

# **Gemeinde Talheim**

Landkreis Tuttlingen

## **Bebauungsplan**

**„Ried-West“**

- |  |
|--|
| <p><b>A</b> – Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p><b>B</b> – Örtliche Bauvorschriften</p> <p><b>C</b> – Hinweise</p> |
|--|

### **Endfassung**

Stand: 23.06.2009

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050 - Fax: 73059  
e-mail: kommunalplan@gmx.de

Projekt: 0735

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>2</b>
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	2
	2.2 Gebäudehöhen .....	2
<b>3</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....</b>	<b>3</b>
	3.1 Baugrenzen .....	3
	3.2 Bauweise .....	3
<b>4</b>	<b>Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....</b>	<b>3</b>
	4.1 Straßenverkehrsflächen .....	3
	4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	3
	4.3 Verkehrsgrünflächen .....	3
	4.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind .....	3
<b>5</b>	<b>Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen .....</b>	<b>3</b>
	6.1 Öffentliche Grünflächen .....	4
	6.2 Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen .....	4
	6.3 Freiflächeneingrünung .....	4
	6.4 Pflanzbindungen (PFB) .....	4
	6.5 Pflanzgebote (PFG) .....	4
<b>7</b>	<b>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....</b>	<b>5</b>
	7.1 Ökologische Ausgleichsflächen .....	5
	7.2 Wasserdurchlässige Beläge .....	6
<b>8</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen .....</b>	<b>6</b>
	8.1 Elektro-Trafostation .....	6
<b>9</b>	<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....</b>	<b>6</b>
<b>10</b>	<b>Sonstige Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
	10.1 Anbaufreie Zone .....	6
	10.2 Sichtfelder .....	6
	10.3 20 kV Freileitung der EnBW .....	6
	10.4 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs .....	6
	10.5 Gewässerrandstreifen .....	6
	10.6 Maßangaben .....	7
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>8</b>
<b>1</b>	<b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....</b>	<b>8</b>
	1.1 Dachneigung .....	8
	1.2 Gestaltung der Dachflächen .....	8
	1.3 Gestaltung der Fassaden .....	8
<b>2</b>	<b>Werbeanlagen .....</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Gestaltung und Nutzung der Freiflächen .....</b>	<b>8</b>
	3.1 Hof- und Stellplatzflächen .....	8
	3.2 Einfriedungen .....	9
	3.3 Private Müllbehälter-Standplätze .....	9
<b>4</b>	<b>Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenaushub .....</b>	<b>9</b>
	4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen .....	9
	4.2 Bodenaushub .....	9
	4.3 Ordnungswidrigkeiten .....	9
<b>C</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>10</b>

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 2004 I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. 2006 I S. 3316) m.W.v. 01.01.2007

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16. 06. 2007

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert 14 Oktober 2008 (GBl. S. 343, 354)

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

Gewerbegebiet (GE) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden:

- Eine Wohnung pro Grundstück für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Bereitschafts- und Aufsichtspersonen bis zu einer Größe von 160 qm Wohnfläche, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist. Die Wohnung muss baulich mit dem Betriebsgebäude verbunden und diesem in Größe und Form untergeordnet sein. Abweichungen sind im begründeten Einzelfall zulässig.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

#### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Zufahrten und Stellplätzen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

#### **2.2 Gebäudehöhen**

##### Firsthöhe (FH)

Maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

##### Nebenbestimmungen zu Höhenfestsetzungen

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Firsthöhen baulicher Anlagen gilt die oberste Dachbegrenzungskante.

Dachaufbauten für technische Anlagen sowie Kamine sind über der angegebenen Firsthöhe bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Abweichungen davon können in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Firsthöhen baulicher Anlagen gilt die im Mittel gemessene Höhe des vorhandenen Geländes.

Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken.

### **3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).

#### **3.1 Baugrenzen**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Dachüberstände sind bis zu 0,5 m über die Baugrenzen zulässig.

