

Bebauungsplan
„Filsstraße Ost – 1.Abschnitt“
in Reichenbach an der Fils

Planungsrechtliche Festsetzungen
Hinweise
Örtliche Bauvorschriften



Vorentwurf

Stand 11.03.2025

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Projekt: Bebauungsplan „Filsstraße Ost – 1.Abschnitt“
in Reichenbach an der Fils“

Auftraggeber: Gemeinde Reichenbach an der Fils
Hauptstraße 7
73262 Reichenbach an der Fils

Auftragnehmer: Planstatt Senner GmbH
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0
Fax. 07551 / 9199-29
E-Mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projektleitung:
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projektbearbeitung:
Regine Guglielmo, M. Sc. Geographie und Stadtplanung, SRL
Bahareh Heydari, Dr.-Ing. Stadtplanung und Stadtgestaltung, AKBW

Proj. Nr. 5919

Inhaltsverzeichnis

1	Satzung	5
2	Verfahrensvermerke	6
3	Rechtsgrundlagen	7
4	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	8
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
4.2	Art der baulichen Nutzung	8
4.2.1	Gewerbegebiet (GE)	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3.1	Grundflächenzahl	8
4.3.2	Höhe der baulichen Anlagen	9
4.3.3	Bezugshöhe	9
4.4	Bauweise	9
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche	9
4.6	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	10
4.7	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	10
4.8	Verkehrsflächen	10
4.9	Flächen für Versorgungsanlagen	10
4.10	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	10
4.11	Grünflächen	11
4.12	Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
4.12.1	Beleuchtungsanlagen (VM7)	11
4.12.2	Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag / Vogelfreundliche Verglasung (VM8) .	12
4.12.3	Bauzeitenregelung zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen (VM8)	12
4.12.4	Schutz von Kleintieren (VM10)	12
4.13	Leistungsrechte	12
4.14	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
4.14.1	Maßnahmen zum Lärmschutz	13
4.15	Pflanzgebot und Pflanzbindung	14
4.15.1	Pflanzgebot für Einzelbäume	14
4.15.2	Erhalt, Ergänzung und Pflege bestehender Habitatflächen (CEF1)	15
4.15.3	Flächenhafte Pflanzbindung (V1 – Erhalt Erlenbruch-Wald)	15
5	Hinweise	16
5.1	Denkmalschutz	16
5.2	Bodenschutz u. Altlastenkataster	16

5.3	Grundwasserschutz.....	16
5.4	Biotope	17
5.5	Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen.....	17
5.6	Lärmschutz	18
5.7	DB Netze / DB InfraGO AG	19
5.8	Bepflanzung im Nachbarbereich von Bahnanlagen.....	19
6	Örtliche Bauvorschriften	20
6.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	20
6.1.1	Dachgestaltung.....	20
6.1.2	Dachbegrünung (VM4).....	20
6.1.3	Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien	20
6.1.4	Fassadengestaltung.....	20
6.2	Werbeanlagen	21
6.3	Außenantennen	21
6.4	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	21
	Versickerungsoffene und begrünbare Beläge (VM5)	21
6.5	Einfriedungen und Anschlüsse an öffentliche Verkehrsflächen	21
6.6	Ordnungswidrigkeiten	22
Anhang	23

1 Satzung

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802), hat der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach a.d.F. den Bebauungsplan "Filsstraße Ost – 1.Abschnitt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am --.--.-- als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Planzeichnung vom -----
2. Planungsrechtliche Festsetzungen vom -----
3. Örtlichen Bauvorschriften vom -----

Beigefügt sind:

1. Begründung vom -----
2. Umweltbericht vom -----

§ 3

Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

Reichenbach, den --.--.--

Bernhard Richter
Bürgermeister

2 Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB 19.11.2024
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 29.11.2024
3. Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB) durch den Gemeinderat -----
4. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB -----
5. Frühzeitige Offenlage zum Vorentwurf des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (1) BauGB -----
6. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB -----
7. Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss im Regelverfahren. -----
8. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB -----
9. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB -----
10. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB -----
11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB -----
12. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung -----

3 Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S 394)

II. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

III. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)

IV. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)

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

V. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229)

VI. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. IS. 2240).

