

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 15)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

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

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 (1) BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1.2 Im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Gewerbebetriebe in Form von eigenständigen Einzelhandelsbetrieben (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig. Ausgenommen sind Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher. Diese können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern und die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (sog. Handwerkerprivileg). Von einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 100 m² beträgt.

1.1.1.3 Im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig.

1.1.1.4 Im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Tankstellen (§ 8 (2) Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

1.1.1.5 Im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter als ausnahmsweise zulässige Nutzung (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig.

1.1.1.6 Im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Vergnügungsstätten aller Art als ausnahmsweise zulässige Nutzung (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

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),
- der Geschossflächenzahl (GFZ),
- der Höhe der baulichen Anlagen (GH, TH).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 1.3.1 Im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE ist bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 6° bis 30° eine maximale Firsthöhe (FH) von 14,0 m zulässig.
- 1.3.2 Im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE ist bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 0° bis 5° (Flachdach) eine Gebäudehöhe von 10,0 m zulässig.
- 1.3.3 Im Gewerbegebiet GE sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE ist bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 6° bis 30° eine maximale Traufhöhe (TH) von 10,0 m zulässig.
- 1.3.4 Als oberer Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe (FH) gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante.
- 1.3.5 Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern gilt der oberste Punkt der möglichen Aufkantung.
- 1.3.6 Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
- 1.3.7 Bei Pultdächern gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Firsthöhe).
- 1.3.8 Als unterer Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite. Bei Baugrundstücken, die an zwei Seiten an die Erschließungsstraße anschließen, ist die Seite maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt. Siehe hierzu auch Ziffer 1.8 (Verkehrsflächen).
- 1.3.9 Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 2,0 m überschritten werden.
- 1.3.10 Nebenanlagen in Form von Nebengebäuden dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 6,0 m - gemessen ab Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße- nicht überschreiten.

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

- 1.4.1 Im Gewerbegebiet GE gilt als abweichende Bauweise (a) die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.
- 1.4.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 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 und Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

- 1.6.1 Garagen und Nebenanlagen in Form von Nebengebäuden im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster (überbaubare Fläche) zulässig. Dies gilt auch für Garagen und Nebengebäude, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. PV-Überdachungen über Stellplätzen sind zulässig, wenn sie an mindestens drei Seiten offen sind.
- 1.6.2 KFZ-Stellplätze, Fahrrad-Stellplätze und Einfriedigungen als sonstige Nebenanlagen müssen einem Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche -gemessen ab Hinterkante Bordstein- einhalten.
- 1.6.3 Fotovoltaik-Überdachungen wie z.B. von offenen Stellplätzen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Hinweis:

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

1.7 Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten mit einer Gesamtbreite von maximal 12,0 m zulässig. D.h., dass diese zusammengerechnet eine Gesamtbreite von 12,0 m nicht überschreiten dürfen (z.B. zwei Zufahrten mit einer jeweiligen Breite von 6,0 m).

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB)

Für die Festsetzung der Lage und Höhe der geplanten Verkehrsflächen ist die Planzeichnung bzw. der Planeinschrieb maßgebend. Eine Abweichung der festgesetzten Straßenhöhen um +/- 0,20 m ist zulässig.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.9.1 Zum Schutz des Grundwassers sind Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen. LKW-Stellplätze und Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.
- 1.9.2 PKW-Stellplatzflächen von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rassenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundenen Decke, Drainpflaster) auszubilden und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.
- 1.9.3 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.9.4 Nebengebäude und Garagen mit einer Dachneigung von 0° - 5° (Flachdach) sind mit einer mindestens 8 cm hohen Substratschicht auf einer Fläche von mindestens 70% -bezogen auf die Gesamtdachfläche- extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig.
- 1.9.5 Das oberste Dach aller Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 0° bis 5° (Flachdach) ist mit einer mindestens 10 cm hohen Substratschicht auf einer Fläche von mindestens 70% -bezogen auf die Gesamtdachfläche- extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig.

