



Gemeinde Hardt
Landkreis Rottweil

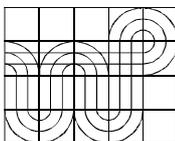
Bebauungsplan „Gewerbegebiet II Nord“

Textteil

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
und Örtliche Bauvorschriften gemäß
§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 LBO

Stand: 09.05.2017

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO	4
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	4
1.1	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	4
1.1	Lärmschutz (§ 1 (4) BauNVO)	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	5
2.1	GRZ Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr.1, § 19 BauNVO)	5
2.2	Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr.4, § 18 BauNVO)	5
2.3	Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)	6
3.	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	6
3.1	Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)	6
4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)	6
5.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)	6
6.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)	6
7.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)	6
7.1	Dachbegrünung	6
7.2	Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	7
7.3	Öffentliche Retentionsfläche (Fläche zum Ausgleich i.S. § 1a (3) BauGB)	7
7.4	Anlage eines gestuften Waldrandes / Waldmantel (Fläche zum Ausgleich i.S. § 1a (3) BauGB)	7
7.5	Entwicklung einer Naturwaldzelle mit der Waldgesellschaft Beerstrauch-Tannenwald mit Kiefer durch Wiedervernässung (Fläche zum Ausgleich i.S. § 1a (3) BauGB)	8
7.6	Entwicklung Waldgesellschaft Tannen-Buchenwald (Fläche zum Ausgleich i.S. § 1a (3) BauGB)	9
8.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB)	9
8.1	Einzelanzpflanzungen	9
8.2	Flächige Pflanzungen Gehölzpflanzungen (Pfg)	9
8.3	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB)	9
9.	Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 i.V.m. § 126 BauGB)	9
B	Satzung über Örtliche Bauvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m § 74 LBO	10
1.	Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)	10
1.1	Dachform / -neigung	10
1.2	Fassadengestaltung und Dacheindeckung	10
1.3	Dachaufbauten	10
2.	Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr.2 i.V.m. § 11 (3) LBO)	10
3.	Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	10
3.1	Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	10
3.2	Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	10
4.	Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Nr.2 und (4) LBO)	10
C	Hinweise	11
1.	Denkmalschutz / Bodenfunde	11
2.	Bodenschutz	11
3.	Bodenbelastungen	12
4.	Wasserschutzgebiet	12
5.	Erschließen von Grundwasser	13
6.	Baugrunduntersuchung	13
7.	Ökologische Empfehlungen	13
8.	Schnitt- und Rodungsarbeiten	13
9.	Umweltschonende Beleuchtung	13

D	Artenverwendungsliste	14
---	-----------------------------	----

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften enthalten Festsetzungen nach

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (Gbl. S. 501)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, § 8 (2) Nr.1 i.V.m. § 1 (5) BauNVO
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, § 8 (2) Nr.1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, § 8 (2) Nr.2 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke, § 8 (2) Nr.4 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, § 8 (3) Nr.2 BauNVO
- Für Produktionsbetriebe, der Verkauf eigener Produkte in der Form des Fabrikverkaufs auf einer untergeordneten Betriebsfläche. Der Fabrikverkauf darf 5% der Gesamtbetriebsfläche nicht überschreiten und maximal 100 m² Geschossfläche betragen. Ein Fabrikverkauf für Betriebe des produzierenden Gewerbes im Lebensmittelbereich ist nicht zugelassen. § 8 (2) Nr.1 i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe aller Art, § 8 (2) Nr.1 i.V.m. § 1 (5),(9) BauNVO
- Tankstelle mit zugehörigem Tankshop, § 8 (2) Nr.3 i.V.m. § 1 (5) BauNVO
- Vergnügungsstätten, § 8 (3) Nr.3 i.V.m. § 1 (6) BauNVO
- Nach § 8 (3) Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter § 8 (3) Nr.1 i.V.m. § 1 (6) BauNVO
- Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 3 Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans

