



GEMEINDE SALACH

BEBAUUNGSPLAN

Schachenmayr-Areal

Textteil

zum Bebauungsplan

und zu den Örtlichen Bauvorschriften

VORENTWURF / 13.03.2025

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) am:

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB): bis einschließlich

Feststellung des Entwurfs und Veröffentlichungsbeschluss am:

Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom:

Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB): bis einschließlich

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) am:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Salach, den

.....
Dennis Eberle
(Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

Örtliche Bauvorschriften

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

1.1 Urbanes Gebiet (MU) (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind

- (1) Wohngebäude,
- (2) Geschäfts- und Bürogebäude,
- (3) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- (4) sonstige Gewerbebetriebe,
- (5) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- (1) Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung),
- (2) Wohnnutzung innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen im Erdgeschoss,
- (3) Vergnügungsstätten,
- (4) Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl Urbanes Gebiet = 0,8 gem. § 17 BauNVO.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jedes Baufeld individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Diese kann von der BH abweichen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen geregelt (Gh max., s. Planeinschrieb). Diese gelten für die gesamte Gebäudelänge.

Die Gebäudehöhe (Gh max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.

Technische Anlagen wie z.B. Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen die Gh um max. 2,0 m überschreiten. Diese sind von der Gebäudekante um die Höhe der Überschreitung zurück zu versetzen.

Weitere punktuelle Überschreitungen der Gh max. durch technische Gebäudeteile können zugelassen werden.

2.3 Denkmalgeschützte Gebäude

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude im Plangebiet (s. Kennzeichnung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans) werden in der Höhenlage und im Maß der baulichen Nutzung auf den Baubestand festgesetzt.

Abweichungen vom Baubestand können in Abstimmung mit dem Denkmalschutz zugelassen werden.

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

a1 = Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung

a2 = Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung. Es sind nur Hausgruppen zulässig (Reihenhäuser)

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Bauwerke (Kellergeschosse, Technikräume usw.) kann zugelassen werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile/Bauteile (z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) und Vorbauten (z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) jeweils bis zu einer Länge von 5 m und 1,5 m Tiefe kann zugelassen werden.

Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m und bis max. 15 m² Fläche zulässig.

5. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur als Fahrradstellplätze und Müllstellplätze zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen haben diese einen Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Bei den an die Verbindungsstraße Ost – West (mit begleitenden Verkehrsgrünflächen) angrenzenden Wohngebäuden sind diese nur auf den Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und nördlicher Baugrenze zulässig und auf eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes je Gebäudeteil (Reihenhauseinheit) mit einer maximalen Größe von 6 m³ umbauten Raums zu begrenzen.

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den ausgewiesenen Flächen (TG, siehe zeichnerischer Teil) zulässig. Die Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

Überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen (ÜSt, siehe zeichnerischer Teil) zulässig.

Außer den überdachten Stellplätzen sind innerhalb dieser Flächen auch Lagerräume zulässig.

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen (St, siehe zeichnerischer Teil) zulässig.

Innerhalb der ausgewiesenen Fläche (Pd, siehe zeichnerischer Teil) ist ein zweigeschossiges Parkdeck zulässig. Die Zu- und Ausfahrten für das Parkdeck (Rampenanlagen) sind auch außerhalb dieser Fläche zulässig.

7. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Bereichen (Bereiche ohne Zu- und Abfahrten) sind keine Zufahrten und Abfahrten zu den Grundstücken zulässig.

Ausnahmsweise können Zu- und Abfahrten für Rettungsfahrzeuge o.ä. zugelassen werden.

Zufahrten und Abfahrten zu Tiefgaragen und dem Parkdeck sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Einfahrtsbereichen zulässig.

Hinweis: Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als Mischverkehrsflächen ausgestaltet. Diese sollen nur in eingeschränktem Umfang dem öffentlichen Verkehr dienen. Öffentliche PKW-Stellplätze sind innerhalb dieser Flächen nicht vorgesehen.

8. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) 14 und § 9 (1) 16 BauGB)

Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Graben zur Ableitung des Oberflächenwassers).

Die Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplans/Umweltberichts zu gestalten.

9. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplans/Umweltberichts zu gestalten.

9.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplans/Umweltberichts zu gestalten.

Bauliche Anlagen sind innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eingrünung/Gewässerbegleitgrün, mit Ausnahme von Bauwerken zur Herstellung der geplanten Wegeführung (z.B. Stützmauern, Geländer usw.) inklusive notwendiger Treppenanlagen, nicht zulässig.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

10.1 Ausführung von nicht überdachten Stellplätzen

Offene Stellplätze, Hofflächen, Zugangswege o.ä. sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, oder so anzulegen, dass Oberflächenwasser in angrenzenden Grünflächen zur Versickerung kommt. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzufahrten.

10.2 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.