- 1.9.6 Tote Einfriedigungen wie Zäune müssen zwischen Oberkante des Geländes (nach Herstellung der Baumaßnahme) und der Unterkante der Einfriedigung einen Abstand von mindestens 20 cm aufweisen oder bodennah durchlässig für Kleintiere sein.
- 1.9.7 Bei der Beleuchtung des Plangebietes sind fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 2000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zu wählen. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein und die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Es ist eine gleichmäßige und gezielte Beleuchtung (d.h. zeitlich bedarfsorientiert bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen) von oben nach unten unter Abschirmung von Streulicht anzubringen. Die Anstrahlung von Grünflächen oder Gehölzen ist unzulässig. Die Leucht-/ Masthöhe sollte so gering wie möglich gewählt werden. Die Beleuchtung ist auf ein Minimum zu reduzieren.
- 1.9.8 Die mit einem Erhalt gekennzeichneten Bäume auf der öffentlichen Grünfläche F 1 sind zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche ist als extensive Wiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- 1.9.9 Zur Eingrünung des Ortsrandes im Osten ist auf der öffentlichen Grünfläche F 2 eine mindestens 2-reihige Feldhecke mit Saumstruktur anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.10 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 1.10.1 Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro angefangener 800 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer und hochstämmiger Laubbaum und 3 heimische Sträucher gemäß der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten zu pflegen.
- 1.10.2 PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen, sofern diese nicht mit Fotovoltaik-Anlagen überdacht werden. Dabei ist je angefangener 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist ein Baumquartier von mindestens 3 m x 2 m und 12 m³ frei durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.10.3 Gemäß dem Planeintrag sind entlang der öffentlichen Erschließungsflächen und auf der öffentlichen Grünfläche hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Größe und Art siehe Pflanzliste im Anhang.
- 1.10.4 Bei Abgang oder Fällung von Bäumen ist als Ersatz ein vergleichbarer hochstämmiger Laubbaum oder/und hochstämmiger Obstbaum gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.

Hinweise:

Auf die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ wird hingewiesen.

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

1.11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wird durch ein qualifiziertes Fachbüro eine Lärmprognose erstellt. Die Ergebnisse werden in den Offenlageentwurf entsprechend

aufgenommen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 15)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Für Haupt- und Nebengebäude wird bei geneigten Dächern eine Dachneigung von 6°- 30° festgesetzt.
- 2.1.2 Für Haupt- und Nebengebäude wird bei Flachdächern eine Dachneigung von 0° bis 5° festgesetzt.
- 2.1.3 Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig.
- 2.1.4 Bei Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Garagen sind als Dacheindeckung ausschließlich rote bis braune sowie graue bis anthrazitfarbene Materialien zulässig. Außerdem sind Dachbegrünungen zulässig, wobei Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° verpflichtend extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung muss zu mindestens 70% -bezogen auf die Gesamtdachfläche- erfolgen. Die Substrathöhe muss bei Hauptgebäuden mindestens 10 cm und bei Nebengebäuden sowie Garagen mindestens 8 cm betragen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig. Siehe hierzu auch Ziffern 1.9.4 und 1.9.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen.
- 2.1.5 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.6 Die realisierte Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 2,0 m überschritten werden.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.2.2 Werbeanlagen am Gebäude sind bei Gebäuden mit geneigten Dächern (Dachneigung von 6° bis 30°) nur unterhalb der realisierten Traufhöhe und bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung von 0° bis 5°) nur bis zur realisierten Gebäudehöhe zulässig.
- 2.2.3 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Ansichtsfläche von 10 m² je Fassadenseite zulässig.
- 2.2.4 Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 6,0 m, bis zu einer Breite von 3,0 m und einer Ansichtsfläche bis zu 6 m² zulässig. Zulässig sind auch Fahnenmasten.
- 2.2.5 Werbeanlagen mit Leuchtfarben (z. B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) sind ausgeschlossen.
- 2.2.6 Selbstleuchtende Werbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind ausgeschlossen.

