

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

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

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) dient der Unterbringung von Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und 3, die das Wohnen nicht wesentlich stören und daher im Hinblick auf Emissionen den Anforderungen des § 6 Abs.1 BauNVO entsprechen.

1.1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind von den in § 8 (2) und (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Anzahl der Vollgeschosse (Z),
- Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe GH).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) auf 11,0 m festgesetzt.

1.3.2 Als unterer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe gilt die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Bundesstraße 3) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen).

- 1.3.3 Als oberer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe gilt die obere Begrenzung der Dachbrüstung / Dachaufkantung.
- 1.4 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO und § 6 (1) Nr. 1 LBO)
Es gilt die offene Bauweise.
- 1.5 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.6 **Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen** (§ 12 und § 14 BauNVO)
- 1.6.1 Oberirdische Garagen und oberirdische überdachte Kfz-Stellplätze sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.6.2 Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der mit ST bezeichneten Flächen sowie innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
Hinweis: Ebenerdige Stellplätze sind so anzulegen, dass Autofahrer auf der B 3 nicht geblendet werden.
- 1.7 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.7.1 Kfz-Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.
- 1.7.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.7.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).
- 1.7.4 Auf der im zeichnerischen Teil mit „M1“ gekennzeichneten Fläche sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von Eidechsenhabitaten herzustellen.
- Herstellung einer Trockenmauer mit Steinen regionaler Herkunft in Form einer „greencityWALL“ im Osten der Fläche „M1“ mit einer Höhe von mind. 1,3 m und einer Länge von mind. 17,5 m. Der Erdkörper ist dabei auf eine Breite von mind. 1,5 m im Fußbereich anzulegen. Die Mauer ist nach Norden hin mit trockenheitstoleranten Stauden zu bepflanzen. Nach Süden hin sind vor der Trockenmauer horizontale Flächen, bestehend aus Sand-Kiesgemisch (Tiefe mind. 0,5 m) anzulegen, die mit Steinen wie z. B. Rheinwacken zu belegen und mit einzelnen trockenheitstoleranten Stauden zu bepflanzen sind. Pflanzempfehlungen für trockenheitstolerante Stauden siehe Pflanzliste im Anhang.
- Auf der Restfläche „M1“ sind durch Einsaat mit standortgerechtem Saatgut aus regionaler Herkunft artenreiche Grünlandflächen zu entwickeln. Weiterhin sind einzelne Sträucher auf dem westlichen Teilabschnitt anzupflanzen.

- Nach Herstellung des neuen Habitats ist der bestehende Bruchsteinhaufen zur Aktivitätsphase der Mauereidechse vorsichtig abzubauen.
- Die Trockenmauer und Steinflächen sowie die Grünlandfläche mit Sträuchern sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind entsprechende Stauden und Sträucher nachzupflanzen.
- Die „greencityWALL“ ist von einem Fachmann unter Mitwirkung einer ökologischen Baubegleitung anzulegen.

1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 1.8.1 Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro angefangener 800 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (1. bis 2. Ordnung) oder hochstämmiger Obstbaum und drei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.8.2 Auf der mit ST bezeichneten Fläche ist je angefangenen sechs Pkw-Stellplätzen mindestens ein hochstämmiger, mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.8.3 Auf der im zeichnerischen Teil mit „F1“ gekennzeichneten Fläche sind zur Ortrandeingrünung folgende Bepflanzungen durchzuführen:
- Anpflanzen eines standortgerechten, heimischen Laubbaums (1. und 2. Ordnung). Es erfolgt eine Einsaat der Fläche mit Saatgut aus regionaler Herkunft und eine ein- bis zweimal jährliche Mahd der Flächen mit Abfuhr des Mähguts. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.8.4 Auf der im zeichnerischen Teil mit „F2“ gekennzeichneten Fläche sind gegen Spritzmittelabdrift und zur Eingrünung des Planungsgebiets folgende Bepflanzungen durchzuführen:
- Anpflanzung einer dichten, 2,0 m breiten und 3,0 m hohen Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern, die vorwiegend aus Liguster (*Ligustrum vulgare*), Roter Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) aufgebaut ist. Weiterhin Anlage eines 2,0 m breiten west- und südexponierten Staudensaums. Der Saumstreifen ist entlang der westlichen Gebietsgrenze mit kleinen Sonderstrukturen für Eidechsen mit Stein- und Sandschüttungen anzureichern. Zur Entwicklung von vorgelagerten Saumstrukturen ist der Saum einschürig alle zwei Jahre (50 % jedes Jahr) zu mähen.
- 1.8.5 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 1.8.6 Alle Bäume sind in Baumscheiben / Vegetationsflächen von mind. 6 m² Größe zu pflanzen. Anstelle der Baumscheiben ist die Verwendung überfahrbaren Wurzelsubstrats mit einem Volumen von mind. 12 m³ zulässig.
- 1.8.7 Für alle Pflanzfestsetzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung von Bäumen oder Sträuchern als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen ist.

