



## **GEMEINDE KAPPEL-GRAFENHAUSEN**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Kleinoberfeld III“**

# **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kleinoberfeld III“**

**Projekt-Nr.1619**

**Bearbeiter**

Dipl.-Ing. D. Walter

**Datum**

15.07.2020



**Bresch Henne Mühlinghaus  
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

# BESTANDTEILE UND ANLAGEN

## Bestandteile

- 01\_Satzungen
- 02\_zeichnerischer Teil
- 03\_textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und örtlichen Bauvorschriften
- 04\_Begründung Teil 1
- 05\_Begründung Teil 2 Umweltbericht
- 06\_zusammenfassende Erklärung

## Anlagen

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- schalltechnisches Gutachten
- Bodengutachten

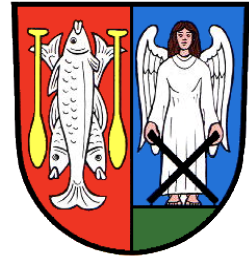
# RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 191 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G. v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- **Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz – PflSchG)** vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148, 1281), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 84 des Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666)
- **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23.06.2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz – StrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1992 (GBl. 1992, 329, ber. S. 683), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Februar 2019 (GBl. S. 25)

- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.11.2018 (GBl. S. 439, 446)
- **Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung** vom 06.12.1983 (BGI. 1983, 797), zuletzt geändert durch Art. 37 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 104)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)
- **Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.01.1996 (GBl. 1996, 53), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.02.2014 (GBl. S. 65)

## RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)



**GEMEINDE KAPPEL-GRAFENHAUSEN**

**01**

**Satzungen**

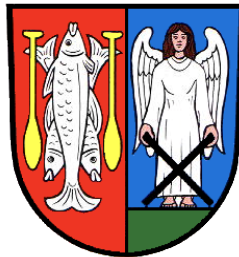
**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Kleinoberfeld III“**

# SATZUNGEN

## Gemeinde Kappel-Grafenhausen



### Bebauungsplan

### örtliche Bauvorschriften

### „Kleinoberfeld III“

### Satzungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen hat am 27.07.2020

- a) aufgrund des § 10  Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der  Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

in Verbindung mit § 4 der  Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

- den Bebauungsplan „Kleinoberfeld III“ sowie
  - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kleinoberfeld III“
- als Satzungen beschlossen.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans samt örtlichen Bauvorschriften vom 15.07.2020 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

## **§ 2 Bestandteile der Satzungen**

Bebauungsplan, bestehend aus:

1. dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom 15.07.2020,
2. dem Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie den örtlichen Bauvorschriften (14 Seiten) in der Fassung vom 15.07.2020.

Beigefügt ist eine gemeinsame Begründung mit Umweltbericht (§ 9 Abs. 8 BauGB) und Anlagen in der Fassung vom 15.07.2020.

## **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

## **§ 4 Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Gemeinde Kappel-Grafenhausen, den

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....  
(Jochen Paleit, Bürgermeister)



### **§ 5 Inkrafttreten**

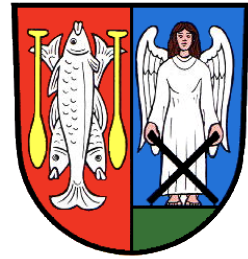
Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Gemeinde Kappel-Grafenhausen, den

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....  
(Jochen Paleit, Bürgermeister)



**GEMEINDE KAPPEL-GRAFENHAUSEN**

**02**

## **Zeichnerischer Teil**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Kleinoberfeld III“**



**GEMEINDE KAPPEL-GRAFENHAUSEN**

**03**

# **Textlicher Teil**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Kleinoberfeld III“**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>1</b>
<b>1. Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Gewerbegebiet (GE) .....	1
1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO)„Musterhausausstellung“ .....	2
<b>2. Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Bauweise .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>5. Verkehrsflächen .....</b>	<b>3</b>
<b>6. Versorgungsflächen.....</b>	<b>4</b>
<b>7. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser .....</b>	<b>4</b>
<b>8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>4</b>
8.1 Interne Ausgleichsflächen und Vermeidungsmaßnahmen.....	4
8.2 Externe Ausgleichsmaßnahme.....	5
8.3 Außenbeleuchtung.....	6
8.4 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken .....	6
8.5 Versiegelungsgrad .....	6
8.6 Umgang mit Niederschlagswasser .....	7
8.7 Dachbegrünung .....	7
<b>9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.....</b>	<b>7</b>
<b>10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....</b>	<b>8</b>
<b>HINWEISE .....</b>	<b>10</b>
<b>1. Artenschutz bei Baumaßnahmen.....</b>	<b>10</b>
<b>2. Während der Bauzeit.....</b>	<b>10</b>
<b>3. Beseitigung von Gehölzstrukturen .....</b>	<b>10</b>
<b>4. Bodenaustausch im Falle eines Ölunfalls .....</b>	<b>11</b>