VII. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26).

4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes schwarz gestrichelt dargestellt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 2-12 BauNVO

4.2.1 Gewerbegebiet (GE)

§ 8 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze max. 25 % der Grundstücksfläche und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

4.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen in der Planzeichnung definiert.

4.3.1 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Hauptbaukörper durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

4.3.2 Höhe der baulichen Anlagen

§16 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 Bau NVO

Die im Plan eingetragene Gebäudehöhe OK gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Oberkante Attika (Brüstung), bzw. dem höchsten Punkt der Dachhaut darf nicht überschritten werden.

4.3.3 Bezugshöhe

§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf eine maximale Höhe von 0,30 m über dem Straßenniveau der mittleren Straßenachse nicht überschreiten. Die Straßenachse bezieht sich auf die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße. Zur Ermittlung dient der Bezugspunkt aus dem Schnittpunkt der Diagonalen der geplanten Gebäude, von dem eine rechtwinklig zur Straße abgehende Achse ausgeht, die sich mit der mittleren Straßenachse schneidet.

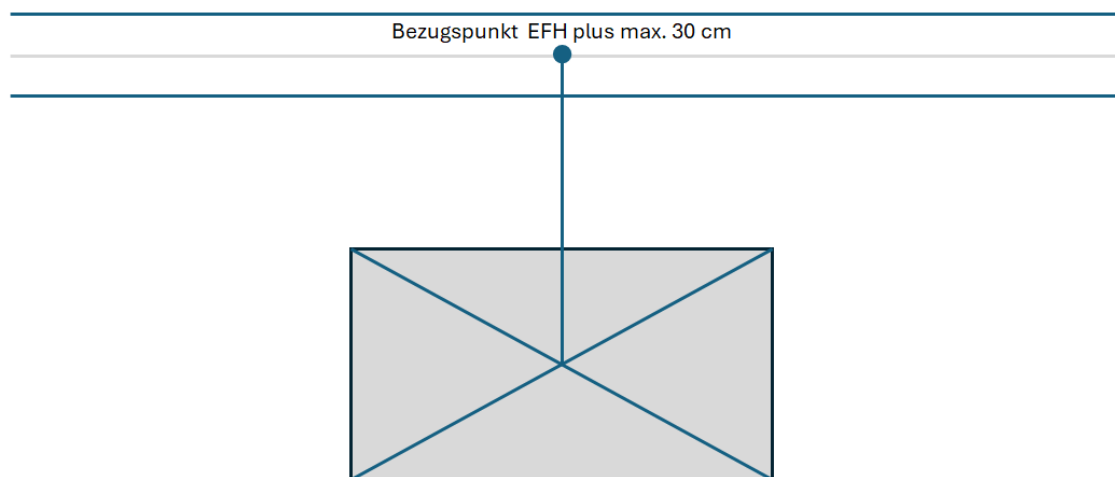


Abbildung 1: Schema zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlage

4.4 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

abweichende Bauweise (a): entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Untergeordnete Bauteile (<20 % der Fassadenfläche) können über die Baugrenze bis zu 3 m hinausragen.

4.6 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12,14, 21a Abs. 2 und § 23 Abs.5 BauNVO

Stellplätze sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werden Stellplätze parallel zu öffentlichen Straßen oder Wegen erstellt, ist von diesen ein Mindestabstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

4.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Bahn

Gemäß Planzeichnung ist ein Abstand von 10 m zur Gleismittelachse der Filstalbahn von Bebauung freizuhalten.

Abstand zur Bundesstraße B10

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung muss ein Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße B10 gemäß § 22 Abs. 5 StrG von Bebauung freigehalten werden.