Hinweis: Zur Vermeidung des Tötungstatbestands (§44 Abs.1 Nr.1) dürfen Erdarbeiten im Lebensraum der Mauereidechsen nur außerhalb von Überwinterungs- und Reproduktionszeit stattfinden. Diese sind nur in den Monaten April und September möglich. Vor dem Eingriff möglichst unattraktives Gestalten des Plangebiets, um ein Abwandern von Individuen zu fördern. Dies soll zwischen Ende August und Anfang Oktober oder zwischen Ende März und Anfang Mai erfolgen. Während des Bauvorgangs Vermeidung und Neuschaffung geeigneter Habitate, wie z. B. längere Zeit

liegende Steinhaufen und Erdaushübe.

Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessene Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25a getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplan zu bepflanzen.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

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

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

L_a Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109¹ Tabelle 7

Unter pauschalem Ansatz des Schienenverkehrs (Zuschlag von 3dB(A) auf die Immissionen durch den Straßenverkehr ergeben sich innerhalb des Plangebiets maßgebliche Außenlärmpegel bis Lärmpegelbereich IV (66 dB(A) bis 70 dB(A)).

Die Anforderungen an die Außenbauteile ergeben sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

- 1.9.2 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an der Fassade vorliegen (z. B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung oder entstehender Abschirmungen) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend reduziert werden.

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

Die Fläche „R1“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger zu belasten. Sie ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 38° herzustellen.
- 2.1.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer unter 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche für technische Dachaufbauten und für Dachterrassen. Die Substrathöhe muss mind. 8 cm betragen.
- 2.1.3 Die zulässige Größe von Dachterrassen wird begrenzt auf max. 1/3 der Gebäudegrundfläche.
- 2.1.4 Dachterrassen sind von der Außenwand der nördlichen, östlichen und südlichen Gebäudeseite mit einem Rücksprung von mind. 2,0 m auszuführen.
- 2.1.5 Bei Dachneigungen ab 20° Dachneigung ist eine Ziegeleindeckung vorzunehmen.
- 2.1.6 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun und grau bis anthrazit zulässig. Dies gilt nicht für Dachbegrünungen.
- 2.1.7 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Größe von jeweils max. 10 m² zulässig. In der Summe dürfen sie 20 % der dazugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.2.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u. ä. sind unzulässig.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Lager- und Abstellflächen genutzt werden. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen sind nicht zulässig.
- 2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze müssen mit einem festen Sichtschutz und / oder einer dichten Bepflanzung umgeben werden.

2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Einfriedungen an öffentlichen Straßen sind bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.
- 2.4.2 Einfriedungen sind wie folgt auszuführen:
 - Sockelmauern bis 0,30 m mit Heckenhinterpflanzung.

- Einfache Holzzäune,
- Maschendraht- oder Metallzäune mit Heckenhinterpflanzung
- Kombination der vorgenannten Möglichkeiten.

2.4.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Auf dem Baugrundstück sind geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung zu bringen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser anzulegen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mind. 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickern.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben.

Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z. B. Sickerschächte und Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.

