
**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stihl“
Gemarkung Wiechs am Randen**

Fassung vom 08.02.2023

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

Inhaltsübersicht

1.	Verfahrensübersicht	3
2.	Satzung	4
	A. Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans	6
	B. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
	C. Örtliche Bauvorschriften	15
	D. Anhang Pflanzlisten	17
3.	Begründung	
4.	Umweltbericht	

VERFAHRENSÜBERSICHT

1.	Aufstellungsbeschluss	am	28.07.2022
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	05.08.2022
3.	Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- beteiligung und Behördenvoranhörung		28.07.2022
4.	Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	05.08.2022
5.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom bis	15.08.2022 15.09.2022
6.	Voranhörung der Behörden und sonstigen TÖB mit E-Mail	vom	03.08.2022
7.	Bürgerinformationsveranstaltung in Wiechs am Randen	am	15.11.2022
8.	Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss	am	07.12.2022
9.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	16.12.2022
10.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	vom bis	02.01.2023 02.02.2023
11.	Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	am	16.12.2022
12.	Beschluss über Bedenken und Anregungen Beschluss über die 2. öffentliche Auslegung	am	23.02.2023
13.	Bekanntmachung der 2. öffentlichen Auslegung	am	03.03.2023
14.	2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	vom bis	13.03.2023 27.03.2023
15.	Erneute Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	am	01.03.2023
16.	Beschluss über Bedenken und Anregungen aus der 2. Offenlage	am	25.05.2023
13.	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	am	25.05.2023
AUSFERTIGUNG			
Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans			

SATZUNG

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung der Planinhalte (PlanZV)	i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2 Bestandteile der Satzung

a) Bestandteile des Bebauungsplans

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| 1. Zeichnerischer Teil | vom 08.02.2023 |
| 2. Planungsrechtliche Festsetzungen | vom 08.02.2023 |

b) Bestandteile der örtliche Bauvorschriften

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 3. Örtliche Bauvorschriften | vom 08.02.2023 |
|-----------------------------|----------------|

c) Beigefügt sind:

- | | |
|---|----------------|
| 4. Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften | vom 08.02.2023 |
|---|----------------|

5. Umweltbericht zum Bebauungsplan
6. Schalltechnisches Gutachten

vom Februar 2023

vom 18.11.2022

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stihl“ und über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stihl“ treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Tengen, den2023

.....
Selcuk Gök, Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

A. ZEICHNERISCHER TEIL DES BEBAUUNGSPLANS

siehe separates Blatt

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§§ 1 - 15 BauNVO



1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 - 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Verbindung mit den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

GH 2.1 Höhe baulicher Anlagen - Gebäudehöhe § 18 BauNVO

Gebäude dürfen die Höhe (oberer Abschluss der Wand einschließlich Dachausbildung und Dachaufbauten) von 677 m ü. NN bzw. im abgestaffelten Teil von 671,50 m ü. NN (siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil) nicht überschreiten.

Für technisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Kamine o.ä. darf die festgesetzte Höhe auf max. 10 % der Dachfläche um max. 3 m überschritten werden. Die Dachaufbauten sind einzuhausen, auch wenn die max. zulässige Gebäudehöhe unterschritten wird.

Für Solaranlagen darf die Gebäudehöhe um 1 m überschritten werden.

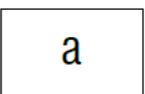
GRZ 2.2 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

0,8 Maximale Grundflächenzahl: 0,8.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (*Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird*) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO



3.1 Festgesetzt ist die abweichende Bauweise; zulässig sind Gebäude auch länger als 50 m in der offenen Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO



- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

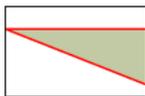
- 5.1 Gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße K 6137 ist ein Schutzstreifen von 10 m von jeder Bebauung und Werbeanlagen freizuhalten. Es dürfen auch keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO errichtet werden. Zulässig sind jedoch Stellplätze.

6. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

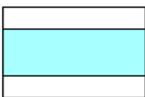


- 6.1 Straßenverkehrsfläche



- 6.2 Sichtdreiecke

Die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Flächen der Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedigung und Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) von mehr als 60 cm freizuhalten.

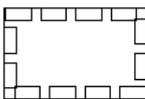


- 6.3 Mulde

Die Darstellung der Lage und Gestaltung der Mulden ist unverbindlich. Sie kann innerhalb der Flächen für die Versickerung und Ableitung von Oberflächenwasser frei gewählt werden.

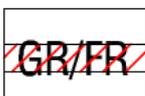
8. Geh- Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



- 8.1 LR – Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger.

Die Zugänglichkeit der Leitungen ist jederzeit sicherzustellen, insbesondere bei einer teilweisen Überbauung der Trasse.



