

BAUVORSCHRIFT

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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **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 Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

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

GEE

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,

Stand: 29.11.2023

BAUVORSCHRIFT

2. Tankstellen,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

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

Ausgeschlossen sind:

1. Genehmigungsbedürftige Anlagen entsprechend dem Anhang zur 4. BImSchV (Spalte 1 und 2),
2. Speditionen, Chemische Reinigungen, Lebensmittelproduktion, 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 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.

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

Stand: 29.11.2023

BAUVORSCHRIFT

- 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 § 1 (5) BauNVO

folgende Nutzungen zugelassen werden:

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

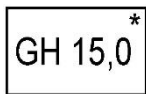
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Lagerflächen und sonstigen Rangier- und Fahrflächen - bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

GFZ 2,4

3.2 Höchstzulässige Geschossflächenzahl § 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO

Stand: 29.11.2023

BAUVORSCHRIFT



- 3.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH gem. § 16 (2) 4 BauNVO
Planeintrag § 18 BauNVO

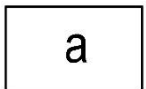
Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigtem Dach OK Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.

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



- 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) BauNVO i.V.m. §§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Stellplätze (Ausnahme: Flächen Ziffer 9.3+13.+14),
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO,
- Lagerflächen (Ausnahme: Flächen Ziffer 9.3+13.+14).

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

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

Ausnahme: Flächen Ziffer 9.3+13.

BAUVORSCHRIFT

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

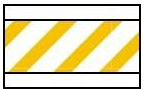
Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

9. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



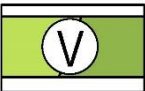
9.1 öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
öffentlicher Gehweg



9.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB



9.2.1 Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung § 9 (1) 11 BauGB



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

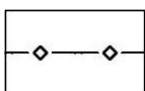
In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO grundsätzlich unzulässig.

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

BAUVORSCHRIFT

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 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.

Fremd-, Tag- und Quellwasser darf nicht der Gesamtwasserkanalisation zugeleitet werden.

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser über Retentionsmulden entwässert werden, dürfen keine Abwässer 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

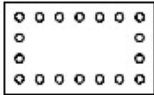
Zweckbestimmung: - Flächen für Eingrünung
- Verkehrsgrünflächen

Stand: 29.11.2023

BAUVORSCHRIFT

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

14.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerung, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB



14.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20, 25a BauGB

14.1.2 Pflanzgebote § 9 (1) 20, 25a BauGB

Neben dem ökologischen Ausgleich, dem Schutzgut Flora & Fauna und dem Erhalt der Biodiversität dienen die Maßnahmen folgenden Schutzgütern:

Landschaftsbild

PFG 1

Pflanzgebot 1: Strauchpflanzungen mit Überhältern auf privaten Grünflächen zur freien Feldflur

Zur Einbindung in das Landschaftsbild ist zum Offenland hin ein 5 m breiter Grünstreifen anzulegen, der mit einem einreihigen Heckensaum aus standortgerechten und einheimischen Sträuchern anzupflanzen, Pflanzabstand 1,5 m. Alle 20 m ist je ein mittelkroniger Baum zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt und des Erscheinungsbildes sind mindestens 5 verschiedene Straucharten zu wählen, diese sind in Gruppen zu 3-5 Stück zu pflanzen.

Klimaschutz und Mensch, Boden, Wasser sowie städtebauliches Erscheinungsbild

Pflanzgebot 2: (ohne Planeintrag) Beschattung der Fassaden – Eingrünung der unbebauten Flächen

Aus Gründen des Klimaschutzes ist je 20 laufende Meter Gebäudefassade ein großkroniger Alleebaum mit extra weitem Stand zu pflanzen, damit ein ausreichendes Lichtraumprofil hergestellt werden kann. Dabei sind standort- und klimaangepasste Baumarten zu verwenden. Auf ausreichenden Bodenstandsraum ist zu achten.