#### **3.2 Bauweise**

Die Bauweise ist durch Einschrieb in die Nutzungsschablone festgelegt als:

- A abweichende Bauweise

Für die abweichende Bauweise gelten folgende Bestimmungen:

Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.

### **4 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB).

#### **4.1 Straßenverkehrsflächen**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

#### **4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg.

#### **4.3 Verkehrsgrünflächen**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Die ausgewiesenen Flächen sind dauerhaft als straßenbegleitende Grünflächen zu erhalten.

#### **4.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind**

Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

### **5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 + 16 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

### **6 Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

## **6.1 Öffentliche Grünflächen**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen und gemäß Beschreibung im grünordnerischen Konzept:

## **6.2 Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen**

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten (Verkehrsflächen, Ausgleichsflächen) sind standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste (siehe Umweltbericht Ziff. 6.3) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Für die Pflanzung der Bäume sind Hochstämme (mind. STU 16/18) zu verwenden. Alle Bäume sind mit ausreichender Pflanzscheibe (ca. 6 qm) und Pflanzgrube (ca. 80 cm x 80 cm) und mit Sicherung durch einen Dreibock zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **6.3 Freiflächeneingrünung**

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Je angefangene 500 qm Versiegelungsfläche ist ein gebietsheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste (siehe Umweltbericht Ziff. 6.1) anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die Laubbäume sollen nach Möglichkeit als Baumreihen entlang angrenzender Verkehrsflächen und im Bereich privater Stellplätze gepflanzt werden. Mindestabstände zu Leitungen (mind. 2,5 m) und gemäß Nachbarrecht sind einzuhalten.

Für Einfriedungen mit Heckenzäunen sollen gebietsheimische Arten verwendet werden (z.B. Hainbuche, Weißdorn). Einfriedungen mit gebietsfremden Arten (u.a. Thuja oder andere Koniferen) sind zur freien Landschaft und zu Verkehrsflächen hin nicht zulässig.

## **6.4 Pflanzbindungen (PFB)**

Die Laubbäume entlang der Straßenböschung zur K 5919 sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## **6.5 Pflanzgebote (PFG)**

### **PFG 1 - Naturnahe Grünanlage**

Im Zufahrtsbereich zum Gewerbegebiet soll zur Kreisgrenze hin eine naturnahe Grünanlage angelegt werden.

Entlang der Gemarkungsgrenze soll – in Fortsetzung zum Pflanzgebot PFG 3 auf Privatfläche – eine zweireihige, artenreiche Mischhecke aus Sträuchern und einzelnen Bäumen 2. Ordnung gepflanzt werden. Es sind standortgerechte, gebietsheimische Arten gemäß LfU-Liste Karlsruhe zu verwenden (gemäß Pflanzliste (siehe Umweltbericht Ziff. 6.3)).

Bei der Pflanzenauswahl soll auf sortenreine Wildsorten möglichst naher Herkunft (autoch-thones Pflanzenmaterial) geachtet werden.

Die Hecke soll 2-reihig auf Lücke gepflanzt werden. Der Reihenabstand soll 1 m betragen und die Sträucher sollen einen Abstand in der Reihe von max. 2 m haben. Als Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze werden 2 m für Sträucher und 4 m für Bäume 2. Ordnung vorgeschlagen. Die Hecke soll sich in einer Breite von 5 m entwickeln. Die Länge beträgt ca. 65 m, die Fläche ca. 325 m<sup>2</sup>.

Die verbleibende Fläche der Grünanlage – ca. 1010 qm – soll lückenhaft mit Bäumen bepflanzt werden und extensiv gepflegt werden (zweimalige Mahd pro Jahr, nach Möglichkeit mit Abräumen zumindest des 1. Schnitts). Die Fläche soll mit ca. 10 Obstbaum-Hochstämmen oder mit Laubbäumen bepflanzt werden. Entwicklungsziel: Magerwiese mittlerer Standorte.