- 8.2 GR - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
FR – Fahrrecht zugunsten Fahrradfahrer

9. Nebenanlagen und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

- 9.1 Nebenanlagen und Garagen sind innerhalb der Grünfläche und der zu begrünenden Flächen nicht zulässig.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall (V2)

Die Dächer der Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (z.B. Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

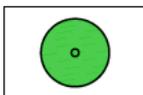
10.2 Aufhängen von Nistkästen (M11)

Über das Plangebiet verteilt sind vier Halbhöhlenbrüter-Nistkästen und insgesamt 9 Höhlenbrüter-Nistkästen (je 3 Kästen mit den Lochgrößen 28, 32 und 50 mm) anzubringen.

Anbringen der Kästen in 3-4 m Höhe, Ausrichtung der Öffnung Süd / Südost. Jährliche Nistkastenkontrolle und -reinigung im Herbst (Zeit zwischen September und November). Bei der Kontrolle sind der Innenraum zu säubern, die Aufhängung und der Hängestandort zu kontrollieren.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen

§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB



11.1 Pflanzung von Bäumen (M8)

Im Norden und Osten des Plangebiets werden Baumreihen zur Eingrünung gepflanzt (17 Bäume). Bei der Lage der Bäume kann um bis zu 5 m vom im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Standort abgewichen werden.

Zusätzlich sind im Bereich der Parkplätze 10 Bäume zu pflanzen. Erhaltene Bäume werden angerechnet. Es sind Arten der Pflanzenliste in Anhang III zu verwenden. Die Standorte der Bäume im Bereich der Parkplätze sind frei wählbar. Sie sind so zu wählen, dass die PV-Anlage nicht beschattet wird.

Pflanzqualität: H mB 16-18, Befestigung mittels Dreibock. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Ausführungszeitraum: im Norden wie M10 (Ziff. 11.2); im Osten spätestens in der Vegetationsperiode nach Bebauung des Baufelds im Osten des Plangebiets.

11.2 Anlage einer Grünfläche mit Hecke und Fettwiese (M10)

Am nördlichen Rand des Plangebiets ist auf der Grünfläche eine 2-reihige Hecke zu pflanzen. Die Hecke ist als freiwachsende Hecke zu

entwickeln, die eine Höhe von mind. 3 – 4 erreicht. Es darf kein jährlicher Schnitt erfolgen. Bei Abgang sind Ersatzgehölze in gleicher Qualität zu pflanzen. Lage siehe Maßnahmenplan zum Umweltbericht.

Pflanzenabstand in der Reihe 1,5 m, zwischen den Reihen 2,0 m, versetzte Pflanzung.

Pflanzenqualität: 2x verpflanzt

Größe von 100 - 150 cm.

Verwendung von Arten aus der Pflanzliste 2 in Anhang III.

Bei Verwendung verschiedener Arten sind diese gemischt zu setzen.

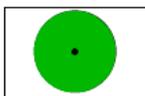
Dauerhafter Erhalt und Pflege der Pflanzungen.

Die übrige Grünfläche wird als Fettwiese mittlerer Standorte angelegt. Ansaat der Fläche mit gebietsheimischem Saatgut (z.B. Mischung 02 Fettwiese der Firma Syringa oder vergleichbar). Mahd mit Abräumen des Mähguts 2x jährlich. Der erste Schnitt erfolgt ab Mitte Juni, der 2. Schnitt mindestens 8 Wochen später. Die Fläche wird nicht gedüngt.

Ausführungszeitraum: spätestens im Zuge der Aufgabe der Ackernutzung im Plangebiet oder des Straßenneubaus

11.3 Begrünung von Zäunen

Falls das Gelände eingezäunt wird sollte der Zaun entweder mittels Kletterpflanzen entsprechend Pflanzliste 3 in Anhang III oder mit einer geschnittenen Hecke zur Außenseite (Arten siehe Pflanzliste 4 in Anhang III) hin zu begrünen.



11.4 Erhalt von Bäumen (V4)

Der zu erhaltende Baum Nummer 9 (siehe auch Maßnahmenplan im Umweltbericht) ist während der Bauphase und langfristig zu schützen und zu erhalten. Während der Bauzeit ist er gemäß den Vorgaben der DIN 18920 und der RAS-LP 4 durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Beschädigung der Baumkrone und Wurzeln ist auszuschließen. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig.

11.5 Dachbegrünung (M5)

Alle Dachflächen von neu zu errichteten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, ausgenommen untergeordnete Vor- und Verbindungsdächer, sind zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht beträgt 12 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z.B. Saatmischung 10 Dachbegrünung der Firma Syringa, oder vergleichbar). Die Ansaatstärke liegt je nach Saatgut bei rd. 2-3 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinie für Dachbegrünung.

