Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0

Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28

www.kappis.de

KAPPISGRUPPE
IDEEN BAUEN

Fassung vom 2020-12-10 Anlage: 4
Projekt Nr.: 2017-072 x. Fertigung

Stadt Hornberg
Bahnhofstraße 1 – 3
78132 Hornberg

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung

Bebauungsplan : **„Häuslematte I“**

in der Fassung der 3. Änderung mit planungsrechtlichen Festsetzungen

Ausgefertigt: Lahr/Hornberg, ……..

Planer: Bürgermeister:

Siegfried Scheffold

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Deckblatt zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung der 3. Änderung werden die Schriftlichen Festsetzungen in der Fassung der 2. Änderung vom 08.02.2006 **für den Geltungsbereich dieser 3. Änderung (gesamter Geltungsbereich)** wie folgt geändert bzw. ergänzt (auf Anhang 2 zu diesen Schriftlichen Festsetzungen ab Seite 23 wird verwiesen):

Im Geltungsbereich der 3. Änderung (Deckblatt) gelten abschließend folgende Festsetzungen:

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1.4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095)

2. Bauplanungsrechtlicher Teil

2.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

2.1.1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

2.1.1.2 Gewerbegebiet – Teilflächen 4-6 mit Lärmemissionskontingent (GE LEK 4-6)
(§ 8 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebiets sind auf den Teilflächen 4-6 nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK,tags}$ in dB (A)/m²	$L_{EK,nachts}$ in dB (A)/m²
TF 4 (GEe)	60	45
TF 5 (GEe)	60	45
TF 6 (GEe)	58	45

Für die Festlegung der Emissionen für konkrete Gewerbegrundstücke sind unter Berücksichtigung der für die Teilflächen TF4 – TF6 festgesetzten Emissionskontingente die Teil-Immissionsrichtwerte zu berechnen, die zusätzlich zu den Immissionsrichtwerten gemäß TA Lärm /B/ einzuhalten sind. Die Berechnung hat gemäß DIN 45691 /A/ zu erfolgen. Anschließend ist im Bauantragsverfahren durch eine Schallimmissionsprognose nachzuweisen, dass der konkrete Betrieb diesen ermittelten Teil-Immissionsrichtwert nicht überschreitet. Nach den Vorgaben aus DIN 45691 /A/ erfüllt ein Vorhaben auch dann die

schalltechnischen Festsetzungen, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Bei der Berechnung der Emissionskontingente wurden die Flächenschallquellen für die Teilfläche in einer Höhe von 0 m und die Immissionsorte in einer Höhe von 0 m über Gelände angesetzt. Die Berechnung erfolgt nach DIN 45691.

Bei der Prüfung der einzelnen Bauvorhaben sind hierbei auch die Anforderungen und Kriterien der TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - vom 26.08.1998 (einschließlich der Änderung vom 01.06.2017) zu beachten. Ein konkretes Vorhaben erfüllt gemäß DIN 45691 auch dann die schalltechnische Festsetzung des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel nach TA Lärm um mindestens 15 dB (A) unterschritten wird (Relevanzgrenze).

Das Gewerbegebiet Teilfläche 6 darf ausschließlich als Parkplatz genutzt werden.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

2.1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

Bei Grundstücken, die sich aus einer Gewerbefläche und einer privaten Grünfläche zusammensetzen, ist bei der Berechnung der GRZ die Gesamtfläche zugrunde zu legen.

2.1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

Bei Grundstücken, die sich aus einer Gewerbefläche und einer privaten Grünfläche zusammensetzen, ist bei der Berechnung der GFZ die Gesamtfläche zugrunde zu legen.

2.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

Im Gewerbegebiet kann in begründeten Einzelfällen von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO hinsichtlich der Zulassung eines weiteren Geschosses erteilt werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird und die Firsthöhe die zugelassene Höhe nicht übersteigt.

2.1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen beziehen sich auf die höchstgelegene angrenzende Verkehrsfläche von der eine Zufahrt zum Grundstück zulässig ist.

In den Teilbereichen I bis IV darf die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Fertigfußboden) die im zeichnerischen Teil angegebenen Höhen ü. NN nicht unterschreiten.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Für den Planbereich ist eine offene bzw. abweichende Bauweise durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt:
Offene Bauweise, jedoch ohne Einschränkung der Gebäudelänge (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

In der Nutzungszone GE LEK 6 ist keine Bauweise festgesetzt.