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

- 2.3.1 Abstellflächen wie Abfalltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind mit einem festen Sichtschutz und/oder einer dichten Bepflanzung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen. Die Anlagen zur Abschirmung sind, sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt, mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.
- 2.3.2 Die nicht bebauten Flächen bebaubarer Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden, sind gärtnerisch als Grünfläche anzulegen.

Hinweis:

Die Festsetzung von Vegetationsflächen soll zudem die Anlage von Schotter- und Steingärten vermeiden, welche in Baden-Württemberg seit dem 31. Juli 2020 grundsätzlich verboten sind

2.4 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,8 m (ab Straßenoberkante) als Zäune (Maschendrahtzaun, Metallzaun, Holzzaun) und/oder Hecken zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Sichtfelder im Kreuzungsbereich von öffentlichen Straßen oder bei Ausfahrten von privaten Grundstücken auf öffentliche Straßen. In diesen Bereichen sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
- 2.4.2 Einfriedigungen müssen zum öffentlichen Straßenraum -gemessen ab Hinterkante Bordstein- einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.
- 2.4.3 Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind ausschließlich mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.4.4 Einfriedigungen mit Stacheldraht sind nicht zulässig.
- 2.4.5 Geschlossene Einfriedigungen (Beton- oder Natursteinmauern) sind bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

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

Freileitungen (z.B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

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

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wird durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro ein Oberflächenwasserkonzept erstellt. Die Ergebnisse werden in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.

Hinweis:

Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind grundsätzlich zulässig und stellen eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung dar.

2.7 Nutzung erneuerbarer Energien (§ 74 (1) Nr. 1 und 3 LBO i. V. m. § 74 (1) Satz 2 LBO)

Die oben aufgeführten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) Satz 1 Nrn. 1 und 3 LBO gelten grundsätzlich nur, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE

3.1 Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, dürfen Gehölze nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar entfernt werden.

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. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streu-lichtarm). Durch örtliche und zeitliche Reduzierung der Beleuchtung sowie das Anbringen von Verdunklungsmöglichkeiten an Fenstern sollen Lichtabstrahlungen an oder aus Gebäuden in die freie Landschaft vermieden werden.

3.2 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 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; ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.3 Bodenschutzkonzept

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes- Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die natürlichen Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Das Bodenschutzkonzept ist als Teil der Antragunterlagen mit dem Bauantrag vorzulegen. Auf der Grundlage von § 1 BBodSchG Abs. 1 wurde im September 2019 die DIN 19639 veröffentlicht. Sie gibt eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und zielt in seiner Anwendung auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen ab. Sie konkretisiert hierbei die gesetzlichen Vorgaben zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen.

3.4 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise und Bestimmungen sollen dazu dienen, die Begrenzung der zusätzlichen Bodenversiegelung sowie den Erhalt bzw. die Schaffung von Grün- und Freiflächenanlagen, den Erhalt und Schutz des Oberbodens sowie kulturfähigen Unterbodens vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Gesetzliche Grundlage ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- Bodenschutzgesetz - BBodSchG).

Allgemeine Anforderungen an den Umgang mit Boden

- Beim Abtrag, Aufträgen, Umlagern, Zwischenlagern und Wiedereinbau von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot gemäß § 7 BBodSchG sowie die Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien gemäß § 6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen - insbesondere Verdichtungen und Schadstoffeinträge - sind zu vermeiden.
- Erdarbeiten dürfen nur auf ausreichend abgetrocknetem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchgeführt werden.
- Gemäß § 202 BauGB ist ausgehobener Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden

- Ober- und Unterboden sind schonend, separat und lagenweise auszubauen und getrennt voneinander zu lagern (BBodSchV, DIN 18915). Eine Vermischung der Bodenschichten ist unzulässig.
- Unterschiedliche Bodenhorizonte (erkennbar durch Färb-, Struktur- oder Dichtewechsel) sind getrennt auszubauen und zu lagern.
- Ausgebauter Boden ist gemäß DIN 18915 und DIN 19639 fachgerecht zwischenzulagern und vor Verlust, Verdichtung und Verunreinigung zu schützen.
- Beim Wiedereinbau sind natürliche Schichtfolgen, Schichtmächtigkeiten und Bodenfunktionen wiederherzustellen. Verdichtungen sind nach DIN 19731 zu vermeiden.