11.6 Fassadenbegrünung (M12)

Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind mit bodengebundenen Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Die Pflanzliste 3 in Anhang III ist zu beachten. Um das Pflanzenwachstum zu lenken, wird die Verwendung von Kletterhilfen empfohlen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

11.7 Eingrünung der Parkplätze (M13)

Die Parkplätze im Süden des Plangebiets sind einzugrünen. Hierzu ist eine geschnittene Hecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Gehölzarten aus der Pflanzliste 4 im Anhang zu pflanzen. Gleichwertiger Ersatz bei Ausfall, dauerhafte Pflege durch regelmäßigen Schnitt.

Sträucher: Pflanzqualität Str. mind. 2xv oB, 60-100.

Sollte eine Lärmschutzwand errichtet werden, ist diese ebenfalls zu begrünen, entweder mittels bodengebundener Bepflanzung (vgl. M12 Fassadenbegrünung und Pflanzliste 3, Anhang), oder als selbstbegrünende Schallschutzwand. Bei Errichten einer zu begrünenden Lärmschutzwand kann auf die geschnittene Hecke verzichtet werden.

Ausführungszeitraum: Spätestens in der Vegetationsperiode nach Anlage des angrenzenden Parkplatzes.

12. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB



- 12.1 Im Bebauungsplan sind Flächen für die Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers festgesetzt. Die Versickerungsflächen sind mit einer geeigneten, standortgerechten und heimischen Wiesen-Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte anzusäen und extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen.

13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 13.1 Es ist mit geeigneten Schallminderungsmaßnahmen sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum an den relevanten Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten werden. Dies ist mit einem Schallgutachten zu belegen.

Mögliche Schallminderungsmaßnahmen sind:

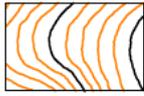
- Schallschutzwand oder -Wall im Bereich der südlichen Parkplätze
- kein Werksverkehr im Nachtzeitraum
- lärmarme Aggregate auf den Dächern
- geschlossene Fenster und Türen im Nachtzeitraum

14. Sonstige Planzeichen

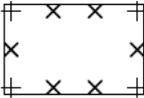


14.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 9 Abs. 7 BauGB



14.2 Höhenlinien



14.3 Altlastverdachtsflächen

15. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

§ 9 (6) BauGB

15.1 **Vogelschlag an Glas (M3)**

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

15.2 **Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

15.2.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

15.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflocke-

rung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

15.3 **Schutz des Oberbodens (M1)**

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwendung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung. Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen.

15.4 **Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall (V1)**

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

15.4 **Reduktion von Lichtemissionen (M2)**

Für die Außenbeleuchtung sowie die Beleuchtung der Parkplätze sind insektenschonende LED-Leuchten oder Lampen gleicher Funktionserfüllung mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist zielgerichtet nach unten auf die Verkehrsflächen auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren.

15.6 **Photovoltaikanlagen auf Stellplatzflächen**

60 % der Stellplatzflächen sind gemäß § 8b Klimaschutzgesetz (KSG) BW mit Photovoltaikmodulen zu überstellen.

15.7 **Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln (V3)**

Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen sind außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit dem Landratsamt von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass keine Quartiere und / oder Gelege von den Arbeiten betroffen sind.

Der Abriss der Scheune erfolgt ebenfalls im oben genannten Zeitraum. Vor Abriss ist sie auf Brutvorkommen zu untersuchen.

15.8 **Bodenfunde**

Der Beginn aller Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation

und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

15.9 **Altlasten**

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich die Altablagerung „Hohlweg“, welche im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt wird. Hierbei handelt es sich um eine Geländeverfüllung, bei welcher laut Aktenlage überwiegend Bodenmaterial und landwirtschaftliche Abfälle verfüllt wurden.

Von einer Gefährdung für Schutzgüter (Mensch, Grundwasser u.a.) wird aus altlastenfachlicher Sicht nicht ausgegangen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei künftigen Tiefbaumaßnahmen schadstoffhaltiges Aushubmaterial anfällt. Sämtliche Tiefbauarbeiten im Bereich der Altablagerung sind daher gutachterlich (z.B. durch einen Altlastengutachter) begleiten zu lassen.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 74 LBO

Die örtlichen Bauvorschriften werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt und überarbeitet.

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5° sowie Sheddächer.