2.4 Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze und Garagen/Carports mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Hiervon ausgenommen sind der im zeichnerischen Teil ausgewiesene Gewässerrandstreifen sowie die Flächen zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

2.4.2 Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten. Bei Garagen, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, beträgt der Mindestabstand 3,00 m, bei Carports, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, 1,00 m. Diese Maße werden jeweils von der äußeren Dachkante gemessen.

2.4.3 Auf dem Parkplatz im Gewerbegebiet Teilfläche 6 ist zur Bundesstraße 33 hin ein Blendschutz zu installieren.

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

2.5.1 Gewässerrandstreifen

Von der Oberkante der Böschung der Gutach ist gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil ein Schutzstreifen von 6,00 m Breite einzuhalten, der baulich nicht genutzt und auch sonst nicht verändert werden darf.

2.5.2 Fassadenbegrünung: Schaffung von Kleinstrukturen

Bei Gebäudefassaden, die der freien Landschaft zugewandt sind, hat eine Begrünung zu erfolgen. Die Begrünung hat mindestens die Hälfte der Fassade zu bedecken und kann mit selbstklimmenden Kletterpflanzen (Efeu, Wilder Wein) oder mit Hilfe eines Klettergerüsts und Rankern (Knöterich, Geißblatt) erfolgen.

2.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

2.6.1 Entsprechend dem Planeintrag sind Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan eingetragenen Standorte für Einzelbäume dienen als Richtlinie.

2.6.2 Gehölzfläche, Pflanzgebot

Die so ausgewiesene Fläche dient zur Abgrenzung zwischen Gewerbegebiet und Gutachuferstreifen. Die waldartige Pflanzung setzt sich aus Bäumen (ca. 20 %) und Sträuchern (ca. 80 %) mit Arten aus der potentiellen natürlichen Vegetation zusammen (z.B. Hainbuche, Traubenkirsche, Haselnuss, Holunder; weitere Arten siehe Ziffer 2.3 des Grünordnungsplans vom 11.09.1989). Die Bäume sind in einer Mindestgröße von 1,00 – 1,50 m, die Sträucher in einer Mindestgröße von 0,80 – 1,00 m zu pflanzen.

2.6.3 Gutachuferstreifen: Gehölzfläche, Pflanzbindung

Die so ausgewiesenen Flächen, mit ihren Gehölzen, sind Reste des Gutachauewalds. Zur Pflege und Erhaltung ist eine Verjüngung der Saumvegetation nötig: alle 15-30 Jahre werden die größten Gehölze auf den Stock gesetzt. Um die Funktionsfähigkeit der gesamten Saumvegetation zu erhalten, soll kein abschnittsweises Zurückschneiden, sondern eine Einzelstammentnahme über mehrere Jahre erfolgen.

Der Streifen zwischen Saumvegetation und dem neu zu pflanzenden Gehölzstreifen soll als alternierende Sukzessionsfläche ausgebildet werden.

Zur Entwicklung eines Hochstaudensaums erfolgt alle 1-2 Jahre eine Mahd mit Abfuhr des Mähguts.

2.7 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

2.7.1 Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 c BauGB)

Westlich des Plangebiets entlang der Gutach ist im zeichnerischen Teil ein Streifen als Gebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ 100/extrem) überflutet werden kann, ausgewiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist zwingend erforderlich. Die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

3. Nachrichtlich übernommene Hinweise

3.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“

3.1.1 Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet wurden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans untersucht und wie folgt beschrieben:
Das Geländeniveau im Plangebiet und das Sohlenniveau der Gutach fallen nach Norden ab. Die Lage der Gutach ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.

Grundwasseraufschlüsse wurden im Plangebiet nicht vorgenommen und liegen auch nicht vor. Jedoch kann angenommen werden, dass der mittlere Grundwasserspiegel sich etwa 0,50 m über der Gutachsohle einpendelt.

Damit ergeben sich im südlichen Teil des Geltungsbereichs der 2. Änderung Grundwasserstände von ca. 397,50 m üNN, in Höhe des Wendehammers von ca. 394,90 m üNN und im nördlichen Teil von 394,60 m üNN.

