



GEMEINDE
EMMINGEN-LIPTINGEN
ORTSTEIL LIPTINGEN

Gemeindeverwaltung
Schulstraße 8
78576 Emmingen-Liptingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

AN GEHREN - Erweiterung

VORENTWURF

Stand: 22.08.2022

Bestandteile der Planunterlagen:

- (1) Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 22.08.2022
- (2) Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften / Hinweise, Empfehlungen (textlicher Teil) vom 22.08.2022
- (3) Begründung zum Bebauungsplan vom 22.08.2022

Anlagen:

- (4) Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 13.07.2022
- (5) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 13.07.2022



GEMEINDE

EMMINGEN-LIPTINGEN

ORTSTEIL LIPTINGEN

Gemeindeverwaltung
Schulstraße 8
78576 Emmingen-Liptingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

AN GEHREN - Erweiterung

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

VORENTWURF

Stand: 22.08.2022

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 Gewerbegebiet	3
2	Mass der baulichen Nutzung	4
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	4
	2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	4
	2.3 Zahl der Vollgeschosse	4
	2.4 Höhe baulicher Anlagen	4
3	Bauweise	4
4	Überbaubare Grundstücksflächen	5
5	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	5
6	Öffentliche Verkehrsflächen	5
7	Zufahrtsverbot Stockacher Strasse / B14	5
8	Flächen für Versorgungsanlagen	5
	8.1 Umspannstation	5
	8.2 Versorgungsanlagen und -leitungen	5
9	Flächen für die Abwasserbeseitigung einschliesslich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	6
10	Grünflächen	6
11	Anpflanzen sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
	11.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
	11.2 Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich	6
	11.3 Baumpflanzungen auf Gewerbeflächen	6
	11.4 Ergänzende Bestimmungen	6
12	Flächen sowie Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
	12.1 Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	7
	12.2 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung	7
	12.3 Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen	7
	12.4 Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge	7
	12.5 Bauzeitenbeschränkung (Artenschutz)	7
	12.6 Massnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden	8
	12.7 Nistkästen für Höhlenbrüter	8
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
1	Äussere Gestaltung baulicher Anlagen	9
	1.1 Dachform und Dachneigung	9
	1.2 Gestaltung der Dachflächen und Fassaden	9
	1.3 Solar- und Photovoltaikanlagen	9
2	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	9
3	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	9
4	Werbeanlagen	10
5	Einfriedungen	10
6	Stützmauern	10
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
1	Anbaubeschränkungszone B 14	11
2	Archäologische Denkmalpflege	11
3	Bodenschutz	11
4	Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen (Artenschutz)	12
5	Kleintierschutz	12
6	Pflanzliste	12
7	Brand- und Katastrophenschutz	13
8	DIN-Vorschriften	13

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die Planungsrechtlichen Festsetzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in Verbindung mit dem schriftlichen Teil maßgeblich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „An Gehren - Erweiterung“ überschneidet eine Teilfläche des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „An Gehren“ in der Fassung der Änderung vom 06.12.2000. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „An Gehren - Erweiterung“ wird der Bebauungsplan „An Gehren“ im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt und durch die neue Satzung ersetzt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO).

1.1 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausschlüsse:

Gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO werden ausgeschlossen:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ist im gesamten Gewerbegebiet einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) 0.8 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ist festgesetzt

- Bereich GE-1: Geschoßflächenzahl (GFZ) 1.0
- Bereiche GE-2, GE-3: Geschoßflächenzahl (GFZ) 1.6

2.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ist festgesetzt

- Bereich GE-1: maximal ein (I) Vollgeschoss zulässig
- Bereiche GE-2, GE-3: maximal drei (III) Vollgeschosse zulässig

2.4 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max.) für Gebäude und bauliche Anlagen sind für die dargestellten Teilflächen im zeichnerischer Teil des Bebauungsplans - in Meter über Normal Null festgesetzt.

- Gebäudehöhen werden im Verfahrensverlauf nachgetragen -

Die Gebäudehöhe bemisst sich am obersten Gebäudeabschluss (z.B. oberste Dachbegrenzungskante bzw. First oder Attika).