4.8 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung differenziert festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind gem. Planeinschrieb festgesetzt:

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „30 km/h“ Zone
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“

4.9 Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs.1 Nr. 12 und 13 BauGB

Die Flächen für Versorgungsanlage -Gas- ist im Plan festgesetzt.

4.10 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Im Gewerbegebiet sind Maßnahmen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung zu ergreifen. Eine maximale Einleitung von 0,2l/s/ je 100 m² Dachfläche in den Regenwasserkanal ist zulässig. Dieser Wert ist durch die vorgeschriebene Dachbegrünung in Verbindung mit den nachfolgenden Möglichkeiten herzustellen.:

- Speicherung: Zisterne, Retentionszisterne, Teichanlage

- Verdunstung: Teichanlage
- Nutzung: Zisterne, Retentionszisterne
- (Mulden-)Versickerung: über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Bodenschicht. Ein Überfließen des zu versickernden Regenwassers in angrenzende Grundstücke ist unzulässig.

Den Bauantragsunterlagen ist der Nachweis zur geforderten Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück beizulegen.

Bei der Erstellung einer Regenwasserzisterne hat das Retentionsvolumen mindestens 2 m³ pro 100 m² angeschlossener, versiegelte Dachfläche mit einem Ablauf der Retentionszisterne von 0,2 l/s / 2 m³ zu betragen.

Des Weiteren sind die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW-Arbeitsblatt W555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) sowie die DIN 1988 (Trinkwasserinstallationen) sind zu beachten

4.11 Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Gemäß Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah und mit standortgerechten heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen.

4.12 Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

4.12.1 Beleuchtungsanlagen (VM7)

Beleuchtungsanlagen müssen nach dem aktuellen Stand der Technik verbaut werden. Dies umfasst:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang, Zeitraum und Intensität
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion - Dimmung der Außenbeleuchtung außerhalb der Betriebszeiten (19 – 6 Uhr) auf unter 0,1 lx
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht bis max. 3000 Kelvin (idealerweise unterhalb 2400 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen
- Bzw. Anpassung des Lampenspektrums auf >500 nm
- Verwendung von warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampf lampen. Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich, zur Ermittlung der erforderlichen Beleuchtungsstärke ist DIN EN 13201-2 zu berücksichtigen

- Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtgehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern
- Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet)

4.12.2 Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag / Vogelfreundliche Verglasung (VM8)

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

Bei allen Verglasungen mit einer Möglichkeit der Durchsicht (z.B. Eckverglasung, Wind und Lärmschutzverglasung zwischen Gebäuden, Balkoverglasung, Wintergärten, sowie transparenten Verbindungsgängen) ist für Vögel ein Kollisionsschutz vorzusehen.

4.12.3 Bauzeitenregelung zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen (VM8)

Rodungen oder Rückschnitte der Gehölze sowie Rückbauten von Gebäuden oder Bauwerken im Plangebiet dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar stattfinden. Sollten Rodungen bzw. ein Rückbau außerhalb des o.g. Zeitraums erforderlich werden, so sind betroffene Gehölze bzw. Gebäude vorab auf belegte Nester und hinsichtlich revierverhaltender Vögel sowie die betroffenen Quartierstrukturen an und in Gehölzen vorab hinsichtlich der Absenz von Fledermäusen durch einen erfahrenen Artkenner zu kontrollieren und gegebenenfalls zu verschließen. Sollten bei der Kontrolle brütende Vogelarten oder Fledermäuse festgestellt werden, ist die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.

4.12.4 Schutz von Kleintieren (VM10)

Zur Vermeidung von Falleneffekten sind möglichst engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen zu verwenden. Metallelemente mit Durchbrüchen dürfen eine maximale Maschenweite von unter 2 cm aufweisen, Licht- und Lüftungsschächte mit engmaschigen Abdeckgittern von maximal 0,5 cm.

4.13 Leitungsrechte

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Es wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

4.14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Eine Schalltechnische Untersuchung (Möhler + Partner – September 2024) liegt vor.

