

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch 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)**
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), **geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)**
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes **vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)**
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch **Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)**
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch **Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)**

Es werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Diese Bauvorschriften ersetzen die Bauvorschriften in der Fassung vom 19.05.2017.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1. Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO und Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe) gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Im GEe wird der Ausschluss von Nutzungsarten und Verbrennungsverbote nach § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt:

Ausgeschlossen sind:

- a) Genehmigungsbedürftige Anlagen entsprechend dem Anhang zur 4. BImSchV (Spalte 1 und 2),
- b) Speditionen, Chemische Reinigungen, Lebensmittelproduktion, Großbäckereien, Räucherereien, Fast-Food-Betriebe, Lackierbetriebe, Kompostieranlagen, Recyclinganlagen, Sägewerke, Anlagen zur Verwertung u. Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen, Betriebe und Anlagen zur Tierhaltung und Schlachthöfe;
- c) Betriebe und Anlagen, die Schadstoffe, also Gerüche, Staub, Asbest und gasförmige Schadstoffe sowie Keime, in besonderem Maße emittieren, wobei das besondere Maß der Emissionen durch die Zugehörigkeit zu den Abstandsklassen I bis IV oder zu den lfd. Nrn. 136 bis 142; 150, 152 und 153 der anliegenden Abstandsliste bestimmt wird;

- d) Betriebe und Anlagen, die in der Zeit von 20 Uhr bis 6 Uhr Schadstoffe, also Gerüche, Staub, Asbest und gasförmige Schadstoffe sowie Keime, in besonderem Maße emittieren, wobei für diese Fälle das besondere Maß der Emissionen durch die Zugehörigkeit zu den Abstandsklassen I bis V oder zu den lfd. Nrn. 182; 185 bis 187; 191 bis 193; 195; 201; 203, außer wenn Leder nicht hergestellt, sondern nur verarbeitet wird; 207 der anliegenden Abstandsliste bestimmt wird.

3. Es wird verboten der Einsatz:

- a) von Feuerungsanlagen, die genehmigungsbedürftige Anlagen entsprechend dem Anhang zur 4. BImSchV (Spalte 1 und 2) darstellen;
- b) fester Brennstoffe bei Feuerungsanlagen, also Anlagen zur Produktion von Heiz- oder Prozesswärme, die unter die 1. BImSchV fallen;
- c) flüssiger Brennstoffe bei Feuerungsanlagen, also Anlagen zur Produktion von Heiz- oder Prozesswärme, die unter die 1. BImSchV fallen, es sei denn, dass die Anlagen
- eine Nennwärmeleistung von 100 kW nicht überschreiten oder
 - eine Nennwärmeleistung von 10.000 kW nicht überschreiten und ihr Rauchgas mindestens 12 m über Grund bzw. 3 m über dem First (jeweils die größere Höhe gilt) abgeführt wird;
- d) gasförmiger Brennstoffe bei Feuerungsanlagen, also Anlagen zur Produktion von Heiz- oder Prozesswärme, die unter die 1. BImSchV fallen, es sei denn, dass die Anlagen
- eine Nennwärmeleistung von 300 kW nicht überschreiten oder
 - eine Nennwärmeleistung von 10.000 kW nicht überschreiten und ihr Rauchgas mindestens 10 m über Grund bzw. 3 m über dem First (jeweils die größere Höhe gilt) abgeführt wird.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

1. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen festgelegt, soweit diese nicht durch die eingezeichneten Baufenster weiter eingeschränkt sind.
2. Innerhalb des Baufensters ist eine maximale Bauhöhe von 5 m bzw. 15 m, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), zulässig (siehe zeichnerischer Teil).
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sind nur in dem Teil des Baugrundstücks zulässig, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Stellplätze und sonstige Nebenanlagen dürfen nicht entlang von Erschließungsstraßen angeordnet werden.

4. Entlang der Erschließungsstraßen ist der 5 m breite Grünstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen sind Überfahrten und Zugänge zum Baugrundstück.

§ 4 – Ausnahmen und Beschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind ausgeschlossen:
 - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
2. Von den ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Einrichtungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zulässig:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

§ 5 – Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist definiert als offene Bauweise wobei auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

§ 6 – Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird durch die Baurechtsbehörde festgelegt.

§ 7 – Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie erforderliche Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

§ 8 – Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Es sind zwei Trafostationen im Bebauungsplan zur Sicherung der Erschließung mit elektrischer Energie vorgesehen.

Ein Wasserbehälter für die öffentliche Wasserversorgung ist im Plangebiet vorhanden.