---

<b>5. Umgang mit Regenwasser</b> .....	<b>11</b>
<b>6. Abfallwirtschaft</b> .....	<b>11</b>
<b>7. Grundwasser</b> .....	<b>12</b>
<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>13</b>
<b>1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen</b> .....	<b>13</b>
1.1. Dachgestaltung .....	13
<b>2. Werbeanlagen</b> .....	<b>13</b>
<b>3. Grundstücksgestaltung</b> .....	<b>14</b>
3.1. Einfriedungen.....	14
<b>4. Versorgungsleitungen</b> .....	<b>14</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>Seite</b>
Abb. 3: resultierende Außenlärmpegel .....	8

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 16 c BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

Im HQextrem-Gebiet sind bauliche Anlagen unterhalb der maximalen Überflutungshöhe eines HQextrem hochwasserangepasst zu errichten. Die aktuellen maximalen Überflutungshöhen bei HQextrem sind über das Geoportal der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> ersichtlich.

### 1.1 Gewerbegebiet (GE)

§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen für den Eigenbedarf von Gewerbebetrieben
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Hotel- und Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke
- Tankstellen außer solche für den Eigenbedarf von Gewerbebetrieben
- Einzelhandelsnutzungen

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb, soweit sie in direkter Verbindung mit Produktions-, Handwerks-, Reparatur-, Dienstleistungs- oder Veredelungsbetrieben steht

und dem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet sind. Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche für den Einzelhandel deutlich unterhalb der genehmigten Nutzfläche für die gewerbliche Nutzung liegen. Eine Einzelhandelsnutzung ohne diesen funktionalen Bezug ist unzulässig; dies gilt auch für den Fall einer Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Die Einzelhandelsnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der sonstigen gewerblichen Nutzung erfolgen. Die Einzelhandelsnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

## 1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Musterhausausstellung“

### § 11 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Ausstellungen von Musterhäusern
- Ein zur Musterhausausstellung zugehöriges Empfangsgebäude
- Ein zur Musterhausausstellung zugehörige Bistro / Café im Empfangsgebäude
- Zur Musterhausausstellung zugehörige Meetingräume im Empfangsgebäude
- Zur Musterhausausstellung zugehörige Nebenanlagen

Nicht zulässig sind

- Wohnnutzungen
- Hotel- und Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximalen Gebäudehöhe (Hmax) in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Die maximale Gebäudehöhe von Garagen und Carports wird mit 4,0 m festgesetzt.
- (3) Bei der Ermittlung der GRZ darf die Fläche der im zeichnerischen Teil innerhalb der Grundstücksflächen festgesetzten Pflanzstreifen mit Ausnahme der Unterbrechungen für Grundstückszufahrten mit einbezogen werden.
- (4) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bei Flachdächern die Oberkante Attika.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 165,2 m. ü. NN.

- (5) Die maximalen Gebäudehöhen sowie die maximale Höhe von Garagen und Carports darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und anderen technischen Anlagen, um maximal 0,8 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 1,0 m zum Dachrand einzuhalten ist.

### 3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen dargestellt.

- o offene Bauweise

offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen und den Abstandsregelungen der LBO

- a abweichende Bauweise

im Sinne einer offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen laut LBO jedoch ohne Längenbeschränkung der BauNVO

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

### 5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die öffentliche Verkehrsfläche, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Im Gewerbegebiet ist pro Baugrundstück eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von max. 8,0 m zulässig.



## 6. Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- (1) Versorgungsflächen sind im zeichnerischen Teil durch festgesetzt.

## 7. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB

- (1) Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser der Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

## 8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Details zu den internen und externen Maßnahmen sind der Begründung Teil 2 - Umweltbericht unter Kapitel 6 zu entnehmen.