4.14.1 Maßnahmen zum Lärmschutz

Im Bereich des Plangebiets kommt es zu Verkehrslärmemissionen durch die nördlich verlaufende Ulmer Straße und die südlich verlaufenden B 10, sowie durch die Bahnstrecke 4700 (Ulm-Stuttgart).

Verkehrslärm

- Die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (nach Nr. 3.16 der DIN 41 09-1: 2018-01) ist nur dann zulässig, wenn die Fenster nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden können und mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet sind.
- Ausnahmen sind zulässig, wenn durch nicht beheizte und thermisch vom schutzbedürftigen Raum getrennte Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden, Wintergärten a.A.) gewährleistet wird, dass 0,5 m vor den Fassaden von schützenswerten Räumen nach Nr. 3.16 der DIN 4109-1: 2018-01 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete vor den Fenstern dieser Räume eingehalten werden.
- Bei der Errichtung von Gebäuden müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß nach Gleichung (6) der DIN 4 1 09-1: 2018-01 entsprechend der jeweiligen maßgeblichen Lärmpegel und der Raumnutzung aufweisen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.

Anlagenlärm

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 tags (06.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente tags/nachts in dB(A)

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF 1 (rd. 1.067 m ²)	61	46
TF 2 (rd. 1.331 m ²)	61	46
TF 3 (rd. 1.246 m ²)	62	47
TF 4 (rd. 1.105 m ²)	65	50
TF 5 (rd. 4.295 m ²)	63	48

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsantrag bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen nach den Vorgaben der DIN 45691, Abschnitt 5 in Bezug auf schützenswerte Nutzungen außerhalb des Gewerbegebiets nach DIN 4109 nachzuweisen. In den Gleichungen (6) und (7) ist dabei für die Immissionsorte i $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zusj}$ zu ersetzen.

Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten.

Diese Gutachten sind zusammen mit den Plananträgen vorzulegen. Bei Vorhaben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

Für die Teilflächen erhöhen sich die Emissionskontingente LEK in dem Richtungssektor A um folgendes Zusatzkontingent ($L_{EK; zus, k}$):

Zusatzkontingente ($L_{EK; zus, k}$) in dB(A); Sektorengrenzen in Grad, Nord = 0°

Richtungssektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK; zus, k}$ [dB(A)]	
			Tags	nachts
Basis A	245°	22°	-	-
B	20°	180°	7	7
C	180°	245°	6	6

Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet.

4.15 Pflanzgebot und Pflanzbindung

§ 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB

Entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung werden Pflanzergebote und -gebote festgesetzt. Zu erhaltende Bepflanzung, angrenzende Freiflächen und Biotopstrukturen sind insbesondere während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen vor baubedingten, mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bepflanzung ist vor Befahrung zu sichern. Einzelbäume sind ggfs. durch Brettermantel oder durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauf- und Bodenabtrag im Baubereich zu schützen (nach DIN 18920 und RAS LP 4). (VM2, VM11)

4.15.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

Entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung ist eine Reihe Bäume parallel zum Straßenraum auf den privaten Grundstücksflächen gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Standort kann parallel zur Verkehrsfläche um 2 m verschoben werden. Weitere Bäume können auf der Grundstücksfläche standortungebunden gepflanzt werden.

Pro 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Bereits mit Pflanzgebot festgesetzte Bäume werden angerechnet.

Bei geplanten Baumstandorten müssen die Abstände gemäß DIN 18920 und DVGW GW125 Abs. 6.1 eingehalten werden. Werden die Mindestabstände von 2,5 m zwischen Baum und Leitung nicht eingehalten, sind besondere Schutzmaßnahmen erforderlich.

4.15.2 Erhalt, Ergänzung und Pflege bestehender Habitatflächen (CEF1)

Auf den im Plan dargestellten Flächen ist die Aufwertung bzw. Neuschaffung von Habitaten für die Zauneidechse vorzusehen (Steinriegel, Holzstapel, Sandlinsen). Weiterhin sind die großflächige Gehölzsukzession (v.a. Brombeeraufwuchs) zu entfernen und die ursprünglich vorhandenen lückigen und niedrigen Heckenstrukturen wiederherzustellen. Die hier vorhandenen Gehölzbestände und Ruderalbereiche sind extensiv zu pflegen.