Pflanzgebot 3: (ohne Planeintrag) Durchgrünung der Parkflächen

Stellplätze des ruhenden Verkehrs sind in die Gebäude zu integrieren. Ist dies nicht möglich, dann ist je 5 Stellplätze ein großkroniger Alleebaum mit extra weitem Stand im

Stand: 29.11.2023

BAUVORSCHRIFT

Bereich der Parkflächen zu pflanzen, damit ein ausreichendes Lichtraumprofil hergestellt werden kann. Dabei sind stand-ort- und klimaangepasste Baumarten zu verwenden. Auf ausreichenden Bodenstandsraum ist zu achten. Ab dem 35. Stellplatz sind die Vorgaben des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungs-gesetz Baden-Württemberg (KlimaGBW) zu beachten und die Stellplätze zu überdachen und mit PV-Modulen zu belegen.

PFG 4

Pflanzgebot 4 Verkehrsgrün auf privaten und öffentlichen Grünflächen

Auf den Grünflächen ist eine artenreiche blühende Saumgesellschaft anzusäen und alle 20 m ist ein großkroniger Alleebaum mit extra weitem Stand zu pflanzen, damit ein ausreichendes Lichtraumprofil hergestellt werden kann. Dabei sind standort- und klimaangepasste Baumarten zu verwenden. Auf ausreichenden Bodenstandsraum ist zu achten. Die Flächen sind extensiv zu pflegen, zwei- bis maximal drei Mähgänge, das Mähgut ist zu entsorgen. Das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

Pflanzgebot 5: (ohne Planeintrag) Dachbegrünung

Flachdächer und geneigte Dächer bis 25° Dachneigung sind zu 100% mit einer Dachbegrünung (**mind. 10 cm Substratauflage**) auszuführen. Ausnahmen: Vordächer, Terrassen, Technikflächen und Oberlichter. Ist eine Dachbegrünung nachweislich nicht möglich, sind als Ausgleich entsprechende Begrünungsmaßnahmen und Versickerungsmaßnahmen auf dem Grundstück vorzusehen. Vertiefende Angaben zur Ausführung und Nachbilanzierung sind dann im Umweltbericht enthalten und im Entwurf des Bebauungsplans zur Anhörung dann zu übernehmen.

Vertiefende Angaben zur Nachbilanzierung folgen im Umweltbericht.

- 14.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen
Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes
§ 1a BauGB, § 9 (1) 20 BauGB



- 14.2.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) 20 BauGB

Maßnahmenschwerpunkt Artenschutz – konfliktvermeidende Maßnahmen sowie CEF-Maßnahme Neuntöter

BAUVORSCHRIFT

Goldammer, Bluthänfling

M1a

Ausgleichsfläche M 1a

Entlang der Waldgrenze ist ein 10 m breiter Saumstreifen anzulegen, um die Luftfeuchtigkeit der angrenzenden Waldflächen zu erhalten. Dazu ist von Westen bei Flurstück 117 nach Osten bis zum nördlichen Rand bei Flurstück 138/3 ein durchgehender und dichter Strauchsaum zu pflanzen (M1a).

M1b

Ausgleichsfläche M 1b

Im Norden und Osten entlang der Flurstücke 139 und 244 hat die Strauchpflanzung in kleineren schütterten Gruppen zu erfolgen (M1b). Hier sollen insbesondere Vogelarten, die lockere Baum und Heckensäume benötigen, Lebensraum bekommen.

Die Strauchpflanzung hat mit standortgerechten, einheimischen, blütenreichen und fruchtenden Arten zu erfolgen. Der Saum ist dreireihig im Dreiecksverband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 x 1,5 m anzulegen. Auf Höhe des geschützten Biotops und dem Vorkommen der Rentierflechte sind alle 15 m ein mittelkroniger Baum innerhalb der Strauchpflanzungen zu setzen. Um eine ausreichende Artenvielfalt zu gewährleisten sind mindestens 10 verschiedene Straucharten in Gruppen zu 3 bis 5 Pflanzen einer Art zu setzen.