Alle Maßnahmen mit der Kennzeichnung CEF sind vorgezogen zum Eingriff und mit ökologischer Baubegleitung umzusetzen (CEF-Maßnahmen)

### 8.1 Interne Ausgleichsflächen und Vermeidungsmaßnahmen

#### Maßnahmenfläche für Mauereidechsen (CEF)

Innerhalb der Maßnahmenfläche hat die Anlage von 10 Steinschüttungen mit jeweils 30 m<sup>2</sup> innerhalb einer Ruderalfläche zu erfolgen.

Vor der Anlage sind die Bereiche der Steinschüttungen auf min. 50 cm Tiefe auszukoffern, um frostsichere Winterquartiere zu schaffen.

Verwendung autochthoner Materialien mit einer Körnung von 100 mm (60 %) und 200 mm (40 %).

Herstellung der Maßnahmenfläche witterungsabhängig im Zeitraum geringster Auswirkungen (Ende März-April / Mitte August bis Mitte Oktober).

Mahd der umgebenden Ruderalvegetation einmal jährlich mit Abtransport des Mahdgutes.

#### Reptilienschutzzaun (CEF)

Die im Norden und Osten an das Sägewerk angrenzenden Bereiche des Geltungsgebietes auf den Flst.Nr. 2996 bis 2999 sind mit einem Reptilienschutzzaun während

der Bauzeit vor einem Einwandern von Mauereidechsen zu schützen. Der Reptilienschutzzaun ist von überwachsender Vegetation freizuhalten. Um die Funktionsfähigkeit des an den Geltungsbereich angrenzenden Mauereidechsen-Habitats auch während der Bauphase zu erhalten, ist der Schutzzaun so zu stellen, dass ein mindestens 1 m breiter Streifen Ruderalvegetation außerhalb der Bauflächen des Geltungsbereichs und damit innerhalb des ausgezäunten Mauereidechsenhabitats liegt.

Die genaue Lage des Schutzzauns ist durch eine ökologische Fachkraft vor Ort festzulegen.

### **Maßnahmenfläche für Bluthänfling (CEF)**

Innerhalb der Maßnahmenfläche für Bluthänfling ist eine Hecke mit mind. 5 m Breite vor Beginn der Baumaßnahme unter Verwendung tiefwurzelnder, einheimischer Gehölzarten (z. B. Schlehe, Hundsrose, Weißdorn, Hartriegel) sowie zweier geeigneter, tiefwurzelnde Einzelbäume (z. B. Feldahorn, Hainbuche) anzupflanzen.

## **8.2 Externe Ausgleichsmaßnahme**

### **Aufhängen von Nistkästen (CEF)**

Aufhängen von 15 Nistkästen für Stare und 5 Nistkästen für Feldsperlinge (Kastenloch und –maße entsprechend den arttypischen Anforderungen)

Ausbringen der Nistkästen an geeigneten Standorten im Umfeld des Plangebietes durch eine ökologische Baubegleitung, spätester Zeitpunkt vor Brutzeitbeginn – März im Jahr der Baufeldfreiräumung

### **Neuanlage von Streuobstwiesen und Grünland (CEF)**

Umwandlung von Acker in Streuobst auf den Flurstücken. 2433, 2434, 2446 , 2447, 422 und 532 sowie Umwandlung von Acker in extensives Grünland auf Flurstück 2444. Details zur Maßnahme sind der Begründung Teil 2 - Umweltbericht unter Punkt 6 zu entnehmen.

## Zuordnung von Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Kappel-Grafenhausen (CEF)

Zuordnung aus dem baurechtlichen Kompensationsverzeichnis:

Maßnahme	Flurstück	Maßnahmenbezeichnung
005A	1249/1	2003 angelegte Streuobstwiese
006A	1249/1	2015/16 angelegte Streuobstwiese
007A	1249/1	2004 angelegte Streuobstwiese
008A	1249/1	2016 angelegte Streuobstwiese
014A	1249/1	2003 angelegte Streuobstwiese
017A	5858	Entwicklung "Kammolch-Population"

Zuordnung aus dem naturschutzrechtlichen Kompensationsverzeichnis:

Maßnahme	Flurstück	Maßnahmenbezeichnung
317.02.113 (anteilig)	2682/0	Wald zwischen Restrhein und Hochwasserdamm

### 8.3 Außenbeleuchtung

Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel und Lampengehäuse (z.B. Natriumdampflampen, LEDs) zulässig. Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend, gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

### 8.4 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken

Die Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken ist kleintier- und vogelsicher zu gestalten. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10 mm groß sein.