Schutz zukünftiger Grün- und Versickerungsflächen

- Böden in bestehenden und geplanten Grün- und Freiflächen dürfen nicht befahren und nicht durch Baumaschinen belastet werden, sofern dies nicht zwingend erforderlich ist.
- Werden Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen, sind geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. mineralische Baustraßen, Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen) einzurichten. Der Umfang richtet sich nach Belastungsintensität und Befahrungsfrequenz. Die technischen Normen (DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731) sind einzuhalten.
- Grün- und Freiflächen sind während der Bauzeit deutlich abzugrenzen (z. B. mit Bauzaun, Hecken, Natursteinblöcken oder Pollern).

Auffüllungen und Geländemodellierungen

- Der humose Oberboden des Urgeländes darf nicht überschüttet werden.
- Für Geländemodellierungen und Auffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

Vermeidung von Verunreinigungen und Fremdmaterial

- Stoffliche Verunreinigungen des Bodens durch Bau- oder Betriebsstoffe (Öle, Chemikalien, Betonschlämme, Bauschutt u. a.) sind auszuschließen.

- Bauschutt und sonstige Abfälle sind getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen; ein Einsatz als Auffüllmaterial ist unzulässig.
- Fremdmaterialien sind vollständig aus dem Boden zu entfernen. Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdstoffen ist unzulässig.

Meldepflicht bei Bodenbelastungen

- Bodenveränderungen, bei denen Gesundheitsgefahren für Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Weitergehende Ermittlungen sind mit der Behörde abzustimmen.

3.5 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gern. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem

Zusammenhang hingewiesen.

3.6 Photovoltaikpflicht

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei Neubauten oder grundlegender Dachsanierung gemäß § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) und auf die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) wird hingewiesen.

3.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Osten und teilweise im Süden 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.

3.8 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Die Sichtfelder sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs freizuhalten.

3.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so zu planen, dass sie keine Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehrsteilnehmer gefährdenden oder erschwerenden Weise ablenken oder belästigen (§ 33 Abs. 1. Nr. 3 StVO).

Hartheim a.Rh., den _____

fsp.stadtplanung

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

Der Bürgermeister
Stefan Ostermaier

Der 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 Hartheim a.Rh. übereinstimmen.

Hartheim a.Rh., den _____

Der Bürgermeister
Stefan Ostermaier

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

_____.

Der Bürgermeister
Stefan Ostermaier

ANHANG PFLANZENLISTE

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 – 12 cm
- Bäume für Straßen und Parkplätze: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 16 – 18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 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.

Heimische Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche*
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme

* Hinweis: Von der Anpflanzung von Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*) wird aufgrund der Dynamik des „Eschentriebsterbens“ derzeit ausdrücklich abgeraten. Sollten in Zukunft Resistenz-Züchtungen der Gewöhnlichen Esche aus regionaler Herkunft generiert werden können, sollte über eine Berücksichtigung der Art bei Nachpflanzungen nachgedacht werden.

Artempfehlung für Straßen- und Parkplatzbäume

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus laevigata 'Paulii'	Echter Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadtlinde
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua 'Worplesdon'	Amberbaum 'Worplesdon'
Liquidambar styraciflua 'Paarl'	Amberbaum 'Paarl'
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne

Heimische Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 14 von 14

Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus torminalis	Elsbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaumsorten

Prunus-Sorten	Gebietsheimische Kirscharten z.B. Markgräfler Kracher, Hedelfinger, Hauszwetsche
Pyrus-Sorten	Kulturbirne z.B. Geißhirtle, Schweizer Wasserbirne
Malus-Sorten	Gebietsheimische Apfelsorten z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel