

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Kirchfeld" in Schutterwald

Bebauungsvorschriften Entwurf

Stand: 10.06.2022

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S.313) sowie
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 581) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S.1095/1098)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

- Die Teilbereiche sind bezeichnet als GE1, GE2, GE3, GE4 und unterscheiden sich nur hinsichtlich der zulässigen Geräuschkontingente.
- Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- Zulässig sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Zulässig sind weiterhin Verkaufsflächen auf max. 10% der Grundfläche der Betriebsgebäude bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m², wenn sie auf dem Grundstück mit einem produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
- Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Lagerhäuser und Lagerplätze, die nicht mit der Produktion an Ort und Stelle im Zusammenhang stehen, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe jeder Art sowie Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung.

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonals sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach §8 Abs. 3 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind auch als Ausnahme nicht zulässig.
- Nicht zulässig sind ebenfalls Anlagen nach §8 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten (insbesondere Spielkasinos, Spielhallen, Diskotheken, Barbetriebe, Wettbüros, Tanzlokale, Tabledance, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs, FKK-Clubs, Sex-Kinos etc.). Ebenso ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe mit sexuellem Bezug, also Sexshops.

2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl

Die Obergrenzen der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Höhe und Bezugspunkt

Die maximale Gebäudehöhe wird für alle Gebiete GE1 – GE 4 mit 12,00 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis zum höchsten Punkt des Gebäudes gemessen, unabhängig von der Dachform.

Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß-Rohboden) beträgt mindestens 0,20 m und maximal 0,80 m über Hinterkante Gehweg bzw. Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) von der das Grundstück erschlossen wird, gemessen lotrecht von Gebäudemitte.

Die Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf der gesamten Fläche des Gebäudes um 1,00 m überschritten werden.

Mit technischen Einrichtungen wie Aufzüge, Silos, Förderanlagen etc. oder produktionstechnisch erforderlicher Anlagen, kann auf maximal 5 % der Grundfläche des Gebäudes, die festgesetzte Gebäudehöhe um 3,00 m überschritten werden.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)

Im zeichnerischen Teil ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

2.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Garagen und Carports und Nebenanlagen nach §14, mit Ausnahme der o.g. Anlagen nach § 14 Abs. 2, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nichtüberdachte Stell- und Lagerplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In den Bereichen der im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen mit Pflanzgebieten (pfg1 + pfg2) sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig.

2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen hat darstellenden Charakter und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

2.7 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Regenwasser

Die Dachflächenwässer sind auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Planung, der Bau und die Unterhaltung der Versickerungsanlage hat gemäß DWA-Merkblatt A 138 in Verbindung mit dem Merkblatt M 153 und den "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" des LUBW zu erfolgen. Die Versickerungsmulden sind mit Oberboden-Sand-Gemisch (Durchlässigkeit $> 2 \cdot 10^{-5}$ m/s) ca. 30 cm stark anzudecken und einzusäen. Die Mulden sind frühzeitig vor der Inbetriebnahme einzusäen (3 - 4 Monate).

Die Versickerungsmulden sind mit einem Notüberlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen. Dies gilt auch für die übrigen befestigten Flächen wie Hof- und Parkflächen bis zu einer maximalen Fläche von 40% der Grundstücksfläche. Unverschmutzte übrige Flächen können, falls höhentech-nisch möglich, alternativ auch privat versickert werden.

Wird die maximale anschließbare Fläche überschritten und sind keine Versickerung auf dem Grundstück möglich, so sind die Wässer auf dem Grundstück zurückzuhalten und dürfen nur gedrosselt auf 5 l/sec x ha in den Kanal eingeleitet werden.

In den öffentlichen Kanal und die privaten Versickerungsmulden darf kein verschmutztes Regenwasser eingeleitet werden. Oberflächenwässer von belasteten Flächen¹ (z. B. LKW-Park- und Abstellflächen oder PKW-Parkplätze mit häufigem Fahrzeugwechsel) müssen vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation gereinigt² werden (z. B. durch Schmutzfangzellen). Die notwendigen

¹ Definition entsprechend "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten", Tabelle 3, Zeile 7 ff

² nach den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten, Kapitel 3.9

Einzelmaßnahmen werden im Zuge des jeweiligen Entwässerungsgesuches individuell festgelegt.

Für die gezielte Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Gewerbegebiet ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Die Niederschlagsabflüsse der öffentlichen Verkehrsflächen werden, gesammelt und in ein zentrales Versickerungsbecken geleitet. Die Fläche ist im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichnet. Die für die Versickerung der Straßenwässer festgesetzte Versickerungsfläche ist, bis auf den Weg zur Bewirtschaftung, als Fettwiese anzulegen.