Mit technischen Anlagen und Aufbauten sind auf maximal 10 % der Gebäudegrundfläche Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 3,0 m zulässig, wenn diese Anlagen um mindestens 3,0 m von der Gebäudeaußenwand zurückversetzt werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind von der vorgenannten prozentualen Flächenbegrenzung ausgenommen. Sie dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um maximal 1,0 m überschreiten.

3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das gesamte Baugebiet ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäudeformen ist nicht begrenzt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Davon ausgenommen ist die Anbauverbotszone entlang der B 14, innerhalb der Hochbauten jeder Art ausgeschlossen sind.

6 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

Gemäß Planeintrag im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) sind festgesetzt

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Öffentlicher Platz bzw. Landwirtschafts- und Radweg)
- Verkehrsgrünflächen.

Notwendige Aufschüttungen und/oder Abgrabungen zur Herstellung von Straßen- und/oder Wegekörpern sowie Betonstützkörper für Randeinfassungen in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von 0.80 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf privaten Flächen von den jeweiligen angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

7 ZUFAHRTSVERBOT STOCKACHER STRASSE / B14

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Von privaten und öffentlichen Flächen sind keine Zufahrten und Zugänge zur Stockacher Straße sowie zur Bundesstraße B 14 zulässig.

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über die neu anzulegende interne Baugebieterschließung.

8 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 u. 13 BauGB i.V.m. § 126 BauGB)

8.1 Umspannstation

Entsprechend der Plandarstellung wird im Baugebiet eine Fläche für eine Umspannstation zur gebietsinternen Stromversorgung ausgewiesen.

8.2 Versorgungsanlagen und -leitungen

Angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen ist die Erstellung, Unterhaltung und der Betrieb von Überflurhydranten, Straßenbeleuchtungen, Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf privaten Flächen von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9 FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind im Bebauungsplan Retentions- und Versickerungsflächen ausgewiesen.

Die Detailplanung der Entwässerung erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf. Die Flächenausweisungen werden ggfs. zur Offenlage angepasst.

10 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünflächen sind einsprechend der jeweils zugewiesenen Pflanzgebote sowie der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen zu gestalten und zu pflegen.

11 ANPFLANZEN SOWIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die **Obstbaumgruppe** im östlichen Bereich des Gewerbegebietes (siehe Planeintrag Maßnahme ‚M-1‘) ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die **Gehölze im Böschungsbereich zur B14** und zur Stockacher Straße im Norden des Plangebietes sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (siehe Planeintrag Maßnahme ‚M-2‘).

11.2 Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich

Auf den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Standorten sind großkronige, standortgerechte Laubbäume oder Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen.

Dabei sind für mindestens drei der zu pflanzenden Gehölze Hochstamm - Obstbäume ausschließlich lokaler Sorten der zu verwenden (zur Kompensation der entfallenden 3 Obstbäume im Westen – Umweltbericht Maßnahme A-2).

11.3 Baumpflanzungen auf Gewerbeflächen

Im Baugebiet ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein groß- oder mittelkroniger, standortgerechter und heimischer Laub- oder Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen.

11.4 Ergänzende Bestimmungen

Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen. Stammumfang mind. 16-18 cm. Die Bäume sind mind. mittels Zweipflock zu befestigen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach der Bebauung durchzuführen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

12 FLÄCHEN SOWIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die im Plan als *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* festgesetzten Flächen sind (mit Ausnahme der als FFH-Mähwiese kartierten Fläche im Süden) mit gebietsheimischem Saatgut (Ursprungsgebiet 13 Schwäbische Alb), Mischung Wiesendrusch mit einer standortgerechten, blüten- und samenreichen Saatgutmischung für mittlere Standorte zu begrünen, extensiv zu pflegen (zweimalige Mahd/Jahr) und dauerhaft zu erhalten.

Für Pflanzungen sind ausschließlich gebietsheimische, naturraumtypische Gehölze (Herkunftsgebiet 8 Schwäbische und Fränkische Alb) zu verwenden. Es sind mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Gehölze zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die *Bereiche der Versickerungs- und Retentionsflächen* sind mit einer artenreichen, standortgerechten und heimischen Wiesen-Saatgutmischung für frische/nährstoffreiche Standorte zu begrünen, extensiv zu pflegen (zweimalige Mahd/Jahr) und dauerhaft zu erhalten.