10.3 Bepflanzung

Bei der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind standortgerechte Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten entsprechend der Pflanzlisten des Grünordnungsplans/Umweltberichts zu verwenden.

10.4 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 - 5° sind zu mindestens 90 % mit einer Substrathöhe von mindestens 16 cm zu bepflanzen.

Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können. Dazu zählen z.B. erforderliche technische Aufbauten, Oberlichter, Attika, usw.

Ebenfalls ausgenommen sind Dachterrassen (diese sind auf dem Hauptdach nicht zulässig) oder untergeordnete Überdachungen (z.B. Hauszugang oder Nebenanlagen).

10.5 Beleuchtung

Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen (insektenfreundliche Leuchtmittel, Abschaltvorrichtung, Abschirmung usw.).

10.6 Besonderer Artenschutz

Die im Plan gekennzeichneten Habitat-Bäume (Juchtenkäfer) und künftigen Habitat-Bäume sind zu schützen und zu erhalten. Bei Bauarbeiten ist für ausreichend Schutz dieser Bäume insbesondere zur Vermeidung einer Überschüttung der Wurzelbereiche Sorge zu tragen. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Kronenbereich der Bäume sind nicht zulässig.

Vor Sanierungsmaßnahmen an dem Gebäude Süßener Straße 1 sind an geeigneten Gebäuden innerhalb des Plangebiets drei Nistkästen für den Turmfalken anzubringen.

Hinweis: Der bestehende Brutplatz des Turmfalken ist vor Sanierungsbeginn zu kontrollieren und durch geeignete Maßnahmen vor Beginn der Brutzeit zu verschließen.

Der Torso des entfallenden Potenzialbaumes für Holzkäfer im Bereich des Quartiersplatzes (Balkonhaus) ist dauerhaft im Plangebiet zu belassen. Hierfür ist der Baum als Stammtorso mit der Astabbruchstelle zu sichern und im Bereich des gewässerbegleitenden Auwaldstreifens gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans/Umweltberichts aufzustellen.

Sanierungsarbeiten und Abriss von Bestandsgebäuden sind auf den Zeitraum außerhalb der Brutsaison der Vögel sowie der kritischen Zeit von Fledermäusen von Anfang November bis Ende Februar zu beschränken. Ist diese zeitliche Beschränkung nicht möglich, sind die Gebäude vor Abriss oder dem Beginn der Sanierungsarbeiten von fachkundigem Personal auf eine Nutzung durch Fledermäuse oder gebäudebrütende Vögel zu überprüfen. Potentielle Quartiere sind bei einem Negativnachweis soweit möglich durch geeignete Maßnahmen zu verschließen bzw. abzuhängen.

An geeigneten Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Winter vor Rodung des Quartiersbaumes fünf Fledermaus-Höhlen (Rundkästen) aufzuhängen.

Hinweis: Zur Vermeidung einer Tötung oder Verletzung übertagender Fledermäuse sind die Bestandsgebäude vor Sanierung oder Abriss auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Hierfür sind die Gebäude ein Jahr vor Sanierung von qualifiziertem Fachpersonal zu überprüfen. Aus den Ergebnissen der Untersuchung sind die erforderlichen Maßnahmen abzuleiten. Das Ausgleichskonzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

GR 1 = Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

12. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)

12.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor schädlicher Lärmeinwirkung und zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ist in der festgesetzten Fläche (siehe zeichnerischer Teil) entlang der Bahnlinie eine Schallschutzwand mit mind. 6,0 m Höhe, gemessen ab bestehender Geländeoberfläche, zu errichten.

Hinweis: Die Lärmschutzwand ist Voraussetzung für die Umsetzung der südlich davon geplanten Wohnbebauung.

12.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Noch zu ergänzen gem. Schallgutachten ! Aufnahme Lärmpegelbereiche o.ä. in zeichnerischen Teil notwendig ! Schallgutachten liegt derzeit noch nicht final vor !

13. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 (1) 25a BauGB)

13.1 Pflanzgebot - Einzelbäume

An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten (siehe zeichnerischer Teil) sind standortgerechte und stadtklimaresistente hochstämmige Laubbäume entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplans/Umweltberichts zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Abweichungen von den dargestellten Standorten können aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen zugelassen werden.

Bei der Anordnung der Bäume im Bereich des Quartiersplatzes sind die Vorgaben des Grünordnungsplans/Umweltberichts zur Schaffung des Fledermauskorridors zu beachten.

13.2 Pflanzgebot - Begrünung Tiefgaragen

Außerhalb der Hochbauten sind Tiefgaragen erdüberdeckt (Mindestüberdeckung 75 cm) auszuführen. Die Flächen sind dauerhaft intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Zufahrten, Wege, Treppenanlagen, Stützmauern, Platzflächen, Terrassen, Spielflächen sind zulässig.