Schmutzwasser

Die Schmutzwässer sind gesondert zu sammeln und in den entsprechenden öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil werden öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" festgesetzt.

2.9 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Auf die **ergänzenden Handlungshinweise** unter Punkt 4.2 dieser Festsetzungen wird verwiesen.

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

2.10.1 Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Hofflächen

Nichtüberdachte Flächen für das Parken von Fahrzeugen und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind, soweit wasserrechtlich zulässig, mit Belägen anzulegen, die nach der gemeindlichen Abwassersatzung mindestens einen Berechnungsfaktor von 0,4 erfüllen (z.B. Kies- oder Schotterflächen, Rasen- oder Splittfugenpflaster). Werden die Regenwässer dieser Flächen auf dem Grundstück versickert, kann davon abgewichen werden.

2.10.2 Grundwasserschutz

Die Höhenlage neu zu errichtender Gebäude ist so zu treffen, dass die Unterkante der Fundamente über dem mittleren Grundwasserstand von ca. 147,90 m.ü.NN. liegt.

Soweit Ausnahmen aus technischen Gründen zwingend erforderlich werden, bedürfen diese einer besonderen wasserrechtlichen Genehmigung im Bauordnungsverfahren. Die baulichen Anlagen sind dann wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Großflächige Dachdeckungen und Dachinstallationen aus Kupfer, Blei, Zink (auch Titanzink) und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das

abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig. Kleinflächigen Anwendungen in üblichen Anteilen³ sind zulässig.

2.10.3 Allgemeiner Artenschutz

Im Plangebiet dürfen Gehölze und Gebüsche nur außerhalb der Brutzeit der Vögel entfernt werden, erforderliche Rodungen nur im Zeitraum vom Sept-März durchgeführt werden.

Falls die Baumhöhlen der Obstbäume im Osten des Plangebietes bei Beginn der Rodungsarbeiten nicht verschlossen sein sollten, sind die dort befindlichen Mulmhöhlen und Astlöcher auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse hin mittels einer Endoskopkamera zu überprüfen.

2.10.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

A1 (CEF) Im derzeit als Acker genutzten Bereich von Flurstück 7315 Gewann „Hinter der Belde“, Gemeinde Schutterwald ist im Herbst vor Baubeginn ein 10 x 100 m breiter mehrjähriger Blühstreifen und eine 5 m breite Schwarzbrache im Übergang zur Wiese anzulegen. Bezüglich Einsaat sind die Vorgaben des Umweltberichtes zu beachten.

Je nach Wüchsigkeit ggf. 1x jährlich Schröpfungsschnitt des Blühstreifens außerhalb der Brutzeit. Die angrenzende Schwarzbrache wird nur 1x jährlich gegrubbert oder gepflügt.

A2 (CEF) Im feuchten, derzeit als Wiese genutzten Bereich von Flurstück 7315, Gewann „Hinter der Belde“, Gemeinde Schutterwald, angrenzend an die Schwarzbrache, ist auf ca. 5 x 100 m der Oberboden abzutragen. Anschließend ist das Substrat zu verdichten und eine schräge Neigung zum tiefsten Punkt zwischen dem Acker und der aktuell als Wiese genutzten Fläche herzustellen. Darauf wird Kies, Schotter und sandiges Material aufgebracht und reliefiert ausmodelliert. Es erfolgt keine Einsaat von Kräutern oder Gräsern, da der Streifen möglichst vegetationsfrei gehalten werden soll.

Randlich, im Westen des Ruderalstreifens sind im Winter, als Trennung zur Wiese, 2 Landhabitate / Verstecke anzulegen. Ein Steinhaufen von ca. 5m Länge, 50 cm Höhe aus Steinen (Ø 20-40cm), der mit Kies/Sand angefüllt wird und mit etwas Abstand ein zweiter Haufen gleichen Ausmaßes aus Wurzelstöcken, Reisig, Ästen etc.

Für die CEF-Maßnahmen ist eine Vertiefung der bereits bestehenden Ackersenke zwischen Acker und Wiese sinnvoll. Dabei wird die bestehende Senke an 3 Stellen auf jeweils ca. 0,5 x 5 m mit einer Baggerschaufel oder durch Befahren derart verdichtet, dass eine wasserhaltende Lehmschicht entsteht. Sollte der Lehmgehalt des Bodens nicht ausreichen, muss Lehmschlag eingebracht werden. Die Gumpen sollen zwischen 30 und 50 cm tief werden.