12.2 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist auf das für die Sicherheit notwendige Mindestmaß zu beschränken. Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende Leuchtmittel (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden.

12.3 Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen

Für Bedachungen und Fassadenbekleidungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Baustoffe oder entsprechend beschichtete Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

12.4 Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. PKW Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. herzustellen, soweit die geplante gewerbliche Nutzung nicht entgegensteht und soweit kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen besteht und wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

12.5 Bauzeitenbeschränkung (Artenschutz)

Die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, d. h. heißt zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Neben notwendigen Gehölzrodungen schließt dies den Oberbodenabtrag im Vorfeld der Erschließung mit ein, um eine Betroffenheit von Bodenbrütern (Feldlerche) auszuschließen.

Sollte sich der Baubeginn nach dem Oberbodenantrag um einen größeren Zeitraum verzögern, sind die Flächen (innerhalb der Vogelbrutzeit) frei von Vegetation zu halten, um das Ansiedeln von Bodenbrütern zu vermeiden.

12.6 Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

Verspiegelte Glasfassaden, Verglasung über Eck und verglaste Skywalks bergen ein hohes Kollisionsrisiko und sind zu vermeiden. Auch Bepflanzungen direkt an Glasfassaden müssen vermieden werden.

Alternativ kann vogelfreundliches Spezialglas oder Lamellen als Vorbau verwendet werden, um Kollisionen zu vermeiden.

12.7 Nistkästen für Höhlenbrüter

Um den Verlust an Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter auszugleichen, sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nistkästen anzubringen:

- 6 Feldsperling-Nistkästen in Gruppen von 3 x 2 Nistkästen
- 3 Starennistkästen

Die Feldsperling-Nistkästen sollen an Bäumen aufgehängt werden, die Staren-Nistkästen können an Bäumen oder Gebäuden angebracht werden. Die genaue Verortung erfolgt durch ökologische Baubegleitung.

Monitoring: Nistkastenkontrolle im Folgejahr. Bei Annahme durch 2 Feldsperling-Paare und ein Staren-Paar ist kein weiteres Monitoring erforderlich. Bei Nicht-Annahme nach drei Jahren sind nachsteuernde Maßnahmen zu ergreifen.

Pflege: Jährliche Reinigung der Nistkästen innerhalb der Wintermonate (November-Januar).

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für die Örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil in Verbindung mit dem schriftlichen Teil maßgeblich.

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften „An Gehren - Erweiterung“ überschneidet eine Teilfläche der bisher rechtsverbindlichen Örtlichen Bauvorschriften „An Gehren“ in der Fassung der Änderung vom 06.12.2000. Mit Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften „An Gehren - Erweiterung“ wird die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften „An Gehren“ im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt und durch die neue Satzung ersetzt.

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dachformen mit Dachneigungen zwischen 0° und 35°.

1.2 Gestaltung der Dachflächen und Fassaden

Dacheindeckungen, Gebäudefassaden und sonstige Außenflächen baulicher Anlagen sind nur in nicht-glänzender und gedeckter Farbtönung zulässig. Reflektierende oder spiegelnde Oberflächen sowie grelle, leuchtende Farbtöne sind nicht zulässig.

1.3 Solar- und Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind auf Dachflächen > 15° Dachneigung parallel zur jeweiligen Dachfläche anzubringen.

Auf flach geneigten Dächern < 15° Dachneigung sind auch aufgestellte Anlagen bis maximal 1,00 m über die Dachfläche zulässig.

2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, mit Ausnahme der betrieblich erforderlichen, befestigten Nutzflächen, gärtnerisch als Grün- oder Pflanzflächen anzulegen.

3 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälter und -sammelplätze sind durch geeignete Einhausungen oder Begrünungen in einer Weise auszuführen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Beschriftungen sind ausschließlich an der Fassade der Gebäude bis zur Dachkante und bis zu einer maximalen Fläche von 10 m² je Gewerbebetrieb zulässig.