Zwischen Strauchpflanzung und Waldfläche ist durchgehend ein mindestens 5m breiter Krautsaum durch geeignete Pflege offen zu halten. Der Krautsaum ist mit für schattige Bereiche geeignetem Saatgut anzusäen. Im Norden und Osten der Ausgleichsfläche ist die Strauchpflanzung auszudünnen und in schütterten Gruppen zu pflanzen.

Maßnahmenschwerpunkt Klimaschutz, Starkregenereignisse - Retentionsfläche, Lebens- und Nahrungshabitate in der 3.Dimension, Schutzgut Fläche

Dachbegrünung darf auf die Berechnung des Retentionsvolumens angerechnet werden sowie zu 100 % für den flächenhaften Ausgleich und damit wird der Flächenbedarf im Offenland / Wald durch Ausgleich und Retention reduziert. Hierzu ist **mindestens eine 10 cm starke Substratauflage** aufzubringen und extensiv mit Stauden, Sprossen und einer geeigneten Saatgutmischung anzusäen.

Stand: 29.11.2023

BAUVORSCHRIFT

14.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen)
und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von
Auswirkungen des Bauvorhabens
§ 1a BauGB i.V.m. § 44 (5) BNatSchG

Fledermäuse

☒	Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:	- Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr. - Es sind LED Leuchtmittel einzusetzen die eine Farbtemperatur von höchstens 3000 Kelvin (warmweiss) aufweisen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein. - Es sind keine zusätzlichen Strahler, Neonröhren oder sonstige Leuchtmittel insbesondere in Richtung Norden, Osten und Westen einzusetzen.
☒	CEF-Maßnahmen erforderlich:	- Fachgerechte Anbringung von 5 Fledermausrundhöhlen (z. B. Fa. Schwegler Typ 2F; ohne doppelte Vorderwand)

Vögel

☒	Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:	- Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr.
-------------------------------------	---	--

Stand: 29.11.2023

BAUVORSCHRIFT

☒	CEF-Maßnahmen erforderlich:	- Der gesamte Nord- und Ostsaum des neu entstehenden Gewerbegebietes ist mit einer mehrreihigen ca. 10 m breiten dichte Gebüschpflanzung zu versehen. Es ist auf heimische blütenreiche Gehölze, mit Dornengehölz durchsetzt, zu achten. Zielarten: <u>Neuntöter, Goldammer, Bluthänfling.</u> - Es soll ein größerer Waldbestand in ca. 500m Entfernung zum Plangebiet aus der Nutzung genommen werden. Hierin sind durch gezielte Durchforstungsmaßnahmen die Fichten zu entfernen und lockere und lichte Waldbestandteile zu fördern. Zielarten: <u>Fitis, Grauschnäpper, Waldschnepfe, Weidenmeise.</u> Auf Flurstück Nr. 246 (Teilfläche) wurde bereits Käferholz entfernt und der Waldbestand aufgelichtet, so dass Lebensraum für diese Arten entstanden ist. - Anbringen von 3 Nistkästen für die Weidenmeise (z. B. Fa. Schwegler Typ 2M mit 32mm Einflugöffnung) auf dem nördlich liegenden Flurstück 141. - Fachgerechte Anbringung von zwei <u>Waldkauznisthöhlen</u> (z. B. Fa. Schwegler Nr. 30) - Für den Turmfalken wird vorgeschlagen einen Kunsthorst bestehend aus einem Weidenkorb mit Durchmesser 30cm und einer Füllung von Reisig, Auspolsterung Altgras, in der näheren Umgebung in einer Fichte oder Kiefer anzubringen. Der Kunsthorst ist windfest so anzubringen, dass er von oben und dem Bestandesinneren durch Zweige geschützt ist, d. h. Anflug nur von der angrenzenden Freifläche (als Schutz vor Prädatoren).
---	-----------------------------	---