§ 9 – Grünplanung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend nachstehender Beschreibung umzusetzen, zu pflegen und zu erhalten.

Die einzelnen Maßnahmen zur Freiflächenbefestigung und Begrünung sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

1. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

1.1 Schutz des Mutterbodens

- Bodenverdichtung ist bestmöglichst gemäß § 202 BauGB zu vermeiden.
- Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung und vor Vergeudung geschützt werden.
- Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320, 18915, 18300 beachtet werden.
DIN 18320 - Grundsätze des Landschaftsbaus
DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke
DIN 18300 - Erdarbeiten.

1.2 Pflasterbeläge und Stellplätze

Park-, Stellplatz- und Lagerplätze etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichem Verkehr, Fahrzeugreinigung/-wartung o. ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbelägen etc.), ggf. zusätzlich mit bewachsenen Versickerungsmulden, herzustellen. **Hingewiesen wird auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW 2005).**

Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht und mit einem definierten Ablauf ausgeführt werden. Bei der Entwässerung dieser Flächen ist eine Einleitung in die Kanalisation eventuell erst nach Vorschalten von Anlagen zur Abwasserbehandlung/Rückhaltung möglich.

Es hat eine Bepflanzung der Stellplätze, beginnend mit dem ersten Stellplatz, mit großkronigen Bäumen gemäß Pflanzliste alle 10 m zu erfolgen. Als Untersaat wird Landschaftsrasen, durchsetzt mit Frühjahrsblühern, vorgesehen.

1.3 Regenwasserbehandlung

Im gesamten Gewerbegebiet ist die zeitweilige Regenrückhaltung des Oberflächenwassers zu gewährleisten. Hierzu sind neben wasserdurchlässigem Belag und Versickerung über Grünflächen auch Rigolen oder Versickerungsmulden anzulegen und ein Notüberlauf an den Regenwasserkanal herzustellen.

Eine unterirdische Versickerung des Niederschlagswassers ohne Vorbehandlung ist laut Niederschlagswasserverordnung jedoch nicht zulässig. Daher sind Rigolen nur in Kombination mit einer Vorbehandlung – beispielsweise durch eine Versickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone – genehmigungsfähig. Der Überlauf der Mulde darf dabei nicht direkt in die Rigole entwässern.

Alternativ kann der Regenwasserabfluss mittels extensiver Dachbegrünung verzögert werden.

Für jeden Hektar wasserundurchlässige Fläche A_u sind $137 \text{ m}^3/\text{ha} A_u$ RRB Volumen bei einem Drosselabfluss von $8,85 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha} A_u)$ zu entrichten.

1.4 Beleuchtung öffentlicher Straßen und privater Grundstücke

Im Außenbereich ist UV-arme Beleuchtung (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, die deutlich weniger Insekten anlocken als Quecksilber-Hochdrucklampen) zu verwenden.

Als geeignete konfliktvermeidende Maßnahmen für Vogel- und Fledermausarten wird der Einsatz von LED-Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur $< 3.000 \text{ Kelvin}$ und geringer Abstrahlung nach oben sowie ein Verzicht auf zusätzliche Strahler, Neonröhren oder sonstiger Leuchtmittel insbesondere in Richtung Westen vorgeschrieben.

1.5 Leitungstrassen

Die mit Leitungsrecht ausgewiesenen Flächen zur Ver- und Entsorgung sind von Gehölzpflanzungen auszunehmen.

1.6 Fassaden und Dachbegrünung

Bei der Planung der Gebäude sind Realisierungsmöglichkeiten für eine Dach- und Fassadenbegrünung zu berücksichtigen. Für Dachbegrünungen sind bevorzugt extensive lastarme Formen mit einer geringmächtigen Vegetations- und Bodenschicht zu verwenden. Das Substrat sollte mindestens eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

Zur Bepflanzung von Fassaden sind die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden.

1.7 Zeitpunkt von Baum- und Gehölzrodungen

Bäume und Gehölze dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gerodet werden, um eine Beeinträchtigung von wildlebenden Tieren zu vermeiden.

2. GRÜNFLÄCHEN

2.1 Öffentliche Grünflächen entlang von Erschließungsstraßen

Entlang der Erschließungsstraße „Am Tannwald“ ist zwischen Straße und Gehweg ein Grünstreifen anzulegen. Auf diesem ist alle 15 m ein großkroniger Alleebaum (siehe Pflanzliste) mit extraweitem Stand zu pflanzen. Als Unterwuchs ist Rasen vorzusehen.

