Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBI. I Nr. 6)
- **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. Nr. 1, S. 1) in Kraft getreten am 8. Januar 2022
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württembe i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792) m.W.v. 26.10.2022

1. Räumlicher Geltungsbereich — § 9 (7) BauGB

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

2. Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

2.1 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) — § 8 BauNVO

2.1.1 Zulässig im **GEe** sind folgende Nutzungen: § 8 (2) BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art,
2. Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude,

2.1.2 Nicht zulässig im **GEe** sind folgende Nutzungen: § 1 (5) BauNVO

1. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

2.1.3 Im **GEe** wird zusätzlich der Ausschluss von Nutzungsarten und Verbrennungsverbote festgesetzt: § 1 (9) BauNVO

Ausgeschlossen sind:

1. Genehmigungsbedürftige Anlagen entsprechend dem Anhang zur 4. BlmSchV (Spalte 1 und 2),
2. Speditionen, Chemische Reinigungen, Lebensmittel-produktion, Großbäckereien, Räuchereien, Fast-Food-Betriebe, Lackierbetriebe, Kompostieranlagen, Recyclinganlagen, Sägewerke, Anlagen zur Verwertung u. Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen, Betriebe und Anlagen zur Tierhaltung und **Schlachthöfe**,
3. 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,
4. 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 1 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.

Es wird verboten der Einsatz:

a) von Feuerungsanlagen, die genehmigungs-bedürftige Anlagen entsprechend dem Anhang zur 4. BlmSchV (Spalte 1 und 2) darstellen,
b) fester Brennstoffe bei Feuerungsanlagen, also Anlagen zur Produktion von Heiz- oder Prozesswärme, die unter die 1. BlmSchV 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.

2.1.4 Ausnahmsweise können im **GEe** nach § 8 (3) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden: § 1 (5) BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2.1.5 Die Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO § 1 (6) 1 BauNVO
- Vergnügungsstätten

werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher im **GEe** nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung **§ 9 (1) 1 BauGB**

GRZ 0,8

3.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO
§ 19 (4) BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Lagerflächen und sonstigen Rangier- und Fahrflächen - bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

GFZ 2,4	3.2 Höchstzulässige Geschossflächenzahl	§ 16 (2) 2 § 20 (2)	BauNVO / BauNVO
GH 15,0*	3.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH gem. Planeintrag	§ 16 (2) 4 § 18	BauNVO BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigtem Dach OK Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.

4. Höhenlage der Gebäude — § 9 (3) BauGB

4.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Überschreitungen der EFH sind unzulässig.
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

5. Bauweise — § 9 (1) 2 BauGB

a	5.1 abweichende Bauweise	§ 22 (4)	BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50m zulässig.

6. Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) 2 BauGB

	6.1 Baugrenzen	§ 23(1,3)	BauNVO
	6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 23 (5) i.V.m. §§12,14	BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO,
- Lagerflächen (Ausnahme: Flächen Ziffer 1.11.2).

7. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze — § 9 (1) 4 BauGB

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

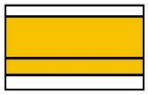
Ausnahme: der 5m breite Grünstreifens entlang der Erschließungsstraße (Flächen Ziffer 1.13).

8. Flächen für Nebenanlagen — § 9 (1) 4 BauGB

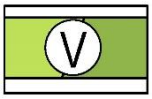
Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

9. Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB



9.1 öffentliche Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB
öffentlicher Gehweg



9.2 privates / öffentliches Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche — § 9 (1) 11 BauGB

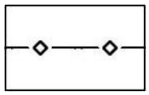
In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO grundsätzlich unzulässig.

Überfahrten und Zugänge zum Baugrundstück sind zulässig.

10. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen — § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

11. Hauptversorgungsleitungen — § 9 (1) 13 BauGB



11.1 unterirdisch
- vorhandene Gasleitung
- vorhandene 20 KV Leitung

12. Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser — § 9 (1) 14 BauGB

Auf den Baugrundstücken 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 Au sind 137 m3/haAu RRB Volumen bei einem Drosselabfluss von 8,85 l/(s*haAu) zu entrichten.