14.4 Weitere Maßnahmen zur Eingriffsverringering, -
 minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB

- Um Vogelschlag durch die Neubauten in unmittelbarer Waldnähe zu verhindern / zu verringern wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach hingewiesen, u. a. als pdf-Datei zu erhalten unter www.vogel-glas.info, (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).
- Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sind auffällige Farbgebungen der Bebauung auszuschließen. Für die Farbgebung sind landschaftstypische, dezente Farbtöne zu wählen (keine grellen Farben, nicht glänzend). Für Holzfassaden ist naturbelassenes Holz zu verwenden oder diese sind naturfarben zu lasieren. Die Dachfarbe soll den

Stand: 29.11.2023

BAUVORSCHRIFT

- umgebenden Gebäuden angepasst werden.
- Es ist schonend mit der Vegetation umzugehen. In entstehenden Vegetationslücken soll eine Einsaat vermieden werden, die Vegetation soll sich von selbst zurückentwickeln können. Wenn eine Einsaat unumgänglich ist, darf im Außenbereich nur standortgerechtes, autochthones Saatgut verwendet werden.
- Notwendige Eingriffe in Gehölzbestände (starker Rückschnitt, Gehölzentnahme) dürfen nur außerhalb der Nestbauphase, Brut- und Aufzuchtzeit, in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar, erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz).
- Bei Bauarbeiten im Nahbereich der Gehölzbestände müssen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen die Schutzregelungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) berücksichtigt werden.
- Die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegende Waldbiotopfläche (278163262909) ist nicht zu beeinträchtigen. Während Arbeiten am Vorhaben sind keine Materialien oder Geräte auf der Biotopfläche zu lagern. Dies gilt auch für das Areal der Rentierflechte außerhalb des Biotops.

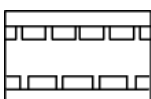
14.5 Pflanzlisten § 25a BauGB

Siehe Anlage: Pflanzlisten

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 öffentlichen 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

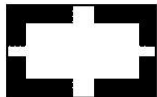
BAUVORSCHRIFT

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

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

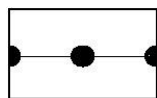
Dächer sind zu 100 % mit Photovoltaikanlagen und/oder Solaranlagen zu versehen.
 Ausnahmen: Vordächer, Terrassen, Technikflächen und Oberlichter.

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

Nach der Bilanzierung der Eingriffe sowie der internen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich für das Schutzgut Fauna / Flora / Boden ein Kompensationsdefizit von **– 699.232 Ökopunkten** (siehe Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 29.11.2023).

Außerhalb des Plangebietes ist folgende Ausgleichsmaßnahme vorgesehen:

Maßnahmenswerpunkt Waldausgleich, Artenschutz und flächenhafter Ausgleich

Im Zuge des Ausgleiches für die Inanspruchnahme von

Stand: 29.11.2023

BAUVORSCHRIFT

Waldflächen werden neue Lebensräume für durch das Vorhaben betroffene Tierarten (CEF-Maßnahmen) geschaffen.

M 2

Externe Ausgleichsmaßnahme M 2e - Waldumbau

Umbau einer ca. 19 ha großen Waldfläche zu einem naturnahen Waldbestand durch vollständige Entnahme des Fichtenbestands, so dass überwiegend Birken und Kieferbestände verbleiben. In Teilarealen Auflockern des dichten Bestandes zur Förderung und Wiederherstellung von Auerwildflächen. Vernässung der Waldflächen durch Verschluss der Entwässerungsgräben zur Anbindung an die bestehenden Waldbiotope im Nordwesten und im Süden der Ausgleichsfläche. Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

GW

Wasserschutzgebiet - Wasserschutzzone III

Nach der Überarbeitung der fachtechnischen Abgrenzung des Wasserschutzgebietes befindet sich das **gesamte Plangebiet** innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Rotwald“

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis zum Wasserschutzgebiet „Rotwald“ vom 25.10.1985 sind zu beachten.

BAUVORSCHRIFT

V. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), **zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)**
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), **zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)**
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), **zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)**
- **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 Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)**

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

Stand: 29.11.2023

BAUVORSCHRIFT

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. 10 cm Substratschicht**) auszuführen.

Ausnahmen: Vordächer, Terrassen, Technikflächen und Oberlichter.