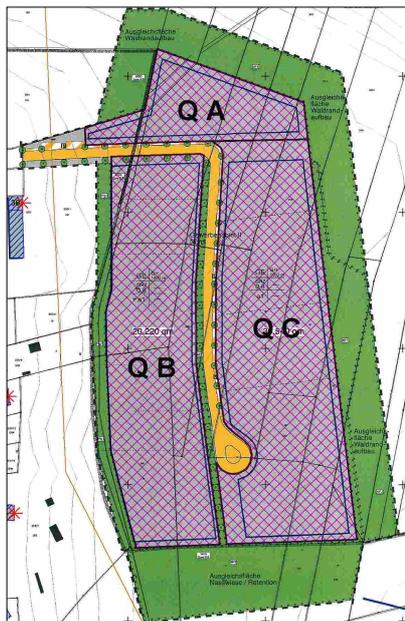
1.1 Lärmschutz (§1 (4) BauNVO)

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom August 2011 wird zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen durch Gewerbelärm in der Nachbarschaft folgende Regelung festgesetzt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent in dB(A)/m ²	
	tags	nachts
QA	70	55
QB	64	49
QC	65	50

Die Lage der Flächen ist dem Lageplan zu entnehmen:



Im baurechtlichen Verfahren ist der Nachweis der Einhaltung des vorgegebenen Lärmkontingents durch den Antragsteller in Form einer Schallimmissionsberechnung unter Berücksichtigung der Aussagen und Parameter der schalltechnischen Untersuchungen zu erbringen.

Der Nachweis, dass von einem Vorhaben die schalltechnischen Voraussetzungen erfüllt werden, erfolgt hinsichtlich der Einhaltung nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 und hinsichtlich der Einhaltung der sonstigen Immissionsbegrenzungen (Spitzenpegel) nach TA Lärm.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr.1, § 19 BauNVO)

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr.4, § 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe ist auf 16,0 m beschränkt.

Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß vom höchsten Punkt der baulichen Anlage lotrecht gemessen zur Erdgeschossfußbodenhöhe EFH. Als EFH wird die Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses definiert. Die zulässige Höhe darf durch technische Anlagen um 3 m überschritten werden.

2.3 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Die für die Ermittlung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) maßgeblichen Bezugspunkte sind die Geländehöhen des Baugrundstückes an den Grundstückseckpunkten zu den öffentlichen Erschließungsstraßen. Aus diesen Höhen ist das arithmetische Mittel zu bilden.

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf max. 0,5 m unter und max. 0,5 m über dem arithmetischen Mittel liegen.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

– laut Planeintrag –

a = offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

– laut Planeintrag –

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

– laut Planeintrag –

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie für die Ausführung.

Die Herstellung von Zufahrten zu Grundstücken ist auf Fußwegen und öffentlichen Parkierungsflächen zulässig.

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche ist eine Aufschüttung festgesetzt. Die maximale Höhe ist auf 2 m begrenzt und bezieht sich auf das jeweils westlich vorgelagerte bzw. südlich vorgelagerte natürliche Gelände.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)

7.1 Dachbegrünung

Pro angefangene 100 qm Bauland sind mindestens 30 qm Dachbegrünung herzustellen. Erfolgt eine abschnittsweise Bebauung eines Baugrundstücks, bezieht sich der Koeffizient auf den jeweiligen Bauabschnitt. Werden auf dem Baugrundstück weniger Dachflächen hergestellt als vorgegeben, sind diese vollflächig zu

begrünen. Ausgenommen davon sind technische Aufbauten, Dachfenster, Lichtkuppeln, Attika, Dachränder und Dachbegrenzungen.

Die Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe beträgt mindestens 10 cm.

7.2 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude sowie das auf befestigten Flächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können, anfallende Regenwasser ist getrennt zu sammeln und innerhalb des Baugrundstücke zurückzuhalten, über die belebte Bodenschicht (z. B. angrenzende Grünflächen) breitflächig zu versickern und / oder zu verdunsten oder der entlang der Grundstücksgrenzen verlaufenden Retentionsmulde (MF1) oder der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

Das behandlungsbedürftige Regenwasser der Straßen-/Park-/Hofflächen muss an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Falls eine Einleitung des behandlungsbedürftigen Regenwassers in den Regenwasserkanal aus topographischen oder anderen Gründen nicht möglich ist, muss eine Ableitung über die Fläche MF1 sichergestellt werden.