13.3 Pflanzbindungen - Einzelbäume

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume (siehe zeichnerischer Teil) sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang möglichst artgleich oder durch standortgerechte Bäume entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplans/Umweltberichts zu ersetzen.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichend Schutz dieser Bäume insbesondere zur Vermeidung einer Überschüttung der Wurzelbereiche Sorge zu tragen. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Kronenbereich der Bäume sind nicht zulässig.

13.4 Pflanzbindung – Gewässerbegleitender Auwaldstreifen

Auf den festgesetzten Flächen (siehe zeichnerischer Teil) ist der Uferbewuchs entlang der Fils entsprechend der Vorgaben des Grünordnungsplans/Umweltberichts zu erhalten und zu entwickeln.

14. Nachrichtliche Übernahmen

14.1 Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalspflege

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Areal der ehemaligen Kammgarnspinnerei Schachenmayr, einst einer der größten Textilbetriebe Württembergs und bedeutender Arbeitgeber in der Region.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindlichen Kulturdenkmale gem. § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG BW) sind die Gebäude Eduardstraße 40, Eduardstraße 41, Eduardstraße 43 und Süßener Straße 1. Diese sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

Auf die Vorgaben des DSchG BW wird hingewiesen.

Alle Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale oder im Umgebungsschutz von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung sind, sind nach dem DSchG BW zu beurteilen.

Hierfür ist die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zwingend.

14.2 Überflutungsflächen

Teile des Plangebietes werden bei Hochwasserereignissen von der angrenzenden Fils überflutet (bei Extremereignissen HQ-Extrem und bei Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit HQ-100). Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans betroffenen Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

Innerhalb dieser Flächen sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (§§ 78 – 78 c WHG) zu berücksichtigen.

14.3 Gewässerrandstreifen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Böschungsbereiche entlang der Fils. In Abstimmung mit dem Landratsamt Göppingen wurde der Gewässerrandstreifen festgelegt. Dieser ist nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen.

Auf die Vorgaben des § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG BW) und des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

nach § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung Hauptgebäude

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind den Einschrieben des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans zu entnehmen.

Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei geneigten Dächern über 5 ° Dachneigung die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen.

Bei Flach- und flachgeneigten Dächern (Dachneigung 0° - 5°) sind flächige Anlagen zur Energiegewinnung mit Aufständern zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand zum Rand der Dachfläche von mindestens der Höhe dieser Anlagen einhalten.

1.2 Dachform Garagen und Nebengebäude

Überdachte Stellplätze entlang der Verbindungsstraße Ost – West sind mit Pultdächern und einer einheitlichen Dachneigung von 20° – 30° auszuführen.

1.3 Dachdeckung

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.

1.4 Technische Anlagen / Müllstellplätze

Technische Anlagen auf Dachflächen sind allseitig einzuhausen. Die Gestaltung der Einhausung ist an die Fassadengestaltung anzupassen.

Die Flächen für Abfallbehälter sind möglichst auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen oder durch bauliche und/oder gärtnerische Maßnahmen (Bepflanzung, Verkleidung) gegen Einsicht vom öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen.

1.5 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 3,0 m² nicht überschreiten.

Je Fassadenseite sind Werbeanlagen mit einer Gesamtansichtsfläche von maximal 10,0 m² zulässig.

Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone d.h. bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses am Gebäude zulässig.

Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, bewegte Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig.

Hinweis: Unberücksichtigt bleiben hierbei historische Werbeanlagen, die aus denkmalschützerischen Belangen erhalten bleiben müssen. An den denkmalgeschützten Gebäuden gelten diese Regelungen vorbehaltlich denkmalschützerischer Anforderungen, Vorgaben und Genehmigungen.

3. Einfriedungen/Sichtschutz

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen und Sichtschutzelemente sind als Hecken oder in Hecken geführten Drahtzäunen mit einer Höhe von max. 1,25 m (gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder Wegefläche, bei Anlagen, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche oder Wegefläche angrenzen gemessen ab der festgestellten bestehenden Geländehöhe) zulässig. Es sind Gehölzarten gemäß Grünordnungsplan/Umweltbericht zu verwenden.

Zusätzlich hierzu sind Einfriedungen und Sichtschutzelemente im direkten Anschluss an Gebäude auf einer Länge von 3,0 m mit maximal 1,8 m Höhe in geschlossener wandförmiger Ausführung zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen haben Einfriedungen und Sichtschutzelemente einen Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Aus sicherheitsrelevanten Gesichtspunkten erforderliche Einfriedungen (z.B. Sicherung der Bahnanlagen, notwendige Einzäunungen von Kindergärten, Pflegeeinrichtungen, o.ä.) können abweichend hiervon gestaltet werden.