Alternativ zur Mulden- oder Flächenversickerung ist das unverschmutzte Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken in Retentionszisternen zu speichern und gedrosselt an den Mischwasserkanal anzuschließen.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2 Geotechnik

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des Landesamts Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) bilden im Plangebiet holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.3 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2,0 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.4 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.5 Hinweise zum Artenschutz (gemäß Umweltbericht)

Zur Vermeidung des Tötungstatbestands (§ 44 Abs. 1 Nr. 1) dürfen Erdarbeiten im Lebensraum der Mauereidechse nur außerhalb von Überwinterungs- und Reproduktionszeit stattfinden. Diese sind nur in den Monaten April und September möglich.

3.6 Brandschutzbestimmungen

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei einem eingeschränkten Gewerbegebiet mit einer GFZ < 0,7 und maximal drei Vollgeschossen ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

3.7 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über die jeweilige öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.

3.8 Sichtfelder

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahr-



bahn, von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art (z. B. Nebenanlagen, Bäume) freizuhalten.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 Lage im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III B des Schutzgebiets der Tiefbrunnen des Zweckverbands Wasserversorgung Weilertal. Einschlägige Schutzbestimmungen (Schutzgebietsverordnung) sind deshalb zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Rechtsverordnung bestimmte Handlungen / Maßnahmen / Nutzungen grundsätzlich verbietet oder einschränkt. Im Einzelfall (z. B. bei Anlage von Erdwärmesonden) ist vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald (Untere Wasserbehörde) zu prüfen, ob eine förmliche Befreiung von diesen Verboten erforderlich ist bzw. ob diese auch erteilt werden kann. Darüber hinaus wird auf die DWA- Regelwerke A-142 und M-146 verwiesen.

Gemeinde Auggen, den 12.08.2020

Fritz Deutschmann, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Tel. 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Auggen übereinstimmen.

Auggen, den 12.08.2020




Fritz Deutschmann, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

04. Sep. 2020



Gemeindevorstand, den
Müllheim-Badenweiler, 79379 Müllheim



5 PFLANZENLISTE

5.1 Pflanzliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktion

Mindestgröße zur Festsetzung der Baum- und Strauchgrößen

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. landschaftsgerechte Obstbäume zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Standortgerechte, heimische Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Ulmus minor	Feld-Ulme
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus communis	Wildapfel
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus communis	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Obstbaumarten („F1“ Flächen)

Sorbus torminalis	Elsbeere
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weißer Maulbeere

Prunus avium- Sorten	regionaltypische Süßkirsche (Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger u.a.)
Pyrus domestica- Sorten	Kulturbirne (Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle u.a.)
Malus sylvestris- Sorten	regionaltypische Apfelsorten (Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop u.a.)
Prunus domestica- Sorten	regionaltypische Zwetschgen, Aprikosen, Pfirsiche, Mandeln
Mespilus germanica	Mispel

5.2 Pflanzenliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen (beispielhafte Vorschlagsliste):

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 18 - 20 cm

Bäume für die Parkplatzbepflanzung

Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus 'Frans fontain'	Hainbuche
Crataegus laevigata "Paulii"	Rotdorn
Fraxinus ornus "Louisa Lady "	Blumen-Esche
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Sorbus aria "Magnificat"	Großblättrige Mehlbeere
Sorbus intermedia "Browsers"	Schmalblättrige Mehlbeere
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Acer platanoides 'Cleveland '	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Royal Red'	Rotblättriger Spitzahorn

5.3 Pflanzliste für die Rückseite der Trockenmauer (greencityWall) und das Kiesbeet (M1)

- Zu empfehlen sind heimische und trockenheitsertragende Pflanzenarten, die auch für Dachbegrünungen herangezogen werden. Auch einzelne Zierarten der Steingärten und Dachbegrünungen können gepflanzt werden, da es sich um den innerörtlichen Bereich handelt.

Heimische und trockenheitsertragende Pflanzenarten

Gewöhnlicher Dost	Origanum vulgare
Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Fetthenne	Sedum album
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Arznei-Thymian	Thymus pulegioides
Karthäuser-Nelke	Dianthus carthusianorum
Margerite	Chrysanthemum leucanthemum
Hauswurz	Sempervivum tectorum
Große Fetthenne	Sedum telephium
Gewöhnliche Kugelblume	Globularia punctata
Traubige Grasllilie	Anthericum liliago
Wiesen-Salbei	Salvia pratensis
Felsen-Steinkraut	Alyssum saxatile