
**BEBAUUNGSPLAN
„ERWEITERUNG/ÄNDERUNG
AICHHALDER STRAÙE – IM GEHRN – B 462“**

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

VORENTWURF - STAND: 19.07.2018, FRÜHZEITIGE



INHALT

1.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	3
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
3.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	Bauweise	5
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	5
3.5	Nebenanlagen	5
3.6	Verkehrsflächen	6
3.7	Versorgungsflächen	6
3.8	Grünflächen	7
3.9	Wasserflächen	7
3.10	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.....	7
3.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..	7
3.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	8
3.13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	8
3.14	Pflanzgebot und Pflanzbindung	12
3.15	Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen.....	16
4.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	17
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	17
4.2	Werbeanlagen	17
4.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen	17
4.4	Unzulässigkeit von Freileitungen	18
4.5	Ordnungswidrigkeiten	18
5.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE.....	19
5.1	Bestandteile.....	19
5.2	Artenschutz.....	19
5.3	Bodenfunde	21
5.4	Bodenschutz.....	22
5.5	Altlasten	22
5.6	Anbauverbot.....	22
5.7	Gewässerrandstreifen.....	23
5.8	Straßenböschungen.....	23
5.9	Werbeanlagen	23
5.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	23
5.11	Metalldächer	23
5.12	Einsichtnahme.....	23

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. Nr. 5, S. 99) in Kraft getreten am 11. März 2017

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 zuletzt geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65)

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 3. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 106)

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans schwarz gestrichelt umrandet.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Der Geltungsbereich gliedert sich in die Baugebiete WA, GE und GI.

3.1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Es werden die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau-betriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

3.1.2 **Gewerbegebiet (GE)**

Es wird das Gewerbegebiet GE1 gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Betriebswohnungen ist gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

3.1.3 **Industriegebiet (GI)**

Es werden die Industriegebiete GI1, GI2 und GI3 gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Betriebswohnungen ist gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

3.1.4 **Sondergebiet Einzelhandel (SO)**

Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Es dient der Unterbringung einer Lebensmittelverkaufsstätte mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m² zuzüglich eines Pfandraumes.

3.1.5 **Einzelhandel**

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Gewerbe- und Industriegebieten die in § 8 Abs. 2 bzw. § 9 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, die ganz oder überwiegend mit zentrenrelevanten Sortimenten handeln. Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

- Lebensmittel, Getränke
- Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Körperpflegeartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren,
- Büroorganisation
- Spielwaren, Sportartikel
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel),
- Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel,
- Kunstgewerbe
- Unterhaltungselektronik, Computer,
- Elektrohaushaltswaren, Foto, Optik
- Haushaltswaren
- Uhren, Schmuck
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-/Kinderartikel
- Musikalienhandel
- Tiere, Tiernahrung, Zooartikel
- Blumen

3.2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl bzw. Baumassenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen.

3.2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgelegt.

3.2.2 **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone für Allgemeine Wohngebiete als Höchstgrenze festgelegt.

3.2.3 **Baumassenzahl (BMZ)**

Die Baumassenzahl wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone für Gewerbe- und Industriegebiete als Höchstgrenze festgelegt.

3.2.4 **Höhe baulicher Anlagen**

(§ 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Höhe der Oberkante (OK) gemäß Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (Ziegel o.ä.). Der jeweilige Bezugspunkt ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.3 **Bauweise**

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

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind unterschiedliche Bauweisen durch Planeinschrieb in den verschiedenen Nutzungsschablonen festgesetzt.

- o** Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- a** Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Sie entspricht der offenen Bauweise, jedoch mit Gebäuden auch über 50,00 m Länge.

Durch Festsetzung der überbaubaren Fläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die zulässigen Gebäudelängen nicht überall ausnutzbar.

3.4 **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Zulässige Überschreitung der Baugrenzen

Im WA1 können die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mit

- untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) um bis zu 1,50 m
- Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO (Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) bis zu einer Breite von 5,00 m um bis zu 1,50 m
- Terrassen um bis zu 4,00 m

überschritten werden, sofern diese von den Nachbargrenzen mindestens 2,00 m entfernt bleiben.

3.5 **Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

3.5.1 **Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports**

Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Garagen, Carports und Stellplätze allgemein zulässig.

Gewerbegebiete (GE1)

Im Gewerbegebiet GE1 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind allgemein zulässig.

Industriegebiet (GI1, GI2, GI3)

In den Industriegebieten GI1, GI2 und GI3 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind allgemein zulässig.

Sondergebiet (SO)

Im Sondergebiet sind Garagen und Carports ausgeschlossen. Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.

3.5.2 **Sonstige Nebenanlagen**

Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2)

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind sonstige Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Garten- und Gewächshäuser sind nur bis max. 40 cbm umbautem Raum zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind sonstige Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garten- und Gewächshäuser sind nur bis max. 40 cbm umbautem Raum zulässig.

Gewerbegebiete (GE1)

Im Gewerbegebiet GE1 sind sonstige Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Industriegebiet (GI1, GI2, GI3)

In den Industriegebieten GI1, GI2 und GI3 sind sonstige Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Sondergebiet (SO)

Im Sondergebiet sind sonstige Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Überdachungen für Einkaufswagen sind nur bis max. 95 cbm umbautem Raum zulässig.

Die Abstandsvorschriften nach §§ 5 und 6 LBO sind in allen Gebietsarten einzuhalten.

3.6 **Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3.6.1 **Straßenverkehrsflächen**

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die innere Einteilung des Straßenraums ist