Die höchsten Grundwasserstände können mit einem Wasserstandswert von ca. 2,90 m bis 3,10 m über dem Sohlenniveau der Gutach angesetzt werden.

Diese Werte wurden über errechnete Hochwasserstände bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis der Gutach abgeleitet.

Im Bereich des Plangebiets kann das Grundwasser bis auf ca. 1,00 m unter Geländeoberfläche ansteigen.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!), ist der Grundwasserstand im Plangebiet, der zeitweise höher als 1,00 m unter dem Geländeniveau liegt, zu beachten.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Fundament tiefer als der mittlere Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.
Im Kellerbereich sind zum Schutz der Kellerräume wasserdichte Boden- und Wandausführungen erforderlich. Die Konstruktionen dienen als Objektschutz und zur Sicherheit bei Grundwasserständen, die höher sind, als die mittleren Grundwasserstände.

3.1.2 Oberirdische Gewässer

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Gutach. Die Geltungsbereichsgrenze verläuft in Gewässermitte. Im Plangebiet ist, soweit möglich, ein 6 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen.

3.1.3 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 17 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich wie folgt dar:

- Anlagen müssen so geplant und errichtet werden, beschaffen sein und betrieben werden, dass

1. wassergefährdende Stoffe nicht austreten können,
2. Undichtheiten aller Anlagenteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, schnell und zuverlässig erkennbar sind,
3. austretende wassergefährdende Stoffe schnell und zuverlässig erkannt und zurückgehalten sowie ordnungsgemäß entsorgt werden; dies gilt auch für betriebsbedingt auftretende Spritz- und Tropfverluste,
   und

4. bei einer Störung des bestimmungsgemäßen Betriebs der Anlage (Betriebsstörung) anfallende Gemische, die ausgetretene wassergefährdende Stoffe enthalten können, zurückgehalten und ordnungsgemäß als Abfall entsorgt oder als Abwasser beseitigt werden.

- Anlagen müssen dicht, standsicher und gegenüber den zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüssen hinreichend widerstandsfähig sein.
- Einwandige unterirdische Behälter für flüssige wassergefährdende Stoffe sind unzulässig. Einwandige unterirdische Behälter für gasförmige wassergefährdende Stoffe sind unzulässig, wenn die gasförmigen wassergefährdenden Stoffe flüssig austreten, schwerer sind als Luft oder sich nach Austritt im umgebenden Boden in vorhandener Feuchtigkeit lösen.
- Der Betreiber hat bei der Stilllegung einer Anlage oder von Anlagenteilen alle in der Anlage oder in den Anlagenteilen enthaltenen wassergefährdenden Stoffe, soweit technisch möglich, zu entfernen. Er hat die Anlage gegen missbräuchliche Nutzung zu sichern.

3.1.4 Abfallbeseitigung

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

3.1.5 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten oder Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen) vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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

3.1.6 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstrebung der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzen arten (z.B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.

- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordert.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

3.2 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bau arbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründunghorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Stadt Hornberg umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

3.4 Verkehrsflächen

Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die zur Herstellung der Straßeneinfassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu
dulden.

Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.

3.5 Abfallabfuhr

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 der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.

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

3.6 Umwelt

Biotop

Innerhalb des Geltungsbereichs findet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Gehölze an der Gutach S Hornberg" Biotopnr.: 178153170060. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nach § 30 BNatSchG verboten. Bei der Pflege der Gehölze sind artenschutzrechtliche Belange zu beachten.

Pflanzgut

Laut § 40 Abs. 1 Satz 4 BNatSchG soll in die freie Landschaft ab 2020 nur noch standortgerechtes und autochthones Pflanzgut ausgebracht werden. Dies ist aus naturschutzfachlicher Sicht auch für den Innenbereich bei Gehölzpflanzungen und Fassadenbegründung anzustreben.

Schutzgut Luft und Klima

Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen, dass Nebenanlagen, die mit Flachdächern ausgestaltet werden, begrünt werden.

Aufgestellt: Lahr, 10.12.2020

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0

Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28

www.kappis.de

KAPPISGRUPPE
IDEEN BAUEN

Anhang 1

Schriftliche Festsetzungen in der Fassung der 2. Änderung vom 08.02.2006:

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Zu MI:
Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 in Mischgebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Nach § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, daß Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 7 nicht zulässig sind. Vergnügungsstätten (Spielhallen) gelten nicht als sonstige Gewerbebetriebe und sind daher im Mischgebiet nicht zugelassen.