2.2 Private Grünflächen entlang von Erschließungsstraßen

Zum öffentlichen Straßenraum ist alle 15 Meter ein Alleebaum mit extraweitem Stand gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Heckensträucher, Bodendecker und Rasen sind erlaubt. Die Einfahrten zu den jeweiligen Grundstücken sind von Bepflanzungen auszunehmen.

2.3 Private Grünflächen zur freien Feldflur

Zur freien Feldflur bzw. zum Wald / Gehölzflächen hin sind Strauch- und Baumpflanzungen aus standortgerechten und einheimischen Gehölzen nach der vorgegebenen Pflanzliste vorzusehen. Insgesamt soll eine Fläche von 60 % im Gruppenverband bepflanzt werden. Der Baumanteil sollte dabei 15 % betragen. Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen.

2.4 Private Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Private Grünflächen die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen sind, dienen dem Ausgleich. Lage und Bezeichnung ist dem Bebauungsplan sowie dem Bestands- und Maßnahmenplan des Umweltberichts vom 01.03.2021 zu entnehmen. Art und Umfang der Maßnahme sowie die Hinweise zu Pflanzqualitäten und Pflege sind verbindlich zu berücksichtigen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und sind dem Umweltbericht vom 01.03.2021 zu entnehmen.

Maßnahme A – Waldumwandlung auf Flst. 177 Gem. Peterzell – CEF-Maßnahme

Die Maßnahme befindet sich auf dem Flurstück 177 der Gemarkung Peterzell auf einer Teilfläche von insgesamt ca. 5.300 m² und befindet sich bereits in Umsetzung. Auf der Fläche befand sich ehemals eine Fichtenkultur. Diese musste wegen eines Käferschadens entfernt werden. Am Fuß der Fläche entlang des Engelewegs verläuft eine Trockenmauer, die mit Gehölzen zugewachsen ist.

Die Trockenmauer soll auf einer Länge von ca. 35 m freigestellt werden. Einzelne Solitärgehölze sollen verbleiben, sofern sie die Mauer nicht gefährden.

Die gerodete Fläche soll mit einem lockeren Eichenbestand in weitem Pflanzraster bestockt werden. Zum Weg hin ist ein artenreicher Trauf aus Wildobst und standortgerechten Sträuchern wie Kirsche, Hasel, Heckenkirsche, Heckenrose u. ä. geplant. Die aufkommende Fichtensukzession soll regelmäßig herausgepflegt werden.

Die Maßnahme dient auch als CEF-Maßnahme für Neuntöter, Goldammer, Erlenzeisig und Fitis.

3. VORGABEN FÜR DIE AUSFÜHRUNG

3.1 Hinweise

3.1.1 Pflanzgut

Für die Begrünung sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Arten – wie in der Pflanzliste vorgegeben – zu verwenden. Die Verwendung von nicht heimischen und exotisch wirkenden Gehölzen ist zu vermeiden.

3.1.2 Baumpflanzungen

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Weiterhin ist bei allen Baumpflanzungen auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten – luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar – Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

3.2 Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die Durchgrünung und Eingrünung auf den privaten Grundstücken sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bebauung herzustellen.

3.3 Erhalt und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Bäume und Sträucher sind artgerecht zu entwickeln und zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

3.4 Pflanzliste

Die nachfolgende Tabelle gibt die zu pflanzenden Arten wieder die in den vorangegangenen Maßnahmen abgehandelt wurden.

Pflanzenauswahl		Maßnahme				
		PFG 1 (öffentl.)	PFG 2 (privat)	PFG 3 (privat)	Fassaden- begrünung	Unbebaute Grundstücks- flächen
<i>Wuchsklasse 1 – großkronige Bäume</i>						
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		x	x		x
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	x	x	x		x
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	x	x	x		x
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	x	x	x		x
Birke	<i>Betula pendula</i>		x	x		x
Silberweide	<i>Salix alba</i>		x	x		x

Pflanzenauswahl		Maßnahme				
		PFG 1 (öfftl.)	PFG 2 (privat)	PFG 3 (privat)	Fassaden- begrünung	Unbebaute Grundstücks- flächen
<i>Wuchsklasse 2 – mittelkronige Bäume</i>						
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>		x	x		x
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>		x	x		x
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>		x	x		x
<i>Streuobst</i>						
Apfel	Jakob Lebel		x	x		x
	Bohnapfel		x	x		x
	Booskop		x	x		x
Birne	Schweiz. Wasserbirne		x	x		x
	Gute Graue		x	x		x
Zwetschge	(Lokalsorten)		x	x		x
<i>Sträucher</i>						
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>		x	x		x
Schwarze Heckenkirsche	<i>Lonicera nigra</i>		x	x		x
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>		x	x		x
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>		x	x		x
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>		x	x		x
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		x	x		x
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>		x	x		x
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>		x	x		x
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>		x	x		x
<i>Niedrige Sträucher</i>						
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>		x	x		x
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>		x	x		x
<i>Bodendecker</i>						
Immergrün	<i>Vinca minor</i>		x	x		x
Efeu	<i>Hedera helix</i>		x	x		x
Waldsteinie	<i>Waldsteinia ternata</i>		x	x		x
<i>Kletterpflanzen</i>						
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>				x	x
Efeu	<i>Hedera helix</i>				x	x
<i>Saatgutmischungen</i>						