### 8.5 Versiegelungsgrad

Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen (z.B. Feuerwehrzufahrten), ebenerdige PKW- Stellplätze sowie deren Fahrgassen sind wasserdurchlässig herzustellen. (Rasengitter, Schotterrasen, Fugenpflaster o.ä.).

## 8.6 Umgang mit Niederschlagswasser

- (1) Niederschlagswasser aller Dächer und unbelasteter befestigter Flächen (Nebenflächen) sind auf dem Grundstück zu versickern.
- (2) Abfließendes Niederschlagswasser von belasteten Flächen muss vor Einleitung in die Kanalisation behandelt werden.
- (3) Häusliche Abwässer und Produktionsabwässer sind der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

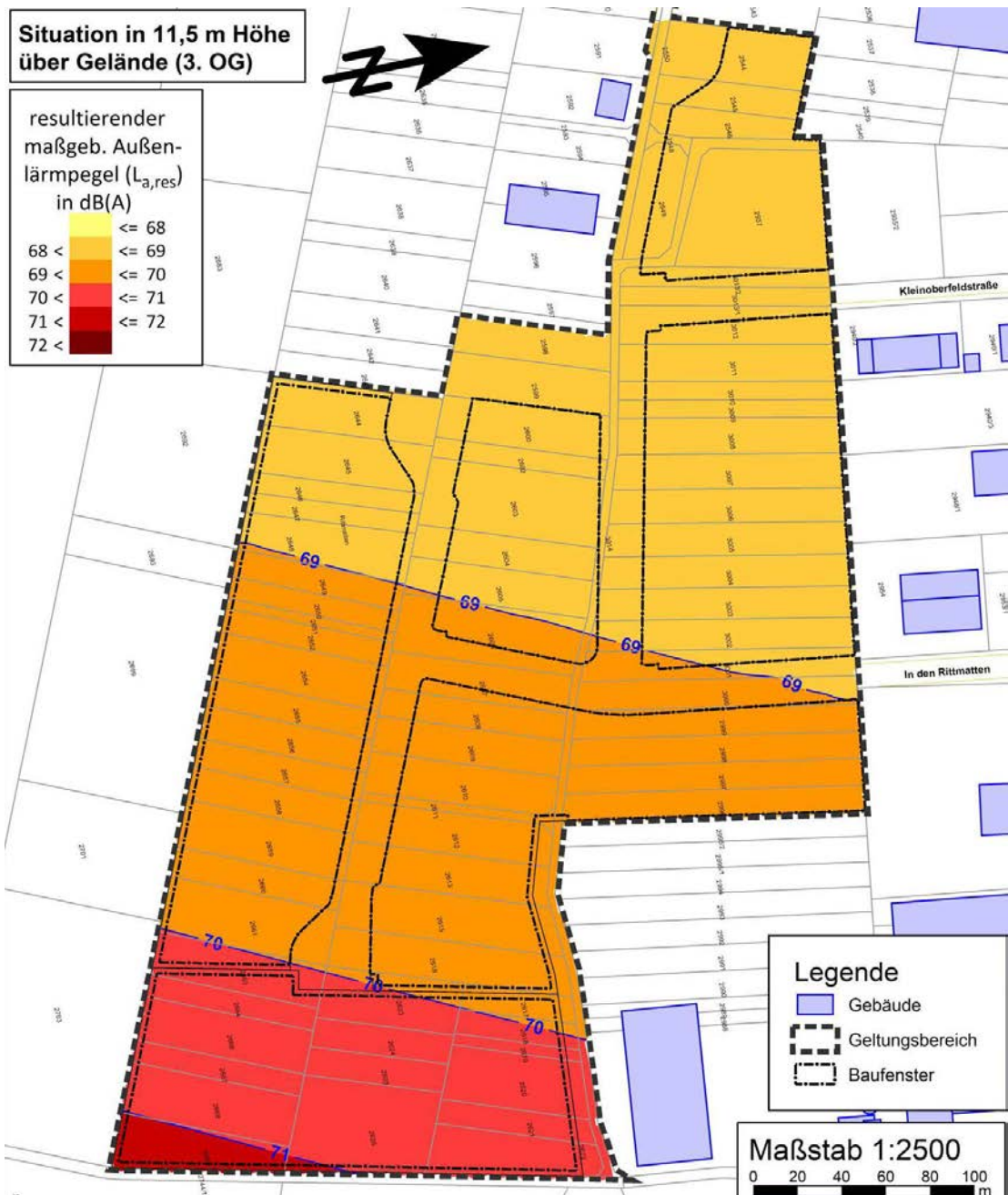
## 8.7 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen und Carports mit Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 15°) sind dauerhaft mit einer durchwurzelbaren Substrathöhe von mind. 8 cm und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflege-extensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung).