Zu GEE:
Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind unter Bezug auf § 1 (4), (5) BauNVO nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausgeschlossen sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Gewerbegebiet kann in begründeten Einzelfällen von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO hinsichtlich der Zulassung eines weiteren Geschosses erteilt werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird und die Firsthöhe die zugelassene Höhe nicht übersteigt.

3. BAUWEISE

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt : offene Bauweise, jedoch ohne Einschränkung der Gebäudelänge. (§22 Abs 4 BauNVO)

4. NEBENANLAGEN UND GARAGEN

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude und sonstige bauliche Anlagen handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Garagen müssen mindestens 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. Die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen dürfen für Garagen nicht in Anspruch genommen werden. Im Einzelfall kann die Einrichtung von Garagen auf den vorerwähnten Flächen gestattet werden, wenn vor der Garage ein offener Stellplatz in einer Tiefe von 5,50 m verbleibt. Garagenzufahrten müssen auf Stellplatzlänge mindestens 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie her als offene Stellplätze ohne Einfriedung bzw. Tor entlang der Straßenbegrenzungslinie angelegt werden.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Stellung der baulichen Anlagen - Hauptfirstrichtung und Richtung der Gebäudeaußenseiten - hat entsprechend den Eintragungen in der zeichnerischen Darstellung zu erfolgen.

6. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN

Entsprechend dem Planeintrag sind Bäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die im Plan eingetragenen Standorte für Einzelbäume dienen als Richtlinie. Von der Oberkante der Böschung der Gutach ist ein Schutzstreifen von 6,0 m Breite einzuhalten, der baulich nicht genutzt und auch sonst nicht verändert werden darf. Im Eingeschränkten Gewerbegebiet sind die Fassaden der Gebäude, die der freien Landschaft zugewandt sind, zu begrünen. (§9 Abs. 1 Ziff 20 und 25 BauBG).

7. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Höhenlage der Gebäude wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen beziehen sich auf die höchstgelegene angrenzende Verkehrsfläche , von der eine Zufahrt zum Grundstück zulässig ist.

Ergänzung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 7 im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans:

In den Teilbereichen I bis IV des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans darf die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Fertigfußboden) die im zeichnerischen Teil angegebenen Höhen ü NN nicht unterschreiten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 DACHFORM, DACHDECKUNG DER GEBÄUDE UND GARAGEN (§ 73 Abs. 1 LBO)

Dächer im eingeschränkten Gewerbegebiet sind als Satteldach mit einer Dachdeckung in dunkelfarbigem Material auszuführen. Farben von einem Hellbezugswert von mehr als 20% sind nicht zulässig.

2. STELLPLATZFLÄCHEN (§ 73 Abs. 1 LBO)

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Zufahrt zu den Garagen im Zuge der Erschließungsstraßen sowie die Grundstückszufahrten sind stets gegen die Zufahrtsstraße in einer Tiefe von mindestens 5,50 m offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherheitsketten, Schlagbäumen und dergleichen ist unzulässig. Die freie Zufahrt muß jederzeit gewährleistet sein.

3. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 73 ABS. 1 ZIFF. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind grundsätzlich unzulässig. Die Leitungen sind zu verkabeln.

4. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 73 Abs. 1 LBO)

Die Außenflächen der baulichen Anlagen dürfen nicht mit grellen Farben gestaltet werden.

5. EINFRIEDUNGEN (§ 73Abs. 1, Ziff. 5 LBO)

Einfriedungen in massiver Bauweise dürfen 30 cm über der Gehweg- bzw. Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m und Maschendraht- oder ähnliche Zäune sind zugelassen.

GRÜNORDNUNGSPLAN

Der Grünordnungsplan "Häuslematten" vom 11.9.1989, verfaßt vom Büro glu, ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes, bis auf die Festsetzung 2.5. Sie wird als Empfehlung übernommen.

Auszug aus dem Grünordnungsplan vom 11.09.1989:

Bei der landschaftsgerechten Einbindung spielt die nordöstliche Grenze des Gewerbegebietes, die quer zum Tal verläuft, eine wichtige Rolle. Um eine Betonung des Querverlaufes zu vermeiden, erfolgt nur eine lückenhafte Bepflanzung des Grabens, der vor allem der Oberflächenentwässerung dient und nur zeitweise Wasser führt.

