

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 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

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

1.1.1 SO „Solarthermie“ (§ 11 (2) BauNVO)

Das Sondergebiet „Solarthermie“ dient der Wärmegewinnung aus Sonnenenergie.

- Zulässig sind bauliche Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonnenenergie (Modulflächen) und die hierzu erforderlichen Nebenanlagen (z. B. Wechselrichter, Transformatoren, Antennenanlagen, Einfriedungen, Zufahrten und Wege).
- Zulässig sind auch landwirtschaftliche Nutzungen und die hierfür erforderlichen Nebenanlagen
- Die zulässige Grundfläche von Gebäuden einschließlich deren Aufstellfläche (befestigte Fläche) wird begrenzt auf insgesamt 15 m².

1.1.2 SO „Wärmespeicher“ (§ 11 (2) BauNVO)

Das Sondergebiet „Wärmespeicher“ dient der Unterbringung eines Warmwasserspeichers.

- Zulässig sind bauliche Anlagen zur Energiespeicherung (z. B. Wärmespeicher) und die hierzu erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Betriebsgebäude, Wechselrichter, Transformatoren, Antennenanlagen, Einfriedigungen, Wege).
- Zulässig sind auch landwirtschaftliche Nutzungen und die hierfür erforderlichen Nebenanlagen

1.1.3 SO „Wertstoffhof“ (§ 11 (2) BauNVO)

Das Sondergebiet „Wertstoffhof“ dient der Unterbringung eines Wertstoffhofs.

- Zulässig sind nicht erheblich belästigende Anlagen zum Sammeln, Sortieren und Verwerten von Abfall- und Wertstoffen, die keiner immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, sowie Verwaltungs- und Bürogebäude.
- Zulässig sind auch Nebenanlagen (z. B. Pförtnerhaus, Trafostation, Hof und Stellplatzflächen).

1.1.4 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

- Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.
- Unzulässig sind Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe und Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen.

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

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

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Höhe der baulichen Anlagen (GH, OK).

1.3 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

1.3.1 Die Fläche von Solarmodulen (senkrechte Projektion) ist nur zu einem Anteil von 70% auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

1.3.2 Im SO „Solarthermie“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.4.1 Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) gilt der oberste Punkt des Gebäudes. Unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist das natürliche Gelände gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).

1.4.2 Im SO „Solarthermie“ ist die Höhe der baulichen Anlagen durch die Oberkante (OK) als Höchstmaß in Metern festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der baulichen Anlage. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die Oberkante des Geländes nach Auffüllung und Modellierung.

1.4.3 Untergeordnete bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Schornsteine etc.) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) bzw. die festgesetzte Oberkante (OK) um 2,5 m überschreiten. Weitere Überschreitungen können in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden.

- 1.4.4 Die Solarmodule im SO „Solarthermie“ sind so aufzuständern, dass zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des jeweiligen Solarmoduls ein Abstand von mindestens 0,5 m lichte Höhe eingehalten wird.
- 1.5 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäude mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig sind.
- 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.7 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
- 1.7.1 Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür vorgesehenen Zonen (Ga, Cp, Na) zulässig.
- 1.7.2 Die maximale Höhe (Oberkante) von Garagen und überdachten Stellplätzen beträgt 3,5 m bezogen auf das natürliche Gelände gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).
- 1.8 Öffentliche Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind als artenreiche Wildkräutersäume (Saatgut Ursprungsgebiet 10 „Schwarzwald“) zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu pflegen (max. 2-malige Mahd pro Jahr, keine Düngung). Das Mahdgut ist abzufahren.
- 1.9 Private Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- 1.9.1 Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeglicher Art unzulässig. Eine Nutzung als Lagerfläche ist ebenfalls unzulässig.
- 1.9.1 Die privaten Grünflächen F1 sind als artenreiche Wildkräutersäume (Saatgut Ursprungsgebiet 10 „Schwarzwald“) zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu pflegen (max. 2-malige Mahd pro Jahr, keine Düngung). Das Mahdgut ist abzufahren.
- 1.9.2 *Eine Festsetzung zur privaten Grünfläche F2 wird zur Offenlage ergänzt.*
- 1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- 1.10.1 Die Fläche R1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Sondergebietsnutzungen (Wertstoffhof, Wärmespeicher und Solarthermie) zu belasten.
- 1.10.2 Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Fläche, sind weder hochbauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume oder Sträucher zulässig.
- 1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.11.1 Im Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen mit Dachneigungen von 0° - 15° auf mindestens 70 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Substratschicht beträgt

- mindestens 10 cm. Eine Kombination mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist zulässig.
- 1.11.2 Hof- und Wegeflächen, sowie Pkw-Stellplatzflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrassen, Forstmischung) auszubilden.
- 1.11.3 Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern.
- 1.11.4 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.11.5 Die Flächen des Sondergebietes SO „Solarthermie“ sind sowohl unter als auch neben den Modulen als mageres, artenreiches Grünland (Saatgut Ursprungsgebiet 10 „Schwarzwald“ oder Wiesendrusch) zu entwickeln. Die Fläche ist dauerhaft zweimal jährlich zu mähen.
Die erste Mahd ist frühestens ab dem 15. Juni jeden Jahres bzw. zwei Wochen nach / frühestens zur Hauptblütezeit der Gräser durchzuführen. Die zweite Mahd ist ab dem 15. August jeden Jahres durchzuführen. Das Mahdgut ist spätestens eine Woche nach dem Schnitt abzutransportieren. Alternativ ist eine daran angepasste Beweidung zulässig. Eine Düngung ist lediglich in Form einer Erhaltungsdüngung zulässig.
- 1.11.6 Die Freiflächen des Sondergebietes SO „Wärmespeicher“ sind als mesophytische Saumvegetation (Saatgut Ursprungsgebiet 10 „Schwarzwald“ oder Wiesendrusch) zu entwickeln und extensiv zu pflegen (1-malige Mahd pro Jahr, keine Düngung). Das Mahdgut ist abzufahren.
Die Mahd ist grundsätzlich gestaffelt durchzuführen, d. h. mind. 25 % der Fläche sind bei der Mahd stehen zu lassen. Der Altgrasstreifen wird erst im Folgejahr gemäht. Die Lage des Altgrasstreifens ist frei wählbar, auch mehrere „Mahdinseln“ sind möglich.
- 1.12 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
Entsprechend den in der Planzeichnung eingetragenen Pflanzgeboten sind Standorte für die Pflanzung von Laubbäumen (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) festgesetzt. Die festgesetzten Standorte der Bäume sind bis zu 5 m verschiebbar. Der Mindestabstand zwischen Baumpflanzungen beträgt 5,0 m.
Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.

Anhang – Pflanzliste (Artenempfehlungen)

Empfehlungen für geeignete Gehölzarten werden zur Offenlage ergänzt.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

2.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Als Dachform sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit mindestens 0,20 m Dachüberstand an Giebel- und Traufseiten zulässig. Als Dachüberstand gilt der horizontale Abstand zwischen der Außenhaut der Fassade und der Außenkante des Daches einschließlich Dachrinne. Flachdächer und flach geneigte Dächer mit 0 bis 15° Dachneigung sind zulässig, sofern sie extensiv begrünt sind (Mindestsubstrathöhe 10 cm).
- 2.1.2 Die zulässige Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.3 Garagen und Carports sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes sind flache und flachgeneigte Dächer (0° - 15° Dachneigung) von Garagen und Carports in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 10 cm) zulässig.
- 2.1.4 Dachaufbauten sind in Form von Schlep-, Giebel- oder Dreiecksgauben bis jeweils maximal 50% der Fassadenlänge zulässig. Maßgebend für die Breite der Dachaufbauten ist der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der obersten Dachhaut. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig. Giebel- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Der seitliche Abstand von Dachaufbauten zu den Orgängen (seitliche Dachbegrenzungskanten) sowie zueinander muss mindestens 1,0 m betragen. Der Abstand zwischen Dachaufbau zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 0,8 m betragen. Die vorgenannten Regelungen gelten auch für Dachaufbauten mit Durchbrechung der Trauflinie (Wiederkehr oder Zwerchhaus).
- 2.1.5 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote, braune, graue bis schwarze Materialien zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein.
- 2.1.6 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), und Fensterflächen.
- 2.1.7 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solarthermie) sind ausschließlich in blendfreier Ausführung zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 Die Größe von Werbeanlagen wird begrenzt auf 6 m².
- 2.2.2 Werbeanlagen am Gebäude dürfen die Traufhöhe nicht überschreiten.