In diesem Fall ist vor Einleitung in Retentionsbecken eine geeignete Vorbehandlung (beispielsweise durch die Anordnung von Absetzschächten zur mechanischen Reinigung durch Sedimentation) innerhalb der Fläche MF1 durchzuführen. Kommen Flächen oder Teile davon mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung, müssen diese Flächen strikt abgegrenzt oder überdacht und das auf den Flächen anfallende Oberflächenwasser dem Schmutzwasserkanal (gedrosselt mit 2 l/s) zugeführt werden.

Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten. Die dezentrale Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

7.3 Öffentliche Retentionsfläche (Fläche zum Ausgleich i.S. § 1a (3) BauGB)

Auf den mit -MF 1- gekennzeichneten Flächen sind Retentionsflächen für die Versickerung, Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers auszubilden. Die Flächen sind naturnah zu gestalten und zu entwickeln. Retentionsteiche sind entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen anzulegen und naturnah zu gestalten. Überschüssiges Wasser ist dem Vorfluter (Reutenbach) zuzuführen. Auf den verbleibenden Grünflächen sind Nasswiesen, Hochstaudenfluren und in den südlichen Randbereichen Gehölzgruppen zu entwickeln und zu pflegen.

Die Gehölzpflanzungen sind auf die Arten der Artenverwendungsliste in Kapitel D begrenzt.

7.4 Anlage eines gestuften Waldrandes / Waldmantel (Fläche zum Ausgleich i.S. § 1a (3) BauGB)

Auf den mit -MF 2- gekennzeichneten Flächen ist eine vielgestaltige Übergangszone vom Wald zur angrenzenden Nutzung zu schaffen, in der sich die Elemente der Saum-, Strauch- und Baumschicht mosaikartig durchmischen.

Innerhalb der bestehenden Flächen sind besonders standortfremde Fichten zu entfernen. Ältere Laubbäume sind zu erhalten. Schlagabraum, liegendes oder stehendes Totholz ist zu belassen, soweit Gründe der Verkehrssicherungspflicht nicht dagegen sprechen.

Zur Förderung der Fledermausfauna, sind in geeigneten Bereichen mindestens 30 selbstreinigende künstliche Fledermausquartiere an Bäumen anzubringen.

Zur Förderung der Vogelwelt, sind in geeigneten Bereichen mindestens 30 künstliche Nisthilfen an Bäumen anzubringen und im Winterhalbjahr zu reinigen.

Zur Förderung der Waldeidechsenpopulation sind 5 Steinschüttungen (Wälle, Haufen) mit einer Ausdehnung von mindestens 10 qm in der Fläche anzulegen. Die Steinschüttungen sollen die Funktion als Sonnen-, Versteckplatz und Winterquartier erfüllen.

Die Waldrand-Säume sind in mehrjährigem Wechsel jeweils abschnittsweise zu mähen und zu entbuschen.

7.5 **Entwicklung einer Naturwaldzelle mit der Waldgesellschaft Beerstrauch-Tannenwald mit Kiefer durch Wiedervernässung (Fläche zum Ausgleich i.S. § 1a (3) BauGB)**

Auf der im Plan dargestellten Fläche mit der Bezeichnung EMF1 (Flurstück Nr. 1053/1, Gemarkung Mariazell) sind zur Wiedervernässung der Fläche die vorhandenen Entwässerungsgräben aufzustauen. Daneben sind neue Wasserzuleitungen in die Fläche herzustellen. Weiterhin sind mindestens 4 Tümpel mit jeweils mindestens 25 qm möglicher Wasserfläche herzustellen.