Dieser Graben kann auch zur Aufnahme von Dach- oder Drainagewasser genutzt werden (keine Straßen- oder Stellplatzentwässerung).

Bei der inneren Durchgrünung spielen neben den Strauchpflanzungen und der Fassadenbegrünung die Einzelbäume der Erschließungsstraße und an den Stellplätzen die wichtigste Rolle. Sie dienen neben den ökologischen Belangen vorallem der Raumbildung innerhalb des Gewerbegebietes und schwächen besonders beim Einblick von höhergelegenen Stellen (z.B. Wanderwege) die störende Wirkung der Hallen ab.

4.2 Grünordnerische Maßnahmen

4.2.1 Private Grünflächen

Die so ausgewiesenen Flächen sind von Bebauung und Versiegelung freizuhalten und als unterschiedlich gestaltete Grünflächen langfristig zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 15 BAUGB

4.2.2 Gutachuferstreifen: Gehölzfläche, Pflanzbindung

Die so ausgewiesenen Flächen, mit ihren Gehölzen, sind Reste des Gutachauewaldes. Zur Pflege und Erhaltung ist eine Verjüngung der Saumvegetation nötig: alle 15 - 30 Jahre werden die größten Gehölze auf den Stock gesetzt. Um die Funktionsfähigkeit der gesamten Saumvegetation zu erhalten, soll kein abschnittsweises Zurückschneiden, sondern eine Einzelstammentnahme über mehrere Jahre erfolgen.

Der Streifen zwischen Saumvegetation und dem neu zu pflanzenden Gehölzstreifen soll als alternierende Sukzessionsfläche ausgebildet werden.

Zur Entwicklung eines Hochstaudensaumes erfolgt alle 1 - 2 Jahre eine Mahd mit Abfuhr des Mähgutes.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 25b BAUGB

4.2.3 Böschungsbewuchs: Gehölzfläche, Pflanzbindung

Die so ausgewiesene Fläche mit ihrem Gehölzbestand dient sowohl zur Böschungssicherung, als auch zur Abschirmung der Flurstücke 35 und 39 gegenüber dem Gewerbegebiet. Der Gehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Einzelstammentnahme und punktuelle Verjüngungsmaßnahmen sind zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 25b BAUGB

4.2.4 Gehölzfläche, Pflanzgebot

Die so ausgewiesene Fläche dient zur Abgrenzung zwischen Gewerbegebiet und Gutachuferstreifen. Die waldartige Pflanzung setzt sich aus Bäumen (ca. 20 %) und Sträuchern (ca. 80 %) mit Arten aus der potentiellen natürlichen Vegetation zusammen (z.B. Hainbuche, Traubenkirsche, Haselnuß, Holunder; weitere Arten siehe 2.3). Die Bäume sind in einer Mindestgröße von 1,00 - 1,50 m, die Sträucher in einer Mindestgröße von 0,80 - 1,00 zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 25 a BAUGB

4.2.5 Einzelbäume, Pflanzgebot

Die Bäume entlang der Erschließungsstraße und um die Stellplätze dienen neben ökologischen Wirkungen, wie Verbesserung des Kleinklimas und Schaffung von Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten, vor allem der Raumbildung innerhalb des Gewerbegebietes.

Pro 300 qm Grundstück ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen. Es sind Laubbäume I. Ordnung als Hochstämme mit einem MIndeststammumfang von 14 - 16 cm zu verwenden (z.B. Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Linde, Eiche).
Die Baumbeete sind als Rasen- bzw. Wiesenfläche anzulegen und möglichst extensiv zu pflegen.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 25a BAUGB

4.2.6 Graben: Schaffung von Kleinstrukturen

Die so ausgewiesene Fläche dient zur Entwicklung von Kleinstrukturen. Zwischen der Böschung und der Aufschüttung auf Flurstück 38 wird ein Graben zur Abführung von Oberflächenwasser ausgebildet. Zur Entwicklung eines Hochstaudensaumes erfolgt alle 1 - 2 Jahre eine Mahd mit Abfuhr des Mähgutes. Zur Schaffung dieses Grabens wird die Baugrenze gegenüber dem Bebauungsplan um 1 m nach NW verschoben.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 20 BAUGB