Zulässig sind nur Werbeanlagen unbeleuchteter Art. Das Anstrahlen von Werbeanlagen mit weißlichem oder gelblichem Licht ist zulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen, Leuchtreklame, dynamische Werbeanlagen wie Laufschriften, Lichtspiele und Ähnliches sind unzulässig.

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf die Bundesstraße B 14 ausgehen.

5 EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind Zäune bis zu 2,00 m Höhe sowie Hecken und Strauchgruppen zulässig. Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sicherheitstechnische Belange dies erfordern.

Zäune sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen und müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m einhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Ausgeschlossen sind Einfriedungen in Form von Erdwällen, Mauern, Gabionen, die Verwendung von Stacheldraht sowie standortfremde Sträucher und Heckenpflanzen, wie Thujen und Zypressen.

6 STÜTZMAUERN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Größere Höhenversprünge sind abgestuft durch mehrere Stützmauern mit einem Steigungsverhältnis < 1:1 auszuführen oder abzuböschten.

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 ANBAUBESCHRÄNKUNGSZONE B 14

Innerhalb der im Plan nachrichtlich übernommenen Anbaubeschränkungszone nach 22 Abs. 1 StrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m längs zur Landesstraße nicht errichtet werden, bzw. bedürfen im Einzelfall einer Ausnahme von der Anbaubeschränkung.

2 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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 gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3 BODENSCHUTZ

In der Planungsphase sowie bei Umsetzung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen zu berücksichtigen.

Nachfolgende Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen sind bei der Umsetzung der Bauvorhaben durch Planer/Architekten, Baufirmen und Bauherren zu beachten.

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. flächensparende Planentwürfe, mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Zufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, Anlegung von Parkdecks, geländeangepasste Bauweise).
- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Dachbegrünung, Verzicht auf Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zuwegungen, Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Lagerplätze, wenn Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen).
- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich evtl. Aufbereitung von anstehendem Erdmaterial) anzustreben ist.
- Durch die Änderung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (seit 01.01.2021) wird die Aufstellung eines Bodenschutzkonzeptes ab 5.000 m² Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens (gemäß Planung zuzüglich der bauzeitlich bedingten Flächeninanspruchnahme) und ab 10.000 m² Flächeninanspruchnahme zusätzlich die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich.
- Eine Verwertung von Erdmaterial hat auf Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen. Die Verwertung ist der Bodenschutzbehörde nachzuweisen.
- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten oder künftig überbauten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind wirksam zu schützen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Beim Bearbeiten, Ausheben oder Befahren des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten, um eine Schädigung des Bodengefüges weitgehend auszuschließen.
- Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht in Mieten zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (Mietenhöhe max. 1,5 m) ist vor Vernässung durch Profilierung zu schützen. Die Oberbodenmiete darf nicht befahren werden. Ist eine Lagerzeit von über 6 Monate nicht auszuschließen, dann ist die Oberbodenmiete unmittelbar nach dem Anlegen geeignet zu bepflanzen.
- Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind untersagt.
- Wird auf den Baugrundstücken zusätzliches Material angefahren, dann darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und bekannter Herkunft sein.
- Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes, Wasserwirtschaftsamts, einzuholen.

Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten. Die Rechtsvorschrift § 12 BBodSchV ist zu beachten.

Darüber hinaus wird auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist, verwiesen.

4 RODUNGSZEITRÄUME VON BÄUMEN UND GEHÖLZEN (ARTENSCHUTZ)

Notwendige Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz wird diesbezüglich verwiesen:

Es ist verboten, Bäume, (...) Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

5 KLEINTIERSCHUTZ

Zum Schutz von Kleintieren sollten Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauteile Kleintier- und vogelsicher ausgeführt werden. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein.

6 PFLANZLISTE

Empfehlungsliste gebietsheimischer Arten (Gebietsheimische Baumarten, Landkreis Tuttlingen, Gemeinde Emmingen-Liptingen):

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Echte Mehlsbeere	(Sorbus aria)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)

Alternativ können Obstbäume lokaler Sorten verwendet werden.

7 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ

Auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften wird hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.
2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.

8 DIN-VORSCHRIFTEN

DIN-Vorschriften, auf die in Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften Bezug genommen wird, können bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan zur Einsichtnahme bereit liegt, eingesehen werden.