³ Übliche Anteile sind Flächen im Sinne der "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" der LfU, 3. Bewertungspunkte für die Belastung der Fläche

Ist eine temporäre mehrmonatige Wasserhaltung durch Verdichten des vorhandenen Materials nicht zu erreichen muss Lehmschlag eingebracht werden.

Die Laichgewässer sind jedes Frühjahr ca. im März zu erneuern und bei Bedarf zu vertiefen. Die umliegenden Bereiche sollten danach möglichst nicht mehr befahren werden.

Während der Bauphase ist das Plangebiet vor einer Einwanderung von Amphibien durch ausbruchsichere Umzäunungen zu schützen und die Amphibien in die bereits angelegten Tümpel anzusiedeln. Darüber hinaus sind die CEF-Gewässer und Verstecke durch einen Amphibienzaun vor Abwanderung zu sichern. Nach Abschluss der Bauarbeiten können diese Zäune entfernt werden, um ein Ab- oder Zuwandern von Tieren zu ermöglichen.

Pflege: Nachverdichtung und Vegetationsentfernung der Gumpen 1x jährlich im Feb/März. Damit die Gumpen nicht verlanden bzw. von Vegetation bewachsen werden, sollten sie im Feb/März von der Ackerseite aus erneut durch Ausschöpfen/Befahren oder Verfüllen ausgebessert werden. Der Ruderalstreifen und die angelegten Versteckmöglichkeiten werden im Winter ggf. im Herbst /Frühjahr mit dem Freischneider freigestellt. Der Ruderalstreifen darf nicht befahren werden.

2.10.5 Monitoring

Als Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind vorzusehen:

- Überwachung artenschutzrechtlich gebotener Maßnahmen vor Beginn der Bauphase.
- Überwachung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen während der Bauphase.
- Überprüfung der Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen unmittelbar nach Herstellung und nach 5 Jahren
- Monitoring der Umsetzung von Festsetzungen.
- Der Erfolg der Maßnahme und die Pflege der CEF-Flächen für Feldlärchen und für die Kreuzkröte, die Annahme der Laichgewässer und die Pflege der CEF-Flächen muss durch ein fachlich fundiertes Monitoring begleitet und ggf. gelenkt werden.

2.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Deckungsgleich mit dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereich zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bereich der neuen 380KV-Freileitung wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers festgesetzt.

2.12 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Geräuschkontingente⁴

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	$L(EK),T$	$L(EK),N$
Fläche 1	63	48
Fläche 2	66	51
Fläche 3	63	48
Fläche 4	75	60

Abbildung 1: Emissionskontingente; Auszug aus den schalltechnischen Untersuchungen – Tab. 12, Büro Heine & Jud, Stuttgart vom 12.04.2022

Innerhalb der dargestellten Richtungssektoren A bis E liegende erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

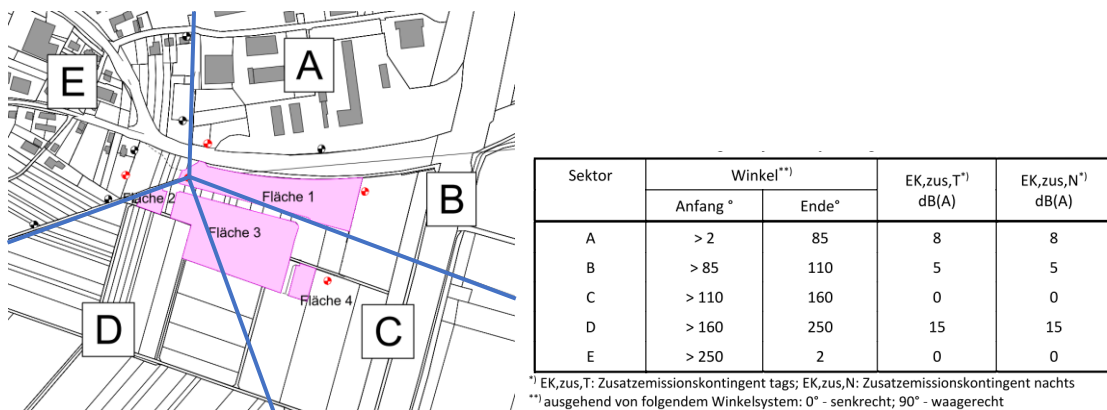


Abbildung 2: Teilflächen und Richtungssektoren sowie Zusatzkontingente für die jeweiligen Sektoren; Auszug aus den schalltechnischen Untersuchungen – Abb. 10 und Tab. 14, Büro Heine & Jud, Stuttgart vom 12.04.2022

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt in Bau- und Genehmigungsverfahren. Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation).