4.15.3 Flächenhafte Pflanzbindung (V1 – Erhalt Erlenbruch-Wald)

Entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung ist eine flächenhafte Pflanzbindung festgesetzt, in dem der Vegetationsbestand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.

5 Hinweise

5.1 Denkmalschutz

Die Ziele des Denkmalschutzes sind in § 1 des Gesetzes dargestellt (Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG)): § 1 (1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen hinzuwirken.

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt. Archäologische und Fossilienfunde während der Bauarbeiten können nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei der Durchführung der Arbeiten 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. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5.2 Bodenschutz u. Altlastenkataster

Die Bewertung nach Ökokontoverordnung bzw. nach LUBW 2010b (Heft Bodenschutz 23) und LUBW 2012 (Heft Bodenschutz 24) kommt zu den in Tab. 4 dargestellten Ergebnissen (Quelle: LGRB KARTENVIEWER).

Bei den Böden im Planungsgebiet handelt es sich um mäßig tief bis tief entwickelte kalkhaltige braune Auenböden aus Auenlehm aus quartären Sedimenten (ca. $\frac{3}{4}$ der Fläche). Teile des Gebietes bestehen aus Siedlungsböden (ca. $\frac{1}{4}$ der Fläche), zu denen keine Daten vorliegen und haben keine Bedeutung für das Schutzgut Boden.

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.

5.3 Grundwasserschutz

Grundwasser

Im Plangebiet steht unter den Auenböden der Stubensandstein an, der größtenteils aus einem grobkörnigen Sandstein besteht, in den aber auch Ton- und Mergelbänder eingelagert sind. Die Sandsteine treten als Kluft- und Porengrundwasserleiter in Erscheinung, die eingelagerten Ton- und Mergelbänder stauen das Wasser. Die Grundwassernutzbarkeit ist eher gering.

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Esslingen rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Genehmigung. Das gilt sowohl für Grundwasserabsenkung während der Bauzeit als auch für eine mögliche Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

Vorbelastungen

Aufgrund der ehemaligen und noch bestehenden Nutzung kann eine stoffliche Vorbelastung (Bau- und Betriebsstoffe) nicht ausgeschlossen werden.

Der Stubenstandstein zeichnet sich einerseits durch eine geringe Grundwassernutzbarkeit aus, andererseits weist das Grundwasser durch fehlende Deckschichten eine gewisse Empfindlichkeit auf. Mögliche Vorbelastungen können nicht ausgeschlossen werden. Insgesamt kommt dem Schutzgut Grundwasser somit eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung zu.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets bzw. der HQ-100-Linie des Neckars. Jedoch befindet sich das Plangebiet zu großen Teilen innerhalb des Überschwemmungsbereichs bei einem Extrem-Hochwasser (HQ Extrem). Der Bauherr hat entsprechende Vorkehrungen zu treffen

5.4 Biotope

In der Umgebung des Plangebietes liegen folgende Schutzgebiete:

- Geschütztes Biotop „Feldhecke an der B10 (neu) am östlichen Ortsende von Reichenbach“ (zweigeteilt entlang der B10, Biotop-Nr. 172221160092), überschneidet sich mit dem Plangebiet.
- Geschütztes Biotop „Feldgehölze südöstlich des Gewerbegebietes 'Leintelstraße'“ (in verschiedene Abschnitte aufgeteilt und verstreut, Biotop-Nr. 172221160540), wird vom Plangebiet an einer Stelle tangiert ohne Berührung.

Es befinden sich keine weiteren Schutzkategorien wie Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, FFH-Mähwiesen oder Geotope im unmittelbaren Umfeld. Ebenso liegt das Vorhaben in keinem Wasserschutzgebiet.

5.5 Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen

- Flächen für die Baustelleneinrichtungen sollen sich auf Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes, die ohnehin überbaut werden, beschränken.
- Die Habitatflächen für Zauneidechsen (vgl. Kap. 3.2), über eine Pflanzbindung zu erhaltende Gehölz- bzw. Vegetationsstrukturen entlang der Elsach (Fläche M3 in Planzeichnung, vgl. Abb. 3 bzw. Abb. 13) sowie an das Plangebiet angrenzende Biotopstrukturen dürfen durch die Baumaßnahme nicht tangiert werden und sind entsprechend zu schützen (Bauzäune, Absperrungen, etc.). DIN 18920 zum Schutz von

Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.

- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.
- Für die Erschließung der Baumaßnahmen wird gem. des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG BaWü) die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts sowie eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich, um während der Planung und Ausführung der Baumaßnahmen die bodenschutzfachlich korrekte Ausführung der Arbeiten zu gewährleisten.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf die engeren Baufelder beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Bodenaushub ist durch planerische/gestalterische Maßnahmen zu minimieren. Überschüssiger unbelasteter Boden- und Felsaushub ist seiner Eignung entsprechend einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen.
- 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.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen 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.

Anmerkung: Bauzeitlich erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen können dem Umweltbericht (VM7 und VM9) entnommen werden.

5.6 Lärmschutz

Eine signifikante Lärmbelastung beidseitig durch den Schienenverkehr und die autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße (B10) besteht.

Möhler und Partner Ingenieure GmbH haben eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (September 2024). Es wurden zum einen die Einwirkungen durch Verkehrslärm und Gewerbelärm ermittelt, welche durch die angrenzenden Verkehrswege und das bestehende Gewerbe an der geplanten gewerblichen Nutzung verursacht werden. Im Weiteren wurden die Emissionen der zukünftigen Nutzung untersucht und unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung für das Bauleitplanverfahren die Festsetzung einer Emissionsbeschränkung in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691 vorgeschlagen.

5.7 DB Netze / DB InfraGO AG

Für den Fall, dass Antennen, Blitzableiter, Reklametafeln, und ähnliches angebracht werden, sind diese extra von der OB Energie GmbH zu genehmigen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

5.8 Bepflanzung im Nachbarbereich von Bahnanlagen

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen: An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises gemäß Ril 882.0300 für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m. Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0001, 882.0200 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß den anerkannten Regeln der Technik. Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0300, 882.0300A01, 882.0300A02 beschrieben.

Es wird auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hingewiesen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern jederzeit ein Abstand von 2,50 m eingehalten werden muss.

6 Örtliche Bauvorschriften

Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Filsstraße Ost – 1.Abschnitt“. In Ergänzung zum Lageplan wird Folgendes festgesetzt:

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

6.1.1 Dachgestaltung

Gemäß Planeintrag wird Flachdach (FD) festgesetzt - als Flachdächer gelten Dächer mit einer Neigung von 0° bis zu 10°

Flächen für technische Aufbauten, Beleuchtungskuppeln und Attiken sind auf maximal 30 % der Fläche zulässig.

Kupfer-, zink-, oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet unzulässig.

6.1.2 Dachbegrünung (VM4)

Flachdächer sind – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten und technisch notwendige Flächen – mit mindestens 70 % der Fläche zu begrünen. Eventuelle Pflanzbeete für Urban Gardening werden bei der Begrünung mitangerechnet. Die Substratschicht muss mindestens 15 cm aufweisen. Es gilt Pflanzliste 3 im Anhang. Ausgenommen sind Dachflächen mit bis zu 10 m², Oberlichter, auskragende Vordächer mit einer Auskragung von mehr als drei Metern sowie Glasdächer von Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Solaranlagen in Kombination mit Dachbegrünung sind aufgeständert auszuführen, sodass die Funktionsfähigkeit der Begrünung nicht beeinträchtigt wird.