Der vorhandene Fichtenbestand ist zu entfernen. Eine Initialpflanzung mit Weide, Erle und Birke ist vorzunehmen. Nach Umsetzung der Maßnahmen ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen und aus der forstlich orientierten Waldbewirtschaftung zu nehmen.

Zur Förderung der Fledermausfauna, sind am südöstlichen Waldrand der Fläche mindestens 15 selbstreinigende künstliche Fledermausquartiere an Bäumen anzubringen.

Für die gesamten EMF1 Flächen gilt nach Abschluss der Entwicklungspflege:

- Nutzungsverzicht auf der gesamten Fläche;
- die Entwicklung soll sich ohne Eingriffe selbst überlassen werden.
- Pflegemaßnahmen sind erlaubt, sofern aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht eine Pflege erforderlich ist oder sich die genannte Waldgesellschaft nicht dauerhaft einstellt. Daneben sind Pflegemaßnahmen zum Erhalt und zur Offenhaltung der Tümpel und Funktionsfähigkeit der Gräben zulässig.
- anfallendes Holz darf nicht entnommen werden.
- Der Einsatz spezifischer und nicht spezifischer, biologischer und synthetischer Forstschutzmittel und die künstliche Mineraldüngung ist nicht zulässig.

7.6 **Entwicklung Waldgesellschaft Tannen-Buchenwald (Fläche zum Ausgleich i.S. § 1a (3) BauGB)**

Auf der im Plan dargestellten Fläche mit der Bezeichnung EMF2 (Teilflächen Flurstück Nr. 546 und 548) sind die standortfremden Fichten zu entnehmen und durch Buchen (*Fagus sylvatica*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) zu ersetzen. Standortgerechte Tannen (*Abies alba*) sind zu erhalten. Innerhalb der Fläche sind mindestens 10 Tannen auszuwählen, als Habitatbäume zu Kennzeichen und zu entwickeln und bis zum natürlichen Zerfall zu erhalten.

8. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB)**

8.1 **Einzelepflanzgebote**

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Spitzahorn-Bäume (*Acer platanoides*) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzstandorte dürfen um bis zu 5 m in der Achse parallel zur Straße vom Planeintrag abweichen.

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Stammumfang in 1 m Höhe >16 cm

8.2 **Flächige Pflanzgebote Gehölzpflanzungen (Pfg)**

Zur Gebietsgliederung, Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft ist in dem im Plan dargestellten Bereich eine dreireihige Strauchpflanzung als Rasterpflanzung mit einem Abstand von 1,5 m x 1,5 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenauswahl ist dabei auf Arten der Artenverwendungsliste im Anhang begrenzt.

Baumpflanzungen sind zulässig.

8.3 **Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB)**

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf die Fläche des Eingriffs erfolgt anteilig im Verhältnis der Flächengröße der einzelnen Baugrundstücke an den insgesamt im Bebauungsplan festgesetzten gewerblichen Bauflächen.

9. **Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 i.V.m. § 126 BauGB)**

Hinterbeton, Betonsockel und Unterbau infolge der Herstellung der Verkehrsanlagen sind bis 0,25 m sowie Straßenbeleuchtungsmasten, Beleuchtungskörper, deren Fundamente und das Verlegen der Straßenbeleuchtungs-Anschlusskabel sind bis 0,6 m von der Grenze der Verkehrsflächen vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Niveauunterschiede zwischen den Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßenraum dienen, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

B Satzung über Örtliche Bauvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

1.1 Dachform / -neigung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 1°-10°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 1°-7° und Flachdächer.

1.2 Fassadengestaltung und Dacheindeckung

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

1.3 Dachaufbauten

Technische Anlagen auf Dachflächen müssen um mindestens 3 m von Traufe oder Attika zurücktreten.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr.2 i.V.m. § 11 (3) LBO)

Werbeanlagen sind nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeoberkante sind unzulässig. Werbeanlagen und Automaten sind in öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind, sofern Sie nicht der inneren Erschließung oder als Stellplatz dienen, freiraumplanerisch bzw. gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten und zu pflegen.