Ist eine Dachbegrünung nachweislich nicht möglich, sind als Ausgleich entsprechende Begrünungsmaßnahmen und Versickerungsmaßnahmen 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, Schotterrassen 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.

BAUVORSCHRIFT

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

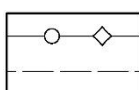
Plätze und bauliche Anlagen für Müllbehälter sind so herzustellen, dass sie sich gestalterisch in die Umgebung einfügen. Soweit sie unabhängig vom Hauptgebäude hergestellt werden, sind sie einzugrünen.

8. Stellplatznachweis § 74 (2) 5 LBO

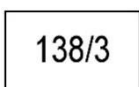
Bei Bauvorhaben mit hohem Kfz-Aufkommen sollen möglichst mehrgeschossige Parkanlagen, Tiefgaragen etc. vorgesehen werden.

VI. Kennzeichnung und Hinweise

1. Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)

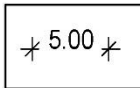


vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)

BAUVORSCHRIFT



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.

Eine Aufbereitung des Unterbodens vor Ort kann z.B. erfolgen durch Zerkleinern des Steinanteils mittels Anbaubrecher, um Material zur Baugrubenverfüllung zu generieren. Das Durchsieben von steinigem Oberboden ermöglicht auch in Hausgärten dessen Verwendung.

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.

Für nicht verwendbare Aushubmassen im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen sollen

Stand: 29.11.2023

BAUVORSCHRIFT

entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Dies kann sowohl innerhalb des Baugebietes, wie auch Verwertungsmaßnahmen außerhalb geschehen. 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.

Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze, Umschlagplätze, Straßen) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung gemäß Leitfaden im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen.

Siehe hierzu:

„Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ (LUBW, 2006; https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/59811-Arbeitshilfen_f%C3%BCr_den_Umgang_mit_Regenwasser_-_Regenr%C3%BCckhaltung.pdf)

Nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. entsprechend verschmutztes Straßenabwasser) muss vor der Versickerung bzw. Einleitung in den Regenwasserkanal durch geeignete Maßnahmen vorbehandelt werden. Ist eine ausreichende Vorbehandlung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. 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.

Zur Förderung von Verdunstung und Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen Flachdächer oder flach geneigte Dächer dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv begrünt werden (Mächtigkeit des Substrats ≥ 10 cm).

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden.

Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung (< 4 N/cm²) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind.

Stand: 29.11.2023

BAUVORSCHRIFT

Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) vom 09.07.2021 bzw. die zu diesem Zeitpunkt gültigen, gesetzlichen Regelungen zu beachten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

Altlasten

Im Bereich des Plangebietes sind uns zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aktive Gewerbestandorte nicht als Altstandorte bewertet wurden, sofern keine Nutzungsänderung stattgefunden hat. Dennoch besteht dort grundsätzlich je nach Nutzung ein Verdacht auf Untergrundverunreinigungen.

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.

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

Stand: 29.11.2023

BAUVORSCHRIFT

werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Regenwassernutzung

Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf.

Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel). Derartige retentionsfähige Regenwassernutzungsanlagen können bei der Bemessung von Anlagen zur Misch- und Regenwasserbehandlung angerechnet werden, wenn sie im Plangebiet flächendeckend zur Anwendung kommen.

Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

Wild abfließendes Niederschlagswasser bzw. Grundwasser

Wild abfließendes Niederschlagswasser und/oder Grundwasser, welches dem Plangebiet ggf. störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnahe zu bewirtschaften. Ggf. dafür notwendige Versickerungen sollen eine mindestens 30 cm mächtige belebte Oberbodenzone aufweisen. Sofern eine Einleitung ins Gewässer erforderlich ist, sind die „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der LfU (LUBW, 2006) und die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005; <https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/15581-> zu beachten).

Gemäß dem Geländeverlauf ist mit wild ablaufendem Wasser im westlichen und nördlichen Baugebietsrand zu rechnen, so dass hier entsprechend Maßnahmen zum Schutz der Bebauung vorzusehen sind.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs.1 WHG).

Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim AUWB einzureichen. Wir empfehlen grundsätzlich, den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld mit dem AUWB abzustimmen.

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

Stand: 29.11.2023

BAUVORSCHRIFT

der Herstellung von mehr als 35 Stellplätzen hingewiesen.

7. Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG)

Bodenschutzkonzepte

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 Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz abgestimmt werden.

8. Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)

Erdmassenausgleich

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 zu 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.

10. Wasserschutzgebiet

Die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005) sind zu beachten.

Daher sind in Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Rotwald“ für Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc. folgende Beläge zulässig:

Stand: 29.11.2023

BAUVORSCHRIFT

- Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen
- Rasenfugen
- Rasengittersteine
- Rasenwaben
- Wasserundurchlässige Beläge
- DiBt.-zugelassene Flächenbeläge zur Behandlung und Versickerung mineralöhlhaltiger Niederschlagsabflüsse

(siehe

[auchhttps://www.dibt.de/fileadmin/verzeichnisse/NAT_n/zv_referat_II3/SVA_84.pdf](https://www.dibt.de/fileadmin/verzeichnisse/NAT_n/zv_referat_II3/SVA_84.pdf))

Für andere wasserdurchlässige Beläge wie beispielsweise Schotterbeläge, Pflaster mit nicht bewachsenen, durchlässigen Fugen oder poröse Beläge gelten strengere Anforderungen an den Untergrund (siehe Tabelle 4.1 - Typ D 5 in Verbindung mit Typ D 4 der oben genannten Arbeitshilfen).

Es wird darauf hingewiesen, dass in Wasserschutzgebieten erhöhte Anforderungen an Bau, Betrieb und Unterhaltung von Abwasserleitungen und -kanälen gestellt werden (siehe Arbeitsblatt DWA-A 142).

Des Weiteren sind folgende Auflagen zu beachten:

- Wasserdurchlässige Beläge sind nur auf solchen Flächen zulässig, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist.
- Der Entwässerung von oben genannten Flächen in angrenzende Grünflächen kann zugestimmt werden, wenn hierdurch eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden gemäß den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005) erfolgt.
- Die Grundstückseigentümer sind darüber zu informieren, dass Autowäsche und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen verboten sind.

Geothermie im Wasserschutzgebiet

Wir weisen darauf hin, dass ein Einbringen von Erdwärmesonden in Zone III des Wasserschutzgebietes „Rotwald“ nicht genehmigungsfähig ist. Der Einbau von Erdwärmekollektoren bedarf einer Einzelfallprüfung und ist beim Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

11. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein).

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und

Stand: 29.11.2023

BAUVORSCHRIFT

Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Grundwasser

Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Auf die Lage des nordöstlichen Bereichs des in den Planunterlagen dargestellten Geltungsbereichs in Schutzzone III des hydrogeologisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Rotwald- und die Tannwald-Quellen (LUBW-Nr. 326-104) wird hingewiesen. Das entsprechende hydrogeologische Abschlussgutachten des LGRB datiert vom 03.01.2008 (Az.: 94/3987.01/99-4763).

Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung des Gesteins können zudem verhältnismäßig hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten im Grundwasserleiter auftreten. Für solche Grundwasserleiter wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.

12. Brandschutz

Durch die Stadt St. Georgen wird für das Baugebiet der Grundschatz an Löschwasserbedarf von 96 m³ pro Stunde über zwei Stunden zur Verfügung gestellt. Der Objektschutz ist durch den jeweiligen Eigentümer zu gewährleisten.

VII. Anlagen

1. Pflanzliste vom 29.11.2023

Stand: 29.11.2023

BAUVORSCHRIFT

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 Schwarzwald 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 können, wurde am _ . _ . _ . _ . _ . auf der Homepage der Stadt St. Georgen im Schwarzwald öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplans „Nasse Hecken“ und die örtlichen Bauvorschriften sind somit seit dem _ . _ . _ . _ . _ . rechtsverbindlich.

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