Fremd-, Tag- und Quellwasser darf nicht der Gesamtwasserkanalisation zugeleitet werden.
Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über Retentionsmulden entwässert werden, dürfen keine Abwasser i.S. von verunreinigtem Wasser anfallen.

13. Grünflächen — § 9 (1) 15 BauGB

In den als Grünflächen gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen sowie Stellplätze unzulässig.

13.1 öffentliche Grünflächen — § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung: - Verkehrsgrünflächen

13.2 private Grünflächen — § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung: - Flächen für Eingrünung
- Verkehrsgrünflächen

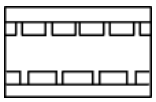
14. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 (1) 20 BauGB, § 9 (1) 25 BauGB, § 9 (1) 15 BauGB

folgt !

15. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind **§ 9 (1) 26 BauGB**

Zur Herstellung des Baukörpers der öffentlichen Verkehrsflächen können Maßnahmen erforderlich werden, die auf den an die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke, entlang der Grundstücksgrenzen zu dulden sind.

16. Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte (GR-FR-LR) **§ 9 (1) 21 BauGB**



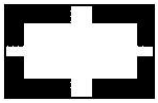
Leitungsrecht - Gasleitung und 20 KV Leitung
zugunsten der Versorgungsträger

Die mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen dürfen nicht überbaut werden. Leitungen dürfen durch Pflanzungen nicht beeinträchtigen werden.

17. Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien **§ 9 (1) 23b BauGB**

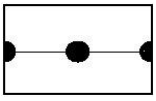
Dächer sind zu 100 % mit Photovoltaikanlagen und/oder Solaranlagen zu versehen.
Ausnahmen: Vordächer, Terrassen, Technikflächen und Oberlichter.

18. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



18.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



18.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

18.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	———

Füllschema der Nutzungsschablone
1 – Art der baulichen Nutzung
2 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3 – höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
4 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
5 – Bauweise

II. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes § 1a BauGB

Der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen kann nicht vollständig im Geltungsbereich dargestellt werden.

Nach der Bilanzierung der Eingriffe sowie der internen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich für das Schutzgut Fauna / Flora / Boden ein Kompensationsdefizit von – **000.000 Ökopunkten** (siehe Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom . . . . . .).

Außerhalb des Plangebietes werden folgende Ausgleichsmaßnahmen bereitgestellt:

folgt !

III. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1a) BauGB

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, entsprechend den erforderlichen Ökopunkten, werden insgesamt dem Gewerbegebiet zugeordnet.

IV. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB

4.1 Grundwasserschutzgebiet

Eine östliche Teilfläche des Plangebietes befindet sich in dem mit Rechtsverordnung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis festgesetzten Grundwasserschutzgebiet. Die Rechtsverordnung ist zu beachten.

V. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. Nr. 1, S. 1) in Kraft getreten am 8. Januar 2022
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württembe i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792) m.W.v. 26.10.2022

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

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien: Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

2. Dachform / Dachgestaltung — § 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von DN 0° bis 25°.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

3. Dacheindeckung — § 74 (1) 1 LBO

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.

Flachdächer und geneigte Dächer bis 25° Dachneigung sind zu 100% mit einer Dachbegrünung (mind. 15 cm Substratschicht) auszuführen.

Ausnahmen: Vordächer, Terrassen, Technikflächen und Oberlichter.
Ist eine Dachbegrünung nachweislich nicht möglich (z.B. bei einer geplanten PV-Anlage auf einem Schrägdach), sind als Ausgleich entsprechende Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück vorzusehen.

4. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen — § 74 (1) 3 LBO

Bei offenen Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Lagerflächen, Zufahrtsflächen, für betriebliche Zwecke notwendige Hofflächen als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gem. Pflanzlisten zu bepflanzen.