3.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Auf den Grundstücken sind Einfriedungen bis 2,00 m Höhe über angrenzendem Gelände zulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Nr.2 und (4) LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Fassadengestaltung, zu Werbeanlagen und zur Freiflächengestaltung (Nr.1-3) nicht einhält.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Absatz 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 EURO geahndet werden.

C Hinweise

1. Denkmalschutz / Bodenfunde

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Denkmale bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DSchG diese einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Bauordnungsamt) oder das Regierungspräsidium Freiburg, Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 DSchG wird verwiesen.

2. Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S.502, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch §202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

3. Bodenbelastungen

Innerhalb des Plangebietes liegen gemäß Altlastenkataster keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Gemäß des Bodengutachtens des Ingenieurbüros GeoTech Kaiser werden die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden - Mensch eingehalten. Aufgrund eines geogen erhöhten Arsengehalts wird der Verwitterungsboden in die Verwertungsklasse Z1.1 eingestuft. Dies bedeutet, dass die Bodenschicht entweder nur vor Ort oder in Bereichen mit ähnlichen Bodenverhältnissen verwertet werden kann oder auf Deponien entsorgt werden muss.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveaueingleichmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einsatz kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einsatz kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten. Auf technische Detailvorgaben der VwV Boden wird hingewiesen.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien, z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 nach VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt zur Auffüllung verwendet werden.

4. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „LFU-Nr. 325-029.“ der Schutzverordnung vom 15.01.1979. Die Untergliederung in die Zonen III A und III B gemäß der hydrologischen Richtlinien und Kriterien zur Abgrenzung von Wasserschutzgebieten ist nicht mehr fachgerecht. Es sind die Schutzbestimmungen der Zone III A zu beachten.

Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

5. Erschließen von Grundwasser

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 WG der Unteren Wasserschutzbehörde beim Landratsamt Rottweil unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

6. Baugrunduntersuchung

Für Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

7. Ökologische Empfehlungen

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

8. Schnitt- und Rodungsarbeiten

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitтарbeiten zur Räumung des Baufeldes sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Vogelbrutzeit reicht vom 1. März bis 30. September. Dies dient auch dem Schutz von baumbewohnenden Fledermausarten.

9. Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese.

Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

D Artenverwendungsliste

Bei Anpflanzungen sind nur gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Hardt aus der folgenden Liste auszuwählen. Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) stammen. Die fett gedruckten Arten sind bevorzugt zu verwenden.¹

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse*
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	I. Ordnung
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	I. Ordnung
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	I. Ordnung
Hänge-Birke	Betula pendula	I. Ordnung
Berg-Ulme	Ulmus glabra	I. Ordnung
Rotbuche	Fagus sylvatica	I. Ordnung
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	I. Ordnung
Trauben-Eiche	Quercus petraea	I. Ordnung
Stiel-Eiche	Quercus robur	I. Ordnung
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	I. Ordnung
Hainbuche	Carpinus betulus	II. Ordnung
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	II. Ordnung
Zitterpappel	Populus tremula	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	Prunus avium	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus	II. Ordnung
Sal-Weide	Salix caprea	II. Ordnung
Korb-Weide	Salix viminalis	II. Ordnung
Fahl-Weide	Salix rubens	II. Ordnung
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana	Strauch
Faulbaum	Frangula alnus	Strauch
Schlehe	Prunus spinosa	Strauch
Echte Hunds-Rose	Rosa canina	Strauch

¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002

Ohr-Weide	Salix aurita	Strauch
Grau-Weide	Salix cinera	Strauch
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Strauch
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	Strauch
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Strauch

* Bäume I. Ordnung: Großbäume 20 bis 30 m

Bäume II. Ordnung: Kleinbäume bis mittelhohe Bäume 7 bis 20 m

aufgestellt:

ausgefertigt:

Hardt,

Stuttgart, den 09.05.2017
Wick + Partner

Herbert Halder
Bürgermeister