4.2.7 Graben mit Gehölzen: Schaffung von Kleinstrukturen

Die so ausgewiesene Fläche dient zur Schaffung von Kleinstrukturen und ist gleichzeitig die nordöstliche Begrenzung des Gewerbegebietes. Der Graben von Punkt 4.2.6 wird hier bis zu seiner Mündung in die Gutach weitergeführt und mit Gehölzgruppen bepflanzt (Esche, Weiden, Traubenkirschen). Zur Entwicklung eines Hochstaudensaumes erfolgt auf der übrigen Fläche alle 1 - 2 Jahre eine Mahd mit Abfuhr des Mähguts.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 20 BAUGB

4.2.8 Fassadenbegrünung: Schaffung von Kleinstrukturen

Bei den so gekennzeichneten Baugrenzen hat an den entsprechenden Fassaden eine Begrünung zu erfolgen. Die Begrünung hat mindestens die Hälfte der Fassade zu bedecken und kann mit selbstklimmenden Kletterpflanzen (Efeu, Wilder Wein) oder mit Hilfe eines Klettergerüsts und Rankern (Knöterich , Geißblatt) erfolgen.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 20 BAUGB

4.2.9 Auflassen des Weges: Schaffung von Kleinstrukturen

Der unbefestigte Weg auf Flurstück 39/2 der bisher als Zufahrt diente, wird aufgelassen, d.h. es erfolgt keine Nutzung mehr und die Fläche wird als Sukzessionsfläche (Magerstandort) sich selbst überlassen.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 20 BAUGB

4.3 Rechtsgrundlagen

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg vom 21.10.1975 mit Änderungen bis 30.05.1978

Baugesetzbuch i.d.F vom 08.12.1986

Planzeichenverordnung i.d.F. vom 30.07.1981

Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.09.1977 mit Änderungen bis einschl. 19.12.1986

Landesbauordnung für Bad. Württ. i.d.F. vom 28.11.1983, mit Änderungen bis einschl. 01.04.1985

aufgestellt Stuttgart, de 25. 9. 87


Zugehörig zur Satzung vom
15. Nov. 1989
Offenburg, den 27. NOV. 1989
Landratsamt Ortenaukreis
LANDRATSAMT ORTENAUKREIS

Anhang 2

Die Schriftlichen Festsetzungen in der Fassung der 2. Änderung vom 08.02.2006 werden **für den Geltungsbereich dieser 3. Änderung (gesamter Geltungsbereich)** wie folgt geändert bzw. ergänzt (die Änderungen/Ergänzungen sind grau hinterlegt, entfallende Festsetzungen sind durchgestrichen):

2. Bauplanungsrechtlicher Teil

2.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

2.1.1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

2.1.1.2 Gewerbegebiet – Teilflächen 4-6 mit Lärmemissionskontingent (GE LEK 4-6) (§ 8 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebiets sind auf den Teilflächen 4-6 nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK,tags}$ in dB (A)/m²	$L_{EK,nachts}$ in dB (A)/m²
TF 4 (GEe)	60	45
TF 5 (GEe)	60	45
TF 6 (GEe)	58	45

Für die Festlegung der Emissionen für konkrete Gewerbegrundstücke sind unter Berücksichtigung der für die Teilflächen TF4 – TF6 festgesetzten Emissionskontingente die Teil-Immissionsrichtwerte zu berechnen, die zusätzlich zu den Immissionsrichtwerten gemäß TA Lärm /B/ einzuhalten sind. Die Berechnung hat gemäß DIN 45691 /A/ zu erfolgen. Anschließend ist im Bauantragsverfahren durch eine Schallimmissionsprognose nachzuweisen, dass der konkrete Betrieb diesen ermittelten Teil-Immissionsrichtwert nicht überschreitet. Nach den Vorgaben aus DIN 45691 /A/ erfüllt ein Vorhaben auch dann die schalltechnischen Festsetzungen, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Bei der Berechnung der Emissionskontingente wurden die Flächenschallquellen für die Teilfläche in einer Höhe von 0 m und die Immissionsorte in einer Höhe von 0 m über Gelände angesetzt. Die Berechnung erfolgt nach DIN 45691.