- 2.2.3 Freistehende Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und bis zu 3,0 m Höhe über Geländeoberkante zulässig.
- 2.2.4 Werbeanlagen mit Leuchtfarben (z. B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) sind ausgeschlossen.
- 2.2.5 Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z. B. Lichtwerbung am Himmel) sind ausgeschlossen.

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

- 2.3.1 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).
- 2.3.2 Im Bereich unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude (Zugänge, Zufahrten) oder für eine andere zulässige Nutzung (Stellplätze etc.) erforderlich sind, ist das natürliche Gelände zu erhalten. Die Flächen sind nach Umsetzung der Baumaßnahme wieder naturnah herzustellen. Die naturnahe Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen ist dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten für die Begrünung enthält die beigefügte Pflanzliste

Hinweis:

Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z. B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a S. 2 NatSchG nicht zulässig.

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

- 2.4.1 Die Höhe der Einfriedungen wird begrenzt auf maximal 2,30 m. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die Oberkante des Geländes am Standort der Einfriedung nach der endgültigen Modellierung des Geländes.
- 2.4.2 Geschlossene Einfriedungen sowie die Verwendung von Stacheldraht sind nicht zulässig.
- 2.4.3 Einfriedungen müssen mit ihrer Unterkante zum Boden einen Abstand von mindestens 15 cm einhalten oder bodennah durchlässig für Niederwild, Kleinsäuger und Laufvögel sein.

2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren.

2.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

folgt zur Offenlage

3 HINWEISE

3.1 Waldabstand

Teile des SO Solarthermie befinden sich in einem Abstand von weniger als 30 m zum nächstgelegenen Wald. Die Waldabstandslinie ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Gemäß § 4 (3) LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäude einzuhalten.

3.2 Hochwasserschutz

Teile der privaten Grünfläche befinden sich innerhalb eines Überschwemmungsgebiets (HQ₁₀₀). Eine Überflutung weiterer Flächen kann nicht dauerhaft ausgeschlossen werden. Daher werden eine hochwasserangepasste Grundstücksorganisation und Bauweise empfohlen. Insbesondere sind Schadstoffeinträge in das Gewässer zu unterbinden.

3.3 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch sichtbehindernden Bewuchs über 0,80 m Höhe sind auszuschließen.

3.4 Artenschutz

Rodungszeiträume

Rodungen von Gehölzen sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld von Erschließungs- und Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen.

Schutz des Hausperlings und Ersatzquartiere

Im Plangebiet wurde an einem Gebäude eine Brut des Haussperlings festgestellt. Um das Eintreten des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist dieser Brutplatz ist zu erhalten. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, z. B. weil das Gebäude abgebrochen werden muss, gilt Folgendes:

- Der Gebäudeabbruch ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen.
- Für den Verlust des Brutplatzes des Haussperlings sind vor den Abbrucharbeiten artgeeignete Nistkästen (Haussperling: Einflugloch ca. 32 mm Ø) als Ausgleich im Verhältnis 1:3 an geeigneten Standorten innerhalb oder in räumlich-funktionaler Nähe zum Plangebiet anzubringen und dauerhaft zu unterhalten

3.5 Beleuchtung

Gemäß § 41a (1) des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu

betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers, der Gutach, der Freiflächen um das Bebauungsplangebiet und Straßen. Nach oben streuende Strahler sind unzulässig.

3.6 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.

3.7 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 maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. Bei Lagerung des Oberbodens länger als 6 Monate, ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen.
- 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.

3.8 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, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.

Schönwald, den

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister
Christian Wörpel

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Bekanntmachungsvermerk

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 __.__._____.

Schönwald, den

Schönwald, den

Bürgermeister
Christian Wörpel

Bürgermeister
Christian Wörpel