



GEMEINDE : IGGINGEN
GEMARKUNG : IGGINGEN
FLUR : (1) BRAINKOFEN
KREIS : OSTALBKREIS



TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„SONDERGEBIET LACHENFÄLLE“

ANERKANNT: GEMEINDE IGGINGEN, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 15.04.2024

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und
Stadtplanung

Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen
Telefon 07171 10447-0
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Gesellschafter
LKP Biekert GmbH
LKP Domino GmbH

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Frank Biekert
Dipl.-Ing. Rainer Matheisl

GEMEINDE : IGGINGEN
GEMARKUNG : IGGINGEN
FLUR : (1) BRAINKOFEN
KREIS : OSTALBKREIS

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Lächenfälle IV“, rechtsverbindlich seit 28.07.2004.

RECHTSGRUNDLAGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES SIND:

BauGB Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634),
BauNVO die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786),
PlanzV90 die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58),
BNatSchG das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),
UVPG das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I Seite 540),
LBO die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357, ber. Seite 416),
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Der Lageplan vom 15.04.2024
- Der Textteil vom 15.04.2024

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „Sondergebiet Lachenfälle“ im Ortsteil Brainkofen.**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB + BauNVO)
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1.1 SONSTIGE SONDERGEBIETE (SO)** *SO - Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe*
(§ 11 BauNVO)
- Das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes.
- Zulässig ist im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 m² sowie ein Backshop mit Café im Vorkassenbereich mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m².
- Zulässig sind nur Waren des nahversorgungsrelevanten Sortiments wie Lebensmittel, Getränke einschl. Spirituosen, Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel, Genussmittel, Tabakwaren, Zeitschriften / Zeitungen.
- Der Anteil des Randsortimentes mit Waren des zentrenrelevanten Sortiments wie Blumen, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren, Bücher, Kurzwaren, Bekleidung, Haushaltswaren wird auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.
- Weiter zulässig sind der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen wie Stellplätze, Zufahrten, Einkaufswagenboxen, Fahrradständer, Trafostation usw.
- Definition der Verkaufsfläche:*
Zur Verkaufsfläche zählen alle dem Kunden zugänglichen Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsflächen befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge. Ebenfalls zählen hierzu Verkehrsflächen außerhalb des absperrbaren Bereichs.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 1.2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN**
(§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO)
- Die *Gebäudehöhe (GH)* darf, gemessen von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe, bis zum höchsten Punkt des Gebäudes maximal 10,00 m betragen.
- Eine *Überschreitung* der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig.
- Hinweis: Zu möglichen Überschreitungen der Höhe baulicher Anlagen durch Solaranlagen siehe unter Ziffer 2.1.2.
- 1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL**
(§ 19 BauNVO)
- Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte.
- Ausnahmsweise kann die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden, wenn:
- Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind,
 - die Vorgaben zur Durchgrünung des Plangebiets berücksichtig

- sichtigt werden;
- Flach- und flachgeneigte Dächer begrünt sind (siehe Ziffer 2.1.2).
- 1.3 BAUWEISE**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Abweichende Bauweise (a),*
offene Bauweise jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind die dem Betrieb zugeordneten Nebenanlagen wie Einhausungen für Einkaufswagen, Abfallbehälter, Werbepylon (siehe Ziff. 2.2), überdachte Fahrradstellplätze, Abstellflächen für Container und Müllcontainer, Trafos, Überdachungen von Stellplätzen zur Belegung mit Solaranlagen usw. zulässig, sofern die grünordnerischen Belange berücksichtigt werden.
- 1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
- Garagen* sind nicht zulässig. *Überdachte Stellplätze* (Carports) sind nur zulässig, sofern diese für die Belegung mit Solaranlagen erforderlich sind.
Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen allgemein zulässig.
- 1.6 SICHTFELDER**
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die erforderlichen Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs freigehalten werden.
Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
- 1.7 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Entlang der Leinzeller Straße / L 1075 ist an der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stelle auf einer Breite von maximal 8 m nur eine *Einfahrt für Kraftfahrzeuge* zulässig.
Entlang der Osterwiesenstraße ist an der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stelle auf einer Breite von maximal 10 m eine Ein- und Ausfahrt zulässig.
- 1.8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.9 LEITUNGSRECHTE**
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- LR 1 - Leitungsrecht 1 :*
Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen.
LR 2 - Leitungsrecht 2:
Leitungsrecht zugunsten der EnBW ODR AG zur Haltung und Unterhaltung einer Stromleitung mit Schutzstreifen.
- Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