HINWEISE

zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Denkmalschutz/Kulturdenkmale

Gemäß § 2 DSchG BW gelten die Gebäude Eduardstraße 40, Eduardstraße 41, Eduardstraße 43, Süßener Straße 1 innerhalb des Plangebiets als Kulturdenkmale.

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden.

Es ist jedoch nicht vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde oder Befunde zutage treten können. Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen und das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.

Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. 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. Anfallende Kosten hat der Verursacher zu tragen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens sowie des Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) zur Verwertung von Bodenaushub (Abfallverwertungskonzept) wird hingewiesen.

3. Altlasten

Das Schachenmayr-Areal wurde im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung erkundet.

Die ermittelten schadstoffbelasteten und sanierungsbedürftigen Bereiche und während der Rückbau- und Abbruchmaßnahmen festgestellten Bereiche wurden im Rahmen der auf dem Areal durchgeführten Rückbau- und Abbruchmaßnahmen abgetragen und entsorgt.

Trotz dessen kann bei einer Neubebauung des Schachenmayr-Areals nicht ausgeschlossen werden, dass auffällige Bereiche freigelegt werden, die dann neu bewertet und ggfls. saniert werden müssen.

Die Begleitung von Aushubmaßnahmen durch einen Fachgutachter wird empfohlen.

Bei den Abbruchmaßnahmen verbliebene Kellerräume wurden mit Boden- und Bauschuttrecyclingmaterial (Zuordnungswerte bis zu Z 1.2) verfüllt.

Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass auf dem Schachenmayr-Areal Boden- und Bauschuttmaterial angetroffen wird, welches die geltenden Prüf- oder Maßnahmenwerte der BBodSchV für sensible Nutzungen (z.B. Hausgärten, Kinderspielflächen) überschreitet.

Beim Auffinden von Altlasten bzw. Altablagerungen im Rahmen der Bautätigkeit ist das Landratsamt sofort zu verständigen. Der belastete Boden muss einer ordnungsgemäßen Verwertung / Beseitigung zugeführt werden.

4. Gebäudeentwässerung

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

5. Baugrund

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

6. Rodungszeitraum/Tierschutz

Gehölzbestände dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar gefällt oder gerodet werden, sofern mehr als nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden muss (§ 39 BNatSchG – Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen).

An großflächigen Glasfronten sollten dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen gegen Vogelschlag vorgesehen werden, wie z.B.: Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen, Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien, Verhinderung von Durchsichten und Korridoren, Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten, Vermeidung von Eckverglasungen.

Die Außenbeleuchtung soll insektenfreundlich ausgeführt werden (insektenfreundliche Leuchtmittel z.B. LED und Leuchten z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten).

Einfriedungen sollten so gestaltet werden, dass diese von Kleintieren passiert werden können.

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 ff BNatSchG wird hingewiesen.

7. Verbot Schottergärten

Auf die Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (NatSchG BW), wonach die nichtüberbauten Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten (§ 9 Abs. 1 LBO BW) und Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Grünflächen vorwiegend zu begrünen sind (§ 21a NatSchG BW) und in denen klargestellt ist, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine zulässige Verwendung dieser ist und Gartenflächen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden sollen (§ 21a NatSchG BW), wird hingewiesen.

8. Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete

Teile der an das Plangebietes angrenzenden Flächen werden bei Hochwasserereignissen von der angrenzenden Fils überflutet (bei Extremereignissen HQ-Extrem und bei Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit HQ-100). Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung betroffenen Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen. Innerhalb dieser Flächen sind die Vorgaben des WHG (§ 78) zu berücksichtigen.

Die im Plan nachrichtlich dargestellten Überflutungsflächen sind im Zuge der Bauplanung auf Aktualität zu prüfen.

9. Starkregen

Als wesentliche Grundlage der Starkregenrisikovorsorge wird derzeit in Auftrag der Gemeinde eine flächendeckende Starkregengefahrenkarte erstellt.

Mit Hilfe dieser Starkregengefahrenkarte können die Bürgerinnen und Bürger sich über die Wasserstände auf ihrem Grundstück und die möglichen Wege, über die das Wasser in Gebäude eindringen kann, informieren. Abhängig von der individuellen Gefährdungssituation können dann mit Hilfe von Fachleuten und Experten ggf. erforderlichen Schutzmaßnahmen vorgenommen werden. Die Sicherung liegt in der Eigenverantwortung der Eigentümer.

10. Duldungspflichten Grundstückseigentümer

Auf die in § 126 Baugesetzbuch (BauGB) geregelten Duldungspflichten der Eigentümer der Baugrundstücke (Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen) wird hingewiesen.

11. Planergänzende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Technischen Normen (DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Salach im Rathaus beim Fachbereich Bauverwaltung, Rathausplatz 1, Zimmer 305 während der Dienststunden eingesehen werden.