## 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

An schutzbedürftigen Räumen sind passive Schallschutzmaßnahmen einzuplanen. Als Grundlage für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen dienen die gemäß DIN 4109-2 ermittelten resultierenden Außenlärmpegel  $L_{a,res}$  gemäß Anlage 7 des den Unterlagen beiliegenden Schallgutachtens, welche aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich sind.



**Abb. 1: resultierende Außenlärmpegel**  
Quelle: Gutachten Büro für Schallschutz Dr. Jans

## 10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) Auf privaten Grundstücken sind pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sondergebiet und pro angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Gewerbegebiet ein großkroniger oder zwei kleinkronige einheimische standortgerechte Laubbäume sowie 3 einheimische standortgerechte Großsträucher anzupflanzen. Anderweitige im zeichnerischen Teil oder im Textteil festgesetzte anzupflanzende Bäume können hierauf angerechnet werden.

- (2) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten anzupflanzende einheimische standortgerechte Bäume auf privaten Grundstücken sind als großkronige Laubbäume bzw. Großsträucher anzupflanzen. Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 10,0 m verschoben werden.
- (3) Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzstreifen gilt:
  - Der Pflanzstreifen darf für notwendige Grundstückszufahrten auf einer Breite von max. 8 m unterbrochen werden.
  - Eine Überbauung oder Überfahung des Pflanzstreifens ist unzulässig.
  - Innerhalb der Pflanzstreifen sind einheimische standortgerechte großkronige Laubbäume mit 2,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie und 20,0 m Abstand untereinander anzupflanzen.
  - Die Baumpflanzstandorte und ein Umkreis im Radius von 1,0 m um den Stamm müssen mindestens 0,3 m unterhalb der Gehweghinterkante liegen.
- (4) Der Untergrund aller o.g. festgesetzten anzupflanzenden Bäume ist als Wurzelraum für Bäume von mindestens 20 m<sup>3</sup> pro Baum anzulegen und zu erhalten.
- (5) An Stellplätzen auf privaten Baugrundstücken ist pro angefangene 8 Stellplätze ein großkroniger einheimischer standortgerechter Laubbaum mit mindestens 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum anzupflanzen. Pflanzgrubenbauweise 2 gem. den Empfehlungen der FLL zur Pflanzgrube bei für die Baumpflanzung ungeeigneten Bodenverhältnissen „Pflanzgrube mit offener Baumscheibe im Bereich von PKW-Stellplätzen“ (FLL, 2009) Baumarten- und -sortenauswahl unter Berücksichtigung der besonderen Standortanforderungen: tausalz-/frostresistent, wärmeverträglich, besondere Eignung für den Einbau in Pflanzquartiere, siehe hierzu die aktuelle Straßenbaumliste (GALK e.V., 2012).
- (6) Die Pflanzqualität aller anzupflanzender Laubbäume wird wie folgt festgesetzt: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm
- (7) Die Anpflanzung von Bäumen ist in einem Abstand von 10 m südlich der Maßnahmenfläche für Mauereidechsen unzulässig.
- (8) Alle festgesetzten anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

# HINWEISE

## 1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

## 2. Während der Bauzeit

Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung durch Bau, Anlage und Betrieb ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Vermeidung von Staubentwicklung, z. B. durch Befeuchten offener Bodenbereiche bei Bedarf

Einsatz von lärmgedämmten Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß und Vermeidung von Ölverlusten. Bodenaustausch im Falle eines Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten und fachgerechte Entsorgung des betroffenen Bodens.

DIN 18915: Schutz des Oberbodens während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrüntem, nicht befahrenen Miete bis zum Wiedereinbau.

Baustellennebenflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs aber außerhalb von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen erlaubt.

Die Anlage von Baustellennebenflächen hat auf bereits versiegelten Bereichen (Wege, Parkflächen) bzw. auf Flächen, die später überbaut werden zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine Tiefenlockerung der verdichteten Böden nach Abschluss der Bauarbeiten erforderlich.

## 3. Beseitigung von Gehölzstrukturen

Zur Vermeidung von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind die Baufeldräumung sowie erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen vorzunehmen, d.h. zwischen Anfang November und Anfang März.

## 4. Bodenaustausch im Falle eines Ölunfalls

Im Falle eines Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten ist der Boden auszutauschen und fachgerecht zu entsorgen.

## 5. Umgang mit Regenwasser

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mind. 0,3 m mächtigem bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird.

Auf die allgemein gültigen Regelwerke wird hingewiesen. Diese sind u. a. das DWA Arbeitsblatt A 138 in Verbindung mit den „Arbeitshilfen zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW (insbesondere bzgl. Bewertungsverfahren und Regenwasserbehandlung).

Für dezentrale Versickerungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Durch den Bauherren / Grundstückseigentümer sind dazu rechtzeitig vor Baubeginn aussagekräftige Antragsunterlagen beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, vorzulegen.

Die allgemeinen Anforderungen an die Antragsunterlagen sind dem Merkblatt „Versickerung“ ([www.ortenaukreis.de](http://www.ortenaukreis.de)) zu entnehmen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern, bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Denkmalpflege, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

## 6. Abfallwirtschaft

### **Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke**

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

### **Abfallwirtschaftssatzung**

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

### **Erdaushub**



Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch und § 10 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung sowie § 6 Abs. 1 (Abfallhierarchie) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012 wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Die Möglichkeit zur Vermeidung bzw. Verwertung von Bodenaushub ist bei der Festlegung von Gründungshöhen und Höhen von Erschließungsstraßen gegeben. Des Weiteren kann überschüssiger Bodenaushub ggf. in Lärmschutzwälle eingebaut werden.

## **7. Grundwasser**

Die regionale Grundwasserfließrichtung verläuft von Südosten nach Nordwesten. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt ca. 3 m - 4 m. Das Grundwasser wurde bei den Erkundungen zum geotechnischen Gutachten bei ca. 160,59 m über NN angeschnitten.

## **8. Leitungszonen Telekom in Verkehrsflächen**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

## 1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

### 1.1. Dachgestaltung

- (1) Dachformen sind freibleibend.
- (2) Im Gewerbegebiet ist eine Dachneigung von max. 15° zulässig, im Sondergebiet ist die Dachneigung freibleibend.
- (3) Garagen und Carports sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 15° auszuführen.
- (4) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

## 2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Innerhalb des Sondergebiets sind Werbeanlagen nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) Im Gewerbegebiet sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 10,0 m zulässig. Pro Betrieb sind maximal zwei freistehende Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind mit max. 20 m<sup>2</sup> je Fassadenseite zulässig.
- (3) Im Sondergebiet „Musterhausausstellung“ sind zwei freistehende Werbeanlagen bis zu einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 10,0 m zulässig. Darüber hinaus ist ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 25,0 m und einer dreiseitigen Werbefläche von jeweils maximal 45 m<sup>2</sup> zulässig. Zusätzlich ist pro Gebäude eine wahlweise freistehende oder an der Fassade montierte Werbeanlage bis zu einer Fläche von 5 m<sup>2</sup> und bei freistehenden Werbeanlagen mit einer Höhe von maximal 5 m zulässig.
- (4) Mehrere Werbeanlagen an einer Fassadenseite sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen.

- (5) Unzulässig sind: Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

### **3. Grundstücksgestaltung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

#### **3.1. Einfriedungen**

- (1) Die Höhe der Einfriedungen darf 2,0 m nicht überschreiten. Sie sind aus Hecken oder luft- und lichtdurchlässigen Strukturen, wie z.B. als Maschendraht- oder Stabgitterzaun herzustellen.
- (2) Straßenseitig sind die Zäune mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- (3) Bezugspunkt ist jeweils das bestehende Gelände bzw. entlang von Straßen die Höhe der Straßenoberkante im Bereich der Einfriedung.

### **4. Versorgungsleitungen**

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.