- 1.10 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ)**
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebietsflächen (SO) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) zu gewährleisten, dass in ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.
- 1.11 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.11.1 FÜR LAUBBÄUME**
- Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16 - 18 cm betragen. Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungs-idee erhalten bleibt.
- 1.11.2 PFLANZGEBOT 1 (PFG1) -DURCHGRÜNUNG-**
- Zur Durchgrünung ist pro 500 m² Grundstücksfläche ein mindestens mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen. Dabei sind Bäume der Pflanzliste 1 zu verwenden. Für alle zu pflanzenden Bäume ist ein Stammumfang in 1 m Höhe über Gelände von mindestens 16-18 cm zu verwenden. Festgesetzte Einzelbäume oder durch Pflanzbindungen geschützte Bäume können auf die erforderliche Anzahl anzupflanzender Bäume angerechnet werden.
- 1.11.3 SONSTIGES**
- Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.12 PFLANZBINDUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
- 1.12.1 PFLANZBINDUNG FÜR EINZELBÄUME**
- Die zum Erhalt ausgewiesenen *Einzelbäume* sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten. Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
- 1.13 ERSATZMASSNAHME E1 „ÖKOKONTOMAßNAHME“**
- Die Gemeinde Iggingen hat an verschiedenen Stellen im Gemeindegebiet bereits Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung von Flächen durchgeführt und diese dem kommunalen Ökokonto zugeführt. Im weiteren Verfahren wird definiert, welche dieser Maßnahmen für den Eingriff verrechnet werden soll.
- 1.14 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)
- Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist gemäß dem Einschrieb im Lageplan zwingend mit einer maximalen Abweichung von +/- 50 cm festgesetzt.
- 1.15 NEBENANLAGEN**
(§ 14 Abs.1 BauNVO)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO Bad.-Württbg. handelt, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hinsichtlich der Zulässigkeit sonstiger untergeordneter Nebenanlagen wird auf die Festsetzung Ziffer 1.4 verwiesen.

- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 2.1.1 FASSADEN**
- Die Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 20 m Länge sind im Abstand von mindestens 15 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen mit Hilfe von Rankgerüsten.
- Zum Außenbereich liegende Fassaden sind zu mindestens 30% der Fassadenfläche dauerhaft zu begrünen. Dabei sind Pflanzen der Pflanzliste 3 zu verwenden.
- Bei der Farbgebung der Gebäude sind nur gedeckte Farbtöne (maximaler Remissionswert von 70%) zulässig.
- Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von verglasten Fassadenteilen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.
- 2.1.2 DÄCHER**
- Dachform und Dachneigung (DN)*
- Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 25° Dachneigung.
- Dachdeckung:*
- Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind mindestens extensiv (Substratstärke mindestens 10 cm) zu begrünen.
- Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.
- Solaranlagen:*
- Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind bei den zulässigen Flach- und flachgeneigten Dächern mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,00 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen) zu gestalten.
- 2.2 WERBEANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)
- Werbeanlagen* dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.
- Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.
- Zulässig sind:
- auf maximal zwei Gebäudeseite jeweils eine Werbeanlage oder ein Werbeschriftzug mit Firmenlogo an der Wand mit maximal 25 m² Fläche;
 - an der Eingangsseite zusätzlich zwei Werbeanlagen bis maximal 12 m² Fläche;
 - an einer Wandscheibe dürfen die Werbeanlagen im Eingangsbereich die Traufhöhe des Gebäudes um maximal 3,5 m überschreiten;
 - eine freistehende Werbeanlage als Pylon oder Stele mit maximal 8,00 m Höhe über Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe und mit Werbeflächen auf maximal zwei Seiten von je 25 m² Fläche;
 - 3 Fahnenmasten mit max. 7,5 m Höhe;

- insgesamt maximal 3 Plakatwände mit jeweils maximal 10 m² Fläche sowie 3 Plakaträhmen mit jeweils maximal 5 m² Fläche auf der Eingangsseite.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf dem Dach bzw. innerhalb der Dachflächen,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht bzw. Bildern.

- 2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO) Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden sind *Stellplätze* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Wegedecke) herzustellen.
- Stellplätze die zur Leinzeller Straße sowie zum Kreisverkehr nördlich des Plangebiets hin orientiert sind, müssen mit Blendeschutzzäunen oder dichter Bepflanzung ausreichend gegen Blendwirkung eingegrünt werden.
- 2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.
- 2.4.1 BEGRÜNUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN** Alle unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Steingärten (Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen) entsprechen dieser Regelung nicht.
- 2.4.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN** sind innerhalb des Geltungsbereiches zur Herstellung des Plans von Bau- und Betriebsflächen bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätze usw. zulässig.
- 2.4.3 STÜTZMAUERN** sind an der Grenze zum Außenbereich unzulässig. Ansonsten sind Stützmauern bis maximal 1,0 m Höhe zulässig, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nur, wenn diese begrünt oder als bepflanzte Naturstein Trockenmauer hergestellt werden. Mit dem Wandfuß ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 2.4.4 EINFRIEDUNGEN** sind entlang der öffentlichen Straßen nur als Hecken aus einheimischen Laubgehölzen bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Ansonsten sind Einfriedungen als durchsichtige Metallzäune, Rankzäune mit Pflanzen der Pflanzliste 3 oder als einheimische Hecken mit Pflanzen der Pflanzliste 1 bis maximal 2,00 m Höhe zulässig.
- Abschrankungen zur Schließung von Stellplatzanlagen außerhalb der Betriebszeiten sind zulässig.
- Alle Einfriedungen müssen einen Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- Erforderliche Sichtfelder für die Grundstücksausfahrten sind zu berücksichtigen (siehe Festsetzung Ziffer 1.6).
- 2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER** (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO) Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen

permanent offenen Abfluss von ca. 0,15 l/s / 100 m² Dachfläche haben.

Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.

Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten.

Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs.6 BauGB)
- 3.1 GEHÖLZRODUNGEN** (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG) Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.
- 3.2 PHOTOVOLTAIK** Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung des Landes Baden-Württemberg (PVPf-VO) ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
- 4. PFLANZLISTEN** Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.
- 4.1 Pflanzliste1 (Laubgehölze im Trockenstandort)**
- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| Bäume: | |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Rot-Buche | Fagus sylvatica |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |
| Großsträucher / Kleinbäume: | |
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Zitter-Pappel | Populus tremula |
| Hänge-Birke | Betula pendula |
| Elsbeere | Sorbus torminalis |
| Schwarz-Erle | Alnus glutinosa |
| Sal-Weide | Salix caprea |
| Wildobst versch. Sorten | |
| Niedere Sträucher: | |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Trauben-Holunder | Sambucus racemosa |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |

	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
	Heckenrose	Rosa spec.
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
	Sanddorn	Hippophae rhamnoides
	Echte Brombeere	Rubus sect. Rubus
4.2	Pflanzliste 2 (Straßenbäume)	
	Bäume:	
	Stiel-Eiche	Quercus robur
	Trauben-Eiche	Quercus petraea
	Spitz-Ahorn	Acer platanoides
	Feld-Ahorn	Acer campestre
	Hänge-Birke	Betula pendula
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Rot-Buche	Fagus sylvatica
	Zitter-Pappel	Populus tremula
	Vogel-Kirsche	Prunus avium
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Winter-Linde	Tilia cordata
	Obstbäume im Hochstamm	
4.3	Pflanzliste 3 (Kletterpflanzen)	
	Efeu	Hedera helix
	Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
	Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
	Schlingenkönig	Fallopia Convolvulus
	Hopfen	Humulus lupulus
	Echte Zaunwinde	Calystegia sepium
	Ackerwinde	Convolvulus arvensis
	Kletterrose	Rosa

5. HINWEISE

5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.11 bis 1.12 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 52 Abs.1 LBO beizufügen.

5.2 Funde

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde* entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege– mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

5.3 Altlasten / Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

5.4 Bodenschutz / Erdmassenausgleich

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

Vorrangig ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

Eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

5.5 Baugrund / Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen.

5.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

5.7 Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte und Hofflächen entsprechend überflutungssicher angelegt werden.

Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) und auf weiterführende Informationen über „Starkregen“ des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (UMBW) wird verwiesen (erhältlich zum Download unter www.lubw.baden-wuerttemberg.de bzw. <https://um.baden-wuerttemberg.de/>).

5.8 Naturschutz

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahr-

nehmbaren Ornilux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten. Grundsätzlich ist bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf zu achten, dass mit Bäumen mindestens ein Abstand von 1 m von Anlagen der Versorgungsträger eingehalten wird. Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hoffflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. warmweiße LED-Lampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

5.9 Lärmschutz

Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. wird auf Folgendes hingewiesen: Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_1503575952.pdf) dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (insbesondere Wohngebäude oder Wohnungen in der Umgebung, auch innerhalb des Gewerbegebiets) müssen eingehalten und die zulässigen Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

5.10 Barrierefreiheit

Soweit nach den örtlichen Erfordernissen geboten, sind im öffentlichen und privaten Bereich bauliche Anlagen barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040 und die Vorschriften der LBO wird hingewiesen.

6. ANLAGEN

Anlage 1	Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan gefertigt: LKP INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 15.04.2024
Anlage 2	Bewertungsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gefertigt: LKP INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 15.04.2024
Anlage 3	Auswirkungsanalyse „Modernisierung Edeka in Iggingen unter Berücksichtigung der VG Leintal Frickenhofer Höhe“ gefertigt: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg	vom 18.12.2023
Anlage 4	Artenschutzrechtlich Relevanzprüfung gefertigt: Ingenieurbüro Blaser Umweltplanung / Stadtplanung Martinstr. 42-44 73728 Esslingen	vom Januar 2024

7. VERFAHRENSVERMERKE

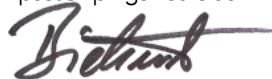
- | | | | | |
|----|---|-----|-----|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | | vom | 29.01.2024 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | | am | 06.02.2024 |
| 3. | Zustimmung Vorentwurf (§3 BauGB) | | am | |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3 (§ 3 BauGB) | | am | |
| 5. | Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom | bis | |
| 6. | Auslegungsbeschluss (§3 BauGB) | | am | |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | | am | |
| 8. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom | bis | |
| 9. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | | vom | |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Iggingen, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 15.04.2024

LKP INGENIEURE GBR,
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70
post@lkp-ingenieure.de



Bürgermeister Stöckle

Unterschrift

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung, den

Bürgermeister Stöckle