6.1.3 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien (Photovoltaik) zulässig. Die Anlagen müssen aufgeständert werden. Die maximale Höhe der Aufständering darf 1,0 m ab der Dachhaut nicht überschreiten.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei auszuführen.

6.1.4 Fassadengestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig.

Fassadenbegrünung

30 % aller Fassadenflächen (unter Abzug von Tür- und Fensteröffnungen) sind mit einer Höhe von mindestens 6 m zu begrünen, die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.2 Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

- Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an senkrechten Wandflächen zulässig.
- Werbeanlagen dürfen nur zum erschließenden Straßenraum hin angebracht werden. Werbeanlagen entlang der Bahnlinien sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

6.3 Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Dach- bzw. Satellitenantennen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

6.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Versickerungsoffene und begrünbare Beläge (VM5)

Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind unzulässig.

Flächen für Stellplätze, Zufahrten und private Erschließungswege sind, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften anderweitig geregelt, mit wasserdurchlässigen Belagsarten herzustellen (z.B. Rassengittersteine und -pflaster, wasserdurchlässige Betonsteine mit Wasserdurchlässigkeit min. 30 %). Das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) ist zu beachten.

Intensiv befahrene Flächen, Arbeits-, Umschlag- und Lagerflächen, die grundwassergefährdende Stoffe behandeln und verarbeiten, müssen wasserundurchlässig befestigt werden.

6.5 Einfriedungen und Anschlüsse an öffentliche Verkehrsflächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Sämtliche Einfriedungen sind sockellos auszuführen.

Für Einfriedungen zur Erschließungsstraße gilt: Es ist ein Abstand von 0,5 m zum Rand der Verkehrsfläche bzw. Grünfläche einzuhalten. Es sind nur offene Einfriedungen (z.B. Zäune) und lebende Einfriedungen (z.B. Hecken oder lockere Strauchpflanzungen) bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

Für Einfriedungen der übrigen seitlichen Grundstücksgrenzen gilt: Es sind nur offene Einfriedungen (z.B. Zäune) und lebende Einfriedungen (z.B. Hecken oder lockere Strauchpflanzungen) bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Einfriedungen im Bereich von Straßeneinmündungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Einfriedungen sind durchlässig für Kleintiere anzulegen. Beispiele sind:

- unten offene Einfriedungen mit 10 cm Abstand zum Boden
- natürliche Hecken
- Kleintierdurchlässe von 20 x 10 cm mindestens im Abstand von 12 Metern in Einfriedungen.

6.6 Ordnungswidrigkeiten

§ 75 LBO

Bei Zuwiderhandlung gegen aufgrund der Landesbauordnung getroffenen örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

Anhang

Pflanzlisten zur Ein- und Begrünung

Die nachfolgende Liste stellt eine Auswahl an Gehölzarten dar, die für die Pflanzung der Einzelgehölze sowie die Pflanzung von Sträuchern als Einzelsträucher oder als Heckenstruktur auf den privaten und öffentlichen Grünflächen zu verwenden sind. Auf das Nachbarrecht gemäß § 16 ist Rücksicht zu nehmen. Nach Möglichkeit sind zertifiziert gebietsheimische Gehölze aus Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken zu verwenden.

Pflanzliste 1: Straßen- und Platzbäume (klimaangepasste Stadtbäume)

Hochstamm, StU 18-20 cm, min. 3x verpflanzt mit Drahtballierung:

Bäume 1. Ordnung

- *Acer platanoides*, Spitz-Ahorn (z.B. Sorte 'Cleveland')
- *Carpinus betulus*, Hainbuche 'Fastigata'
- *Castanea sativa*, Edelkastanie
- *Celtis australis*, Zürgelbaum
- *Liquidambar styraciflua*, Amberbaum in Sorten 'Worplesdon' oder 'Slender Silhouette'
- *Liriodendron tulipifera* ‚Fastigiata‘, Säulenförmiger Tulpenbaum
- *Ostrya carpinifolia*, Hopfenbuche (Mittelhoher Baum, stadtklimafest und frosthart)
- *Quercus cerris*, Zerr-Eiche
- *Quercus robur*, Stiel-Eiche
- *Quercus rubra*, Rot-Eiche
- *Sophora japonica*, Schnurbaum
- *Tilia cordata* ‚Greenspire‘, oder ‚Rancho‘, Stadt-Linde
- *Tilia tomentosa* ‚Brabant‘, Silber-Linde
- *Tilia x europaea* 'Pallida', Kaiser-Linde
- o.ä.