Einzelne Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{i,j}$ den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für die Einwirkungsorte und schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie für die angrenzenden Gewerbegebiete gelten die Anforderungen der TA Lärm entsprechend der festgelegten Gebietsausweisung.

⁴ Siehe auch schalltechnischen Untersuchungen, Büro Heine & Jud, Stuttgart vom 12.04.2022

Verkehrslärm⁵

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Mindestens einzuhalten sind $R'_{w, ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches.

Es werden entsprechend die Lärmpegelbereiche festgesetzt, in welchen folgende erforderlichen Schalldämm-Maße (elf. $R'_{w, res}$ gemäß DIN 4109) durch die Außenbauteile einzuhalten sind:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in db(A)	Erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen, in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnlichem
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Orientierung der Aufenthaltsräume⁵

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

Hochspannungsleitung

Im zeichnerischen Teil ist ein Bereich zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bereich der neuen 380KV-Freileitung festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind folgende Maßnahmen zu beachten:

⁵ Siehe auch schalltechnischen Untersuchungen, Büro Heine & Jud, Stuttgart vom 12.04.2022

- für Gebäude im Bereich des Schutzstreifens müssen die jeweils gültigen Sicherheitsabstände bei der Errichtung beachtet werden.
- Die Einrichtung von Photovoltaikanlagen im Bereich des Schutzstreifens ist nur unter Einhaltung der geltenden Sicherheitsabstände zulässig.
- Beleuchtete Werbeanlagen, Lampen u. ä. dürfen im Schutzstreifen nicht bzw. nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger (TransnetBW) aufgestellt werden.
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind in diesem Bereich auch als Ausnahme nicht zulässig.

Auf die **ergänzenden Handlungshinweise** unter Punkt 4.8 dieser Festsetzungen wird verwiesen.

2.13 Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Allgemein

Entlang der Straße sind im zeichnerischen Teil Baumpflanzungen festgesetzt. Diese dürfen im Rahmen der Ausführungsplanung in der Lage verschoben werden. Die absolute Anzahl ist aber einzuhalten.

Auf den Grundstücken ist für je 4 ausgewiesene Stellplätze bzw. je 200 m² Hoffläche mindestens 1 hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm.

Alle anderen unversiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Steingärten (Schottergärten) ist nicht zulässig.

Es sind grundsätzlich standorttypische Pflanzen aus heimischer Zucht zu pflanzen. Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung erfolgen. Alle Pflanzen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Vorzugsweise sind Pflanzen aus folgender Liste zu wählen:

Bäume	Acer campestre	Feldahorn, Maßholder
	Aesculus hippocastanum	Roskastanie
	Alnus glutinosa	Schwarzerle
	Betula pendula	Hängebirke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
	Populus tremula	Zitterpappel, Espe
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Salix alba	Silberweide
	Tilia cordata	Winter-/Steinlinde
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Sträucher	Aronia melanocarpa	Schwarze Apfelbeere
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
	Prunus spinosa	Schlehe
	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
	Rosa canina	Echte Hundsrose
	Salix purpurea	Purpur-Weide
	Salix caprea	Sal-Weide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	

Pflanzgebot pfg1:

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein 5m breites Pflanzgebot im zeichnerischen Teil festgesetzt und mit pfg1 bezeichnet. Innerhalb dieses Pflanzstreifens ist eine 3-reihige, dichte Hecke anzupflanzen. Die mittlere Pflanzreihe muss hierbei mindestens alle 10 m einen Baum enthalten.

Pflanzgebot pfg2:

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten und mit pfg2 bezeichneten Fläche am westlichen Gebietsrand ist zum Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen ein 3 m breiter Streifen durchgängig zu bepflanzen. Es sind heimische Sträucher in zwei versetzten Reihen zu pflanzen, der Abstand der Pflanzen untereinander soll 1,50 m nicht überschreiten. Das Einbringen von Pflanzenschutzmitteln ist auf dieser Fläche verboten.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dächer

Es sind Flachdächer bis maximal 10° oder geneigte Dächer zwischen 20° und 40° Dachneigung zulässig.

Die Dachflächen von Flachdächern bis 10° sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen o.ä. mit Einzelflächen bis maximal 10 m².