Pflanzenauswahl	Maßnahme				
	PFG 1 (öfftl.)	PFG 2 (privat)	PFG 3 (privat)	Fassaden- begrünung	Unbebaute Grundstücks- flächen
Rasen- und Wiesensaat autochtonen Saatgutes für Blumen- und Kräuterrasen, Saummischungen oder Parkplatzrasen (je nach Anforderungen lt. den Festsetzungen)	x	x			x
Ansaaten für schattige bzw. wärmeliebende Standorte im Siedlungsbereich aus 100 % Blumen/Kräutern					x
Schmetterlings- und Wildbienen-saum aus 100 % Blumen/Kräutern					x

3.5 Mindestqualitäten

Zum Zeitpunkt der Pflanzung sind folgende Mindestqualitäten einzuhalten:

Wuchsklasse 1 (großkronige Bäume):

- Hochstämme und Stammbüsche, 3-4mal verpflanzt, Stammumfang (STU) 14-16 cm.

Wuchsklasse 2 (mittelkronige Bäume):

- Hochstämme und Stammbüsche, 3mal verpflanzt, STU 12-14 cm. Für die straßenbegleitenden Gehölze sind ausschließlich Bäume mit durchgehendem geraden Leittrieb zu verwenden.

Sträucher:

- Hohe und mittelhohe Sträucher 2mal verpflanzt und 60-80 cm hoch.
- Niedrige Sträucher 2mal verpflanzt und 30-40 cm hoch.

Streuobst:

- Ausschließlich Hochstämme guter Qualität, STU 12-14 cm, Pflanzabstand 8-12 m, bevorzugt sind Lokalsorten
 - Als Unterwuchs ist eine extensive Wiese anzulegen, aus regionalem Saatgut.
- Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind von der Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten.

3.6 Pflege

Für Pflege und Erhalt der Grünflächen ist der Grundstückseigentümer verantwortlich. Pflanzausfälle sind artgleich zu ersetzen.

Vorgabe zur Pflege:

- Strauchpflanzungen, Feldhecken und Säume sind alle 10 Jahre, spätestens alle 15 Jahre sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen. Der Rückschnitt hat innerhalb des Winterhalbjahres zu erfolgen.
- Bäume sind auch nach Beendigung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege weiterhin bei Notwendigkeit mit einem Pflegeschnitt zu versehen.
- Obstbäume sind – insbesondere in den ersten 5 Jahren – fachgerecht zu schneiden und zu erziehen.
- Extensive, blütenreiche Wiesen sind 2 x, maximal 3 x, im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Frühester Mahdzeitpunkt ist der 1. Juli. Mulchen ist nicht zulässig.
- Die baufreien Grünflächen sollen sich zu extensiven, artenreichen Blumenwiesen entwickeln. Diese Flächen sind frühestens Mitte Juli, spätestens im Spätherbst zu mähen.

§ 10 – Sonstige Planzeichen

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

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet. Sie sind von jeder Bebauung freizuhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12. 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Es werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit diesem Bebauungsplan aufgestellt und ersetzen die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.05.2017:

§ 11 – Dachform und Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1. Es ist eine Dachneigung von 0 bis 25 ° zulässig.
2. Im Hinblick auf die Qualität des Niederschlagswasserabflusses sind Dacheindeckungen sowie das Ableitungssystem für Regenwasser (Rinnen, Rohre) aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink, und Blei zu vermeiden. Niederschlagswasser von unbeschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern darf ohne ausreichende Vorbehandlung und ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral bewirtschaftet werden.

§ 12 – Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofbereiche (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1. Auf den Grundstücken sind die Zufahrten zu den Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen, z.B. großfugiges Pflaster.
2. Die Stellplätze selber sind in wassergebundener Decke auszuführen, nur bei besonderer Beanspruchung sind großfugige Pflaster zu verwenden.
3. Die sonstigen Betriebsflächen, falls diese befestigt werden, sind ebenfalls in großfugigem, wasserdurchlässigem Pflaster zu erstellen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes (z.B. Flächeninanspruchnahme durch den Umschlag wassergefährdender Stoffe) geschlossene Hofbereiche erforderlich macht.
4. Hingewiesen wird auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW 2005).