Bei der Prüfung der einzelnen Bauvorhaben sind hierbei auch die Anforderungen und Kriterien der TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - vom 26.08.1998 (einschließlich der Änderung vom 01.06.2017) zu beachten. Ein konkretes Vorhaben erfüllt gemäß DIN 45691 auch dann die schalltechnische Festsetzung des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel nach TA Lärm um mindestens 15 dB (A) unterschritten wird (Relevanzgrenze).

Das Gewerbegebiet Teilfläche 6 darf ausschließlich als Parkplatz genutzt werden.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

2.1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

Bei Grundstücken, die sich aus einer Gewerbefläche und einer privaten Grünfläche zusammensetzen, ist bei der Berechnung der GRZ die Gesamtfläche zugrunde zu legen.

2.1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

Bei Grundstücken, die sich aus einer Gewerbefläche und einer privaten Grünfläche zusammensetzen, ist bei der Berechnung der GFZ die Gesamtfläche zugrunde zu legen.

2.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

Im Gewerbegebiet kann in begründeten Einzelfällen von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO hinsichtlich der Zulassung eines weiteren Geschosses erteilt werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird und die Firsthöhe die zugelassene Höhe nicht übersteigt.

2.1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

~~Die Höhenlage der Gebäude wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.~~ Die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen beziehen sich auf die höchstgelegene angrenzende Verkehrsfläche von der eine Zufahrt zum Grundstück zulässig ist.

In den Teilbereichen I bis IV ~~des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans~~ darf die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Fertigfußboden) die im zeichnerischen Teil angegebenen Höhen ü. NN nicht unterschreiten.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Für den Planbereich ist eine offene bzw. abweichende Bauweise durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt:
Offene Bauweise, jedoch ohne Einschränkung der Gebäudelänge (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

In der Nutzungszone GE LEK 6 ist keine Bauweise festgesetzt.

~~**2.4 Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)~~

~~Die Stellung der baulichen Anlagen – Hauptfirstrichtung und Richtung der Gebäudeaußenseiten – hat entsprechend den Eintragungen in der zeichnerischen Darstellung zu erfolgen.~~

2.5 Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze und Garagen/Carports mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Hiervon ausgenommen sind der im zeichnerischen Teil ausgewiesene Gewässerrandstreifen sowie die Flächen zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

2.5.2 Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten. Bei Garagen, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, beträgt der Mindestabstand 3,00 m, bei Carports, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, 1,00 m. Diese Maße werden jeweils von der äußeren Dachkante gemessen.

2.5.3 Auf dem Parkplatz im Gewerbegebiet Teilfläche 6 ist zur Bundesstraße 33 hin ein Blendschutz zu installieren.

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

2.6.1 Gewässerrandstreifen

Von der Oberkante der Böschung der Gutach ist gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil ein Schutzstreifen von 6,00 m Breite einzuhalten, der baulich nicht genutzt und auch sonst nicht verändert werden darf.

~~2.6.2 Graben: Schaffung von Kleinstrukturen~~

~~Die so ausgewiesene Fläche dient zur Entwicklung von Kleinstrukturen.~~

~~Zwischen der Böschung und der Aufschüttung auf Flurstück 38 wird ein Graben zur Abführung von Oberflächenwasser ausgebildet. Zur Entwicklung eines Hochstaudensaums erfolgt alle 1-2 Jahre eine Mahd mit Abfuhr des Mähguts. Zur Schaffung dieses Grabens wird die Baugrenze gegenüber dem Bebauungsplan um 1 m nach NW verschoben.~~

~~2.6.3 Graben mit Gehölzen: Schaffung von Kleinstrukturen~~

~~Die so ausgewiesene Fläche dient zur Schaffung von Kleinstrukturen und ist gleichzeitig die nordöstliche Begrenzung des Gewerbegebiets. Der Graben von Ziffer 2.6.2 wird hier bis zu seiner Mündung in die Gutach weitergeführt und mit Gehölzgruppen bepflanzt (Esche, Weiden, Traubenkirschen). Zur Entwicklung eines Hochstaudensaums erfolgt auf der übrigen Fläche alle 1-2 Jahre eine Mahd mit Abfuhr des Mähguts.~~

2.6.4 Fassadenbegrünung: Schaffung von Kleinstrukturen

Bei Gebäudefassaden, die der freien Landschaft zugewandt sind, hat eine Begrünung zu erfolgen. Die Begrünung hat mindestens die Hälfte der Fassade zu bedecken und kann mit selbstklimmenden Kletterpflanzen (Efeu, Wilder Wein) oder mit Hilfe eines Klettergerüsts und Rankern (Knöterich, Geißblatt) erfolgen.