Ein Ziel der Stadt St. Georgen ist der Schutz von Arten, insbesondere der Bienen und Insekten im Allgemeinen. Um dieses Ziel zu unterstützen verpflichtet sich der Maßnahmenträger, die nicht für Gebäude oder Zufahrten, Wege und Lagerflächen in Anspruch genommenen privaten Grundstücke gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist den Baugesuchsunterlagen ein Außenanlageplan beizulegen.

5. Einfriedungen — § 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.
Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein- und Ausfahrten sind zu vermeiden.

Die Höhe der Einfriedungen darf max. 2,50 m betragen.

Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun oder ähnlichem auszuführen und mit Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen. Es

sind nur heimische Pflanzen aus der Pflanzliste im Bebauungsplan zulässig.

Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, müssen Zäune einen Mindestabstand von mindestens 15 cm zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern muss verzichtet werden.

6. Werbeanlagen / Außenbeleuchtung — § 74 (1) 2 LBO

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

Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

Zur freien Landschaft hin ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung vorzusehen.

7. Müllbehälter — § 74 (1) 3 LBO

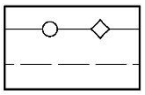
Plätze und bauliche Anlagen für Müllbehälter sind so herzustellen, dass sie sich gestalterisch in die Umgebung einfügen.
Soweit sie unabhängig vom Hauptgebäude hergestellt werden, sind sie einzugrünen.

8. Stellplatznachweis — § 74 (2) 5 LBO

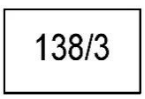
Bei Bauvorhaben mit hohem Kfz-Aufkommen sollen möglichst mehrgeschossige Parkanlagen, Tiefgaragen etc. vorgesehen werden.

VI. Kennzeichnung und Hinweise

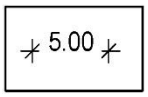
1. Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



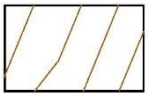
vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)



Vorhandene Höhenlinien in Meterabständen

2. Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

4. Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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.
Oberboden wird auf dem Grundstück aufgebracht und einer extensiven Nutzung zugeführt.

Vernässungszonen und Schichtwasser sind zur standsicheren Herstellung von Baugrubenböschungen oder von Hanganschnitten zu beachten.

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. Regenwasser

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.

Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser - und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

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.

6. Klimaschutzgesetz (KSG-BW)

Es wird auf die Verpflichtung nach § 8a Klimaschutzgesetz (KSG BW) i.V.m. Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen bzw. bei der Herstellung von mehr als 35 Stellplätzen hingewiesen.

7. Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG)

<u>Bodenschutzkonzepte</u>
Auf Grundlage des § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg (LBodSchAG) wird auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzkonzeptes (Maßnahmen größer 0,5 Hektar) im Hinblick auch auf die Erschließungsarbeiten hingewiesen.

Die DIN 19639 ist zu beachten.
Die Einzelheiten sollten mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abgestimmt werden

8. Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)

<u>Erdmassenausgleich</u>
Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Verwertungskonzept
Für das anfallende Bodenmaterial (Abbruchmaßnahmen / Bodenaushub größer 500m3) ist ein Verwertungskonzept zur erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

9. LBO

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.

St. Georgen, den _ _._ _._ _ _ _

Michael Rieger
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der Inhalt der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt St. Georgen im übereinstimmen.

St. Georgen, den _ _._ _._ _ _ _

Michael Rieger
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt St. Georgen vom _ _._ _. _ _ _ _ und die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Nasse Hecken“ eingesehen werden kann, wurde am_ _._ _._ _ _ _ auf der Homepage der Stadt St. Georgen öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplans „Nasse Hecken“ ist somit seit dem _ _._ _._ _ _ _ rechtsverbindlich.

St. Georgen, den _ _._ _._ _ _ _