### **PFG 2 – Naturnahe Gestaltung Regenwasserrückhalteraum:**

Die Retentionsmulde soll naturnah und harmonisch in den Landschaftsraum eingefügt werden. Die Randzonen des Reserveeinstaubereichs sollen heterogen mit variierenden Böschungsneigungen angelegt und mit einer Regelsaatmischung für Wiesen wechselfeuchter bis feuchter Standorte eingesät werden. Im zentralen Bereich soll auch ein Dauerstaubereich eingerichtet werden (hier mit Röhricht). Die Unterhaltungspflege soll auf das Notwendigste beschränkt werden. Im äußeren Randbereich der Retentionsfläche wird eine Bepflanzung mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Gebüschern feuchter Standorte vorgeschlagen. Zum Gewerbegebiet hin soll die Retentionsfläche mit einer 1-bis 2-reihigen Heckenzeile abgegrenzt werden. Es sind standortgerechte, gebietsheimische Gehölzarten gemäß Pflanzliste (siehe Umweltbericht Ziff. 6.3) zu verwenden.

Sträucher und Bäume für die Heckenzeile: siehe auch PFG 1.

### **PFG 3 – Heckenpflanzung auf Privatflächen:**

Am West-, Süd- und Ostrand des Gewerbegebietes sollen zur freien Landschaft hin arten- und strukturreiche Mischhecken aus Sträuchern und einzelnen Bäumen 2. Ordnung gepflanzt werden. Es sind die Arten entsprechend PFG 1 (siehe Umweltbericht Ziff. 6.3) zu verwenden.

Bei der Pflanzenauswahl soll auf sortenreine Wildsorten möglichst naher Herkunft (autoch-thones Pflanzenmaterial) geachtet werden.

Die Hecken sollen 2-reihig auf Lücke gepflanzt werden. Der Reihenabstand soll 1 m betragen und die Sträucher sollen einen Abstand in der Reihe von max. 2 m haben. Als Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze werden 2 m für Sträucher und 4 m für Bäume 2. Ordnung vorgeschlagen. Die Hecke soll sich in einer Breite von 5 m entwickeln. Die Gesamtlänge der Hecken zur Randeingrünung beträgt ca. 478 m, die Fläche ca. 2.390 qm.

## **7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **7.1 Ökologische Ausgleichsflächen**

#### **AF-1 – Ausgleichsfläche „Krähenbach“**

Die Vegetation entlang des Krähenbaches (Hochstaudenflur, Gehölze) soll erhalten bleiben und in den gesetzlich vorgesehenen Gewässerrandstreifen von 10 m Breite wird nicht durch die Planung eingegriffen. Der Wiesenstreifen ab der Böschungskante kann weiterhin mit der angrenzenden Wiese gemäht werden. Eine Düngung soll hier aber beidseitig unterbleiben. Für den Krähenbach besteht ein hohes Aufwertungspotenzial. Der begradigte Bachlauf könnte durch wechselseitige Aufweitungen der steilen Ufer u.a. mit Einrichtung von Flachuferbereichen zu einem naturnahen Gewässer aufgewertet werden und durch anschließende Eigenentwicklung auch mit der Zeit als naturnaher Bachlauf eingestuft werden. Zudem könnten entlang des Bachlaufs weitere Einzelbäume, Baumgruppen und Feuchtgebüsche angepflanzt werden. Mögliche Maßnahmen sollen mit den Fachbehörden abgestimmt werden. Zumindest sollen entlang des Krähenbachs mind. 24 Laubbäume ergänzend gepflanzt werden.

#### **AF-2 – Ausgleichsfläche nördlich „Krähenbach“**

Der Wiesenstreifen zwischen Krähenbach und Gewerbefläche soll als extensiv genutzte Mähwiese gepflegt werden (Entwicklungsziel: artenreiche, magere Flachland-Mähwiese). Hierzu sollte eine Heumahd ca. Ende Juni erfolgen und eine 2. Mahd im Herbst. Der Abstandsstreifen zum Krähenbach ist bei einer Extensivnutzung für den Vogelschutz von Bedeutung (u.a. Nahrungshabitat Milanarten).