~~2.6.5 Auflassen des Wegs: Schaffung von Kleinstrukturen~~

~~Der unbefestigte Weg auf Flurstück 39/2, der bisher als Zufahrt diente, wird aufgelassen, d.h. es erfolgt keine Nutzung mehr und die Fläche wird als Sukzessionsfläche (Magerstandort) sich selbst überlassen.~~

2.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

2.7.1 Entsprechend dem Planeintrag sind Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan eingetragenen Standorte für Einzelbäume dienen als Richtlinie.

2.7.2 Gehölzfläche, Pflanzgebot

Die so ausgewiesene Fläche dient zur Abgrenzung zwischen Gewerbegebiet und Gutachuferstreifen. Die waldartige Pflanzung setzt sich aus Bäumen (ca. 20 %) und Sträuchern (ca. 80 %) mit Arten aus der potentiellen natürlichen Vegetation zusammen (z.B. Hainbuche, Traubenkirsche, Haselnuss, Holunder; weitere Arten siehe Ziffer 2.3 des Grünordnungsplans vom 11.09.1989). Die Bäume sind in einer Mindestgröße von 1,00 – 1,50 m, die Sträucher in einer Mindestgröße von 0,80 – 1,00 m zu pflanzen.

2.7.3 Gutachuferstreifen: Gehölzfläche, Pflanzbindung

Die so ausgewiesenen Flächen, mit ihren Gehölzen, sind Reste des Gutachauewalds. Zur Pflege und Erhaltung ist eine Verjüngung der Saumvegetation nötig: alle 15-30 Jahre werden die größten Gehölze auf den Stock gesetzt. Um die Funktionsfähigkeit der gesamten Saumvegetation zu erhalten, soll kein abschnittsweises Zurückschneiden, sondern eine Einzelstammentnahme über mehrere Jahre erfolgen.

Der Streifen zwischen Saumvegetation und dem neu zu pflanzenden Gehölzstreifen soll als alternierende Sukzessionsfläche ausgebildet werden.

Zur Entwicklung eines Hochstaudensaums erfolgt alle 1-2 Jahre eine Mahd mit Abfuhr des Mähguts.

~~**2.7.4 Böschungsbewuchs: Gehölzfläche, Pflanzbindung**~~

~~Die so ausgewiesene Fläche mit ihrem Gehölzbestand dient sowohl zur Böschungssicherung, als auch zur Abschirmung der Flurstücke 35 und 39 gegenüber dem Gewerbegebiet. Der Gehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Einzelstammentnahme und punktuelle Verjüngungsmaßnahmen sind zulässig.~~

2.8 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

2.8.1 Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 c BauGB)

Westlich des Plangebiets entlang der Gutach ist im zeichnerischen Teil ein Streifen als Gebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ 100/extrem) überflutet werden kann, ausgewiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist zwingend erforderlich. Die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

3. Bauordnungsrechtlicher Teil

3.1 Anforderungen an die Dachgestaltung von Hauptgebäuden und Garagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachform

Dächer im eingeschränkten Gewerbegebiet sind als Satteldach auszuführen.

3.1.2 Dacheindeckung

Die Dachdeckung muss in einem dunkelfarbigen Material ausgeführt werden. Farben von einem Hellbezugswert von mehr als 20% sind nicht zulässig.

3.2 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenflächen der baulichen Anlagen dürfen nicht mit grellen Farben gestaltet werden.

3.3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Zufahrt zu den Garagen im Zuge der Erschließungsstraßen sowie die Grundstückszufahrten sind stet gegen die Zufahrtsstraße in einer Tiefe von mindestens 5,50 m offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherheitsketten, Schlagbäumen und dergleichen ist unzulässig. Die freie Zufahrt muss jederzeit gewährleistet sein.

3.4 Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen in massiver Bauweise dürfen 30 cm über der Gehweg- bzw. Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m und Maschendraht- oder ähnliche Zäune sind zugelassen.

3.5 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind grundsätzlich unzulässig. Die Leitungen sind zu verkabeln.