1.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen, siehe Ziff. 11.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

1.3 Die Wandflächen der Gebäude sind zu gliedern.

Hinweis: Die Gestaltung der Wandoberflächen wird in einem städtebaulichen Vertrag dahingehend geregelt, dass über die Wandoberfläche im Zusammenhang mit den jeweiligen Baugesuchen im Gemeinderat entschieden wird.

Hinweis: Verwendung von dezenten Farben für die Fassadengestaltung (M7)

Bei der Gestaltung der Außenfassaden der geplanten Gebäude ist auf die Verwendung von grellen Farben und stark reflektierenden Materialien zu verzichten.

2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (M6)

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine nicht notwendige Versiegelung dar und ist unzulässig.

3. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Sofern Einfriedungen entlang der K6137 ausgeführt werden, sind diese in einem Abstand von mindestens 1 m hinter den Fahrbahnrand zu setzen. Die Zwischenfläche ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Im Bereich von Sichtfeldern ist eine Einfriedung nicht zulässig.

- 3.2 Die Höhe von Einfriedungen darf max. 1,80 m über Gehweg- oder Straßenoberkante bzw. Gelände betragen.
- 3.3 Die Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufweisen. Geeignete Arten für Hecken enthält die Pflanzliste.

4. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

- 4.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind in die Gesamtgestaltung der Bebauung des Grundstücks einzupassen. Sie dürfen eine Größe von 10 m² nicht überschreiten. Je Fassadenseite darf nur eine Werbeanlage angebracht werden.

Größere Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig und nur, wenn dadurch keine Landschaftsbeeinträchtigung eintritt.

- 4.2 Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf und an Dächern
- Blink- oder Reflexbeleuchtung sowie bewegtes Licht für die Beleuchtung von Schaufenstern und bei Werbeanlagen
- Laserlichtanlagen oder ähnliche lichtstarke Einrichtungen
- Strahler, welche mittels Masken einen Werbetext oder Werbesymbole außerhalb der Stätte der Leistung übertragen
- bewegliche Schrift- oder Bildwerbung
- mobile Werbeanlagen.

Zwischen 22 Uhr und 6 Uhr dürfen die Werbeanlagen weder leuchten noch beleuchtet werden. Dies gilt nicht für untergeordnete Anlagen (kleiner als 1 m²) z.B. im Bereich von Eingängen.

- 4.4 Gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße K6137 ist ein Schutzstreifen von 15 m von jeder Werbeanlage freizuhalten.

Im Gewerbegebiet ist die Leuchtstärke von Werbeanlagen so zu begrenzen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet bzw. behindert werden.

Beleuchtungen von Betriebsgeländen und Lichtquellen an Gebäuden müssen so beschaffen sein, dass keine Blendwirkung eintritt und die Sicherheit des Verkehrs auf der K6137 nicht beeinträchtigt wird.

5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO



- 5.1 Im Bebauungsplan sind Flächen für die Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers festgesetzt.

Pflanzliste (Anhang III zum Umweltbericht)

Pflanzliste 1 Bäume (groß- bis mittelkronig)

Pflanzqualität: Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18. Standortgerechte Arten. Befestigung mittels Dreibock oder gleichwertig funktionalen Befestigungen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Für die Pflanzung auf der Grünfläche am nördlichen Rand sind die mit * gekennzeichneten, säulenförmigen Arten, bzw. Sorten zu verwenden.

Botanischer Name	Deutscher Name	(g = großkronig, m = mittelkronig)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	g
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn (auch i.S. * 'columnare' und * 'cleveland')	g
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	g
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche (auch i.S: * ' <i>Fastigiata</i> ')	m
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	m
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche (auch i.S. 'Plena')	m
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche (i.S. Schloss Tiefurt, durchgehender Leittrieb)	m
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata' *	Säulen-Eiche	g
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	g

Pflanzliste 2 freiwachsende Hecke (Maßnahme M10)

Pflanzqualität: Strauch 2x verpflanzt, Größe von 100 - 150 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche

<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Pflanzliste 3 Fassadenbegrünung (M 12)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Aristolichia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Campsis radicans</i>	Trompetenblume
<i>Clematis</i> - Arten -	Waldrebe
<i>Euonymus fortunei</i> var. <i>radi-</i>	Kletterspindel
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie
<i>Lonicera</i> - Arten -	Geißblatt
<i>Parthenocissus</i> - Arten -	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Rosa</i> - Arten -	Kletterrosen
<i>Vitis vinifera</i>	Wilde Rebe
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen

Pflanzliste 4 Geschnittene Hecke (M 13)

Pflanzqualität Str. mind. 2xv oB, 60-100

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Ligustrum vulgare atrovirens</i>	Schwarzgrüner Liguster
<i>Taxus baccata</i>	Eibe