## **7.2 Wasserdurchlässige Beläge**

Die Flächen für PKW-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen (z.B. Pflastersteine auf Splitt- oder Rasenfuge, Rasengitterstein, Schotterrasen), sofern auf diesen kein Umgang mit wassergefährdeten Stoffen erfolgt oder diese durch betrieblichem Verkehr verunreinigt werden.

Das Oberflächenwasser soll zumindest teilweise durch die Pflasterung versickern. Die befestigten Flächen sollen so angelegt werden, dass der Anteil des Oberflächenwassers, der nicht unmittelbar durch die befestigte Fläche versickert, in die angrenzenden Grünflächen abfließt und dort versickert (keine Entwässerung über Verkehrsflächen).

## **8 Flächen für Versorgungsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

### **8.1 Elektro-Trafostation**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

## **9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

**LR 1:** Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers, bestehend in dem Recht auf Zugang für die Unterhaltung der bestehenden Kanalleitung.

hier: Kanalleitung DN 600

Ergänzend zur Darstellung im Bebauungsplan sind die Rechte durch Eintragung von Dienstbarkeiten in die Grundbücher der Baugrundstücke dinglich zu sichern.

## **10 Sonstige Festsetzungen**

### **10.1 Anbaufreie Zone**

Längs der Kreisstraße ist entsprechend Eintrag in der Planzeichnung eine anbaufreie Zone von 15,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand der K 5919, von Hochbauten jeder Art freizuhalten. Diese Bestimmung gilt auch für die Errichtung von Werbeanlagen.

Die Bestimmungen des § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind zu beachten.

### **10.2 Sichtfelder**

Die in der Planzeichnung eingezeichnete Schutzzone an der Straßeneinmündung zur K 5919 ist von jeder sichtbehindernden Nutzung von mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante frei zu halten.

### **10.3 20 kV Freileitung der EnBW**

Für die im Plan eingetragene 20 kV Freileitung ist ein beidseitiger seitlicher Schutzstreifen von 7,50 m zu beachten. Eine Bebauung innerhalb der Schutzflächen bzw. eine Unterbauung ist unter Beachtung von Sicherheitsabständen möglich und ggf. mit der EnBW Regional AG abzustimmen.

### **10.4 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs**

(§9 Abs. 7 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

### **10.5 Gewässerrandstreifen**

(nachrichtliche Plandarstellung)

Die Bestimmungen des § 68b WG (Wassergesetz für Baden-Württemberg) sind zu beachten.

**10.6 Maßangaben**

sind einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.



## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16. 06. 2007

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert 14 Oktober 2008 (GBl. S. 343, 354)

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachneigung**

Entsprechend den Einträgen in den Nutzungsschablonen sind Dachneigungen von 0° - 30° zulässig.

#### **1.2 Gestaltung der Dachflächen**

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in matter Tönung zulässig.

Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen sowie in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

Solaranlagen sind zulässig.

#### **1.3 Gestaltung der Fassaden**

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material und Farbgebung so zu gestalten, dass das Natur- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien dürfen nicht großflächig verwendet werden. Als Fassadenmaterial ist das zum Gewerbe-Hallenbau übliche Material zulässig, nicht jedoch Textilmaterialien und Planen.

Fassadenbegrünungen sind zugelassen und erwünscht.

### **2 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind unter Beachtung nachstehender Bestimmungen zulässig:

- nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,
- nur bis zur Höhe der Dachtraufen.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind nicht zulässig.

Die Gesamtlänge der Werbeanlagen je Gebäudeseite darf 25 % der jeweiligen Fassaden, bzw. eine maximale Länge von 15,0 m nicht überschreiten.

### **3 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **3.1 Hof- und Stellplatzflächen**

PKW-Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster o.Ä.) herzustellen.

Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe regelmäßig umgeschlagen werden und Flächen, auf denen Fahrzeuge gewaschen oder gewartet werden, sind über einen Leichtstoffabschneider in die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

### **3.2 Einfriedungen**

Zugelassen sind hinterpflanzte Zäune bis zu 2,00 m Höhe, ebenso Hecken und Strauchgruppen. Ausgeschlossen sind Einfriedungen in Form von Erdwällen sowie standortfremde Sträucher und Heckenpflanzen wie z.B. Thujen und Zypressen. Zäune sind von angrenzenden öffentlichen Flächen mind. 0,5 m zurückzusetzen und in die vorgegebene Bepflanzung einzubinden.

### **3.3 Private Müllbehälter-Standplätze**

Zur Bereitstellung des anfallenden Mülls ist auf den Gewerbegrundstücken eine geeignete Fläche auszuweisen und einzugrünen.

## **4 Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenaushub**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

### **4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen**

sind nur in dem zur Herstellung der Baukörper und Nebenanlagen sowie Stellplätze und Zufahrten erforderlichen Maß zulässig.

### **4.2 Bodenaushub**

Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist soweit als möglich an geeigneter Stelle innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden. Ein Massenausgleich ist anzustreben.

### **4.3 Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

## **C HINWEISE**

### **Bodenschutz**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Dies gilt für den Mutterboden (humoser Oberboden) und den kulturfähigen Oberboden, die im Bedarfsfall getrennt zu lagern und wieder einzubauen sind. Bei Einbau des kulturfähigen Oberbodens auf angrenzenden Flächen ist hier zuvor der Mutterboden abzuschleppen und dann wieder aufzubringen. Die Sicherungspflicht gilt auch für Böden, die für Bauzufahrten, Baulager und Baustelleneinrichtungen vorübergehend in Anspruch genommen werden. Verdichtungen des Bodens sollen sich auf das geringstmögliche Maß beschränken. Vor Aufbringung von Oberboden und Herstellung der Grünflächen soll durch eine Tiefenlockerung die Leistungsfähigkeit der Standorte hinsichtlich der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wiederhergestellt werden (Vermeidung von Bodenverdichtungen im Untergrund, Erhalt der Grundwasserneubildungsrate und der Versickerungsleistung).

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sowie die Fachliteratur des Umweltministeriums Heft 10 (Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen).

Um die Einwirkungen durch den Baubetrieb zu minimieren sollen vorübergehende Flächeninanspruchnahmen (z.B. Zwischenlagerung von Baustoffen, Fahrwege der Baumaschinen) möglichst auf bereits erschlossenen bzw. früher in Anspruch genommenen Flächen erfolgen.

### **Geotechnik**

Als Baugrund sind setzungsempfindliche Talfüllung, Fließerden und Schwemmschutt unbekannter Mächtigkeit zu erwarten; tiefer steht Opalinustonstein an. Für umfangreichere Gründungen wird Baugrundberatung empfohlen.

### **Zisternennutzung**

Die Nutzung von Regenwasser-Zisternen zur Gartenbewässerung – ggf. auch als Brauchwasser – wird empfohlen. Auf die Ausführungen des § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Anzeigepflicht für zusätzliche Wasserversorgungsanlagen).

### **Dachbegrünung**

Die Begrünung von Flachdächern und sonstigen flach geneigten Dächern wird empfohlen.

### **Fassadenbegrünung**

Es wird empfohlen, insbesondere wenig gegliederte Fassaden durch eine Wandbegrünung aufzulockern und einzugrünen.

### **Bodendenkmalschutz**

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761- 208-3500) anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### **Solarenergie**

Die Nutzung von Sonnenenergie durch Kollektoranlagen, Photovoltaikanlagen und durch südausgerichtete Fensterflächen wird empfohlen.

### **Straßenbeleuchtung**

Aufgrund der Ortsrandlage sollen insektenfreundliche Natriumhochdrucklampen als Straßenbeleuchtung verwendet werden.