3.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig und dürfen eine Größe von 5 m² nicht überschreiten. Fahnen sind hiervon nicht betroffen.

Eine Anbringung auf Gebäudedächern ist nicht zulässig.

Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3.3 Grundstücksgestaltung

Die Freiflächennutzungen und -gestaltung sind im Lageplan zum Bauantrag darzustellen.

Die Gehweghinterkanten werden durch Borde eingefasst. Die Anordnung der notwendigen Betonrückenstützen innerhalb der Privatgrundstücke ist zu dulden.

3.4 Niederspannungsfreileitungen / Elektrische Anlagen

Die Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeleitungen sind in Erdkabeln zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

3.5 Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) dürfen ausschließlich gelbes Licht (Natriumdampf lampen) oder warmweiße LED-Leuchten (2500 K bis 3500 K) und insektendichte Lampengehäuse verwendet werden.

Die **ergänzenden Handlungshinweise** unter Punkt 4.9 sind zu beachten.

4 Nachrichtlich übernommene Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB)

4.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme 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 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den einzelnen Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens / Altlasten

Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen vor. Der Aushub ist dennoch auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsimmissionen (z. B. Mineralöle / Teer) wahrgenommen werden, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Aushub / Bodenmanagement

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch und § 10 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung sowie § 6 Abs. 1 (Abfallhierarchie) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012 wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden. Des Weiteren kann überschüssiger Bodenaushub ggf. in Lärmschutzwälle o.ä. eingebaut werden.

Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen die technischen Regeln der Verwaltungsvorschrift zur Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial bzw. die Vorläufige(n) Hinweise zur Verwertung von Baustoffrecyclingmaterial zu beachten. Es dürfen ausschließlich unbelastete Materialien zum Einbau kommen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

Stellplätze

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird darauf hingewiesen, dass auch Stellplätze und Lagerflächen flächeneffizient geplant werden sollen. Mitarbeiter- und Kundenparkplätze sind deshalb vorzugsweise in Tiefgaragen und/oder Parkdecks anzuordnen.

Abfälle

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Bodenschutz

Die im zeichnerischen Teil mit "Fläche für Landwirtschaft" gekennzeichneten Flächen sind durch Abzäunen während der Bauphase zu schützen. Baueinrichtungsflächen sind dort nicht zulässig.

4.3 Baugrund / Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Hochflutlehm mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Für alle mit mechanischer Kraft angetriebenen Bohrungen z. B. im Zuge von Baugrunduntersuchungen / -gründungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht nach §4 Lagerstättengesetz. Hierfür steht unter www.lqrb.uni-freiburg/grb/Service/bohranzeigen eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

4.4 Baumpflanzungen - Sicherheitsabstände zu erdverlegten Leitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5m zu erdverlegten Leitungen einzuhalten, oder es sind geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1m Tiefe anzubringen.

4.5 Hinweise aus dem Merkblatt Bebauungsplan vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist über die Internetseite des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (<http://www.bmvi.de>) zu finden.

4.6 Hinweise zur Baudurchführung

Das Plangebiet liegt im Bereich der sog. "Salzfahne" Offenburg, wo bereits in relativ geringer Tiefe im Grundwasserleiter mit erhöhten Salzgehalten im Grundwasser zu rechnen ist. Dies kann von Relevanz sein, wenn im Plangebiet Grundwasserhaltungen und/oder -erschließungen vorgesehen sind.

4.7 Bereitstellung Abfallbehälter / gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

4.8 Schutzstreifen Hochspannungs-Freileitung

Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung des Leitungsträgers (TransnetBW) zulässig.

Alle Bauausführungspläne im Bereich des Schutzstreifens sind rechtzeitig bei dem Leitungsträger (TransnetBW) zur Prüfung und Zustimmung einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungssachse ist anzugeben.

Die im Schutzstreifen geplanten Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben. Um wiederkehrende Pflegegänge zu vermeiden, ist dies bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

Im Bereich der Leiterseile kann es bei entsprechender Witterung evtl. zum Eisabwurf kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass es zu Verschmutzung durch Vogelkot unter den Seilen bzw. im Mastbereich kommen kann.

4.9 Außenbeleuchtung

Die Beleuchtung ist auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken. Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

Schutterwald, den

Achern, den



Holschuh
Bürgermeister

Planaufsteller

5 Ausfertigung

Die schriftlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **xx.xx.2022**. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Schutterwald, den

Holschuh
Bürgermeister