass bei der Behandlung des Bebauungsplanes „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mengen“ keine Mitglieder des Gemeinderates Schallstadt beratend oder entscheidend mitgewirkt haben, bei denen die Entscheidung eine Angelegenheit betrifft, die ihnen oder ihren Angehörigen oder einer von ihnen vertretenen natürlichen oder juristischen Person unmittelbar einen Vorteil oder Nachteil bringt.

Schallstadt, 20. März 2019

GEMEINDE 1 SCHALLSTADT

Jörg Czybulka
Bürgermeister

Der textliche und zeichnerische Inhalt

a) des Bebauungsplanes „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mengen“
b) der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mengen“

stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schallstadt vom 19. März 2019 überein.

Schallstadt, 20. März 2019

GEMEINDE 1 SCHALLSTADT

Jörg Czybulka
Bürgermeister

Der Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mengen“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mengen“ wurden im Mitteilungsblatt der Gemeinde Schallstadt am 29. März 2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Schallstadt, 1. April 2019

GEMEINDE 1 SCHALLSTADT

Jörg Czybulka
Bürgermeister