Bäume 2. Ordnung

- *Acer campestre*, Feld-Ahorn (auch in Sorten 'Elsrijk' oder 'Elegant')
- *Acer platanoides*, Spitz-Ahorn 'Columnare' (kleinwüchsige Sorte)
- *Alnus cordata*, Herzblättrige Erle
- *Alnus glutinosa*, Schwarz-Erle
- *Alnus incana*, Grau-Erle

- Amelanchier arborea 'Robin Hill', Felsenbirne
- Carpinus betulus, Hainbuche (auch in Sorte 'Frans Fontaine')
- Catalpa bignonioides, Trompetenbaum
- Fraxinus ornus 'Rotterdamm', Blumen-Esche (trockenheits- und hitzeverträglich)
- Magnolia kobus, Baummagnolie, Kobushi-Magnolie
- Malus-Hybride, Zierapfel in Sorten 'Evereste', 'Rudolph' oder 'Street Parade'
- Prunus avium, Vogelkirsche
- Prunus padus 'Schloss Tiefurt', Trauben-Kirsche
- Prunus x gondouini 'Schnee', Japanische Kirsche
- Prunus x schmittii, Japanische Kirsche
- Pyrus pyraeaster, Holzbirne
- Sorbus aria, Mehlbeere
- Sorbus aucuparia, Eberesche
- Sorbus domestica, Speierling
- Sorbus torminalis, Elsbeere
- o.ä.

Pflanzliste 2: Sträucher

- Solitär, 125-150 cm, min. 3x verpflanzt mit Drahtballierung:
- Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
- Corylus avellana, Gewöhnlicher Hasel
- Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
- Frangula alnus, Faulbaum
- Ligustrum vulgare, Gewöhnlicher Liguster
- Prunus spinosa, Schlehe
- Rosa canina, Hunds-Rose
- Salix purpurea, Purpur-Weide
- Salix triandra, Mandel-Weide
- Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball
- o.ä.
-

Pflanzliste 3: Dachbegrünung

Zur Anlage der extensiven Dachbegrünung im Plangebiet kann eine Saatgutmischung mit mindestens 20% Blütenpflanzen bei einer Ansaatstärke von 25 g/m² ausgesät werden (40 g/m² bei Schrägdächern). Dabei ist auf eine standortgerechte Artenzusammensetzung zu achten.

Bsp. Vertreiber sind Rieger-Hofmann, OptiGrün oder ZinCo.

Die Saatgutmischung sollte bspw. folgende Arten beinhalten und kann zudem erweitert werden:

Botanischer Name	Deutscher Name
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille
Aster amellus	Kalk-Aster
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Kartäuser-Nelke
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel
Fragaria vesca	Wald-Erdbeere
Galium verum	Labkraut
Hieracium aurantiacum	Orangerotes Habichtskraut
Linaria vulgaris	Echtes Leinkraut
Petrorhagia saxifraga	Steinbrech-Felsennelke
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Silene nutans	Nickendes Leimkraut
Thymus pulegioides	Arznei-Thymian
Thymus serpyllum	Sand-Thymian

Pflanzliste 4: Fassadenbegrünung

- Clematis vitalba, Waldrebe
- Hedera helix, Efeu
- Humulus lupulus, Hopfen
- Hydrangea petiolaris, Rankende Hortensie
- Lonicera caprifolium, Echtes Geißblatt
- Lonicera periclymenum, Wald-Geißschlinge
- Vitis vinifera, Wildreben
- o.ä.