§ 13 – Gestaltung unbebauter Flächen und Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind nach Fertigstellung der Gebäude gärtnerisch anzulegen bzw. zu begrünen. Es ist ein Außengestaltungsplan in Abstimmung mit dem Grünordnungsplan zu erstellen.

§ 14 – Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m gestattet. Die Einfriedungen sind als Maschen- drahtzaun oder ähnlichem auszuführen und mit Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen. Einfriedungen müssen kleintiergängig sein, d.h. zwischen Einfriedung und Boden müssen 10 cm Abstand liegen.

Der Abstand zu öffentlichen Flächen muss mind. 0,50 m betragen.

§ 15 – Sichtflächen an Straßeneinmündungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Sichtflächen im Einmündungsbereich von Straßen sind von jeder Bebauung und Einfriedung freizuhalten; Bepflanzungen oder sonstige, die Sicht behindernde Nutzungen, dürfen nicht höher als 0,8 m sein – gemessen wird von der Fahrbahnoberkante aus.

§ 16 – Müllbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1. Plätze und bauliche Anlagen für Müllbehälter sind so herzustellen, dass sie sich gestalterisch in die Umgebung einfügen.
2. Soweit sie unabhängig vom Hauptgebäude hergestellt werden, sind sie einzugrünen.

§ 17 – Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie auf die im Plangebiet gelegenen Unternehmen hinweisen.

§ 18 – Führen von Energie-, Fernmelde- und Antennenleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

1. Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie und zum Empfang von Fernseh- und Rundfunksendungen sind als Erdkabel zu verlegen.
2. Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu führen.

§ 19 – Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 5 LBO)

Bei Bauvorhaben mit hohem Kfz-Aufkommen sollen möglichst mehrgeschossige Parkanlagen, Tiefgaragen etc. vorgesehen werden.

III. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

IV. Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Art der Nutzung	m²-Fläche	prozentual
GE-Fläche	154.111 m ²	69,0 %
Private Grünfläche	46.046 m ²	20,6 %
Öffentliche Grünfläche	2.860 m ²	1,3 %
Versorgungsfläche	1.545 m ²	0,7 %
Gehwegfläche	3.974 m ²	1,8 %
Straßenfläche	14.741 m ²	6,6 %
Gesamtfläche:	223.277 m²	100,0 %

V. Hinweise

1. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 der Landesbauordnung (LBO) bei der Errichtung baulicher Anlagen verlangt werden kann, dass die Oberfläche des Grundstücks erhalten oder ihre Höhenlage verändert wird, um
 - a) eine Verunstaltung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes zu vermeiden oder zu beseitigen,
 - b) die Oberfläche des Grundstücks der Höhe der Verkehrsfläche oder der Höhe der Nachbargrundstücke anzugleichen oder
 - c) überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden.
2. Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (zufällige Funde) ist das **Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege** unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Das Regierungspräsidium ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.
3. Vernässungszonen und Schichtwasser sind zur standsicheren Herstellung von Baugrubenböschungen oder von Hanganschnitten zu beachten.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass die Rechtsverordnung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis vom 25. Oktober 1985 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasser- und Quellfassung der Gemeinde Königsfeld (Rotwaldquelle) beachtet werden muss. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der südwestliche Teil des Gewerbegebietes in der Schutzzone III der Schorenquelle liegt. Der Schutz des Trinkwassers ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

5. Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten ist gemäß Niederschlagswasserverordnung grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Beim Umgang und bei der Behandlung von Regenwasser in Siedlungsgebieten wird auf die Leitfäden „**Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten**“ (LUBW, 2005) und „**Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung**“ (LUBW, 2006) verwiesen.

6. Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickern darf. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel).
7. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Wasser und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.
8. **Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei Vorhaben, die auf mehr als 0,5 Hektar auf natürliche Böden einwirken, vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist. Das Bodenschutzkonzept ist dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens vorzulegen.**
9. Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z.B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen oder ähnlichem dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.
10. **Geothermie im Wasserschutzgebiet**
Wir weisen darauf hin, dass ein Einbringen von Erdwärmesonden in Zone III der Wasserschutzgebiete „Rotwaldquellen“ und „Schoren“ nicht genehmigungsfähig ist. Der Einbau von Erdwärmekollektoren bedarf einer Einzelfallprüfung und ist beim Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

St. Georgen, den

Michael Rieger
Bürgermeister

Anlage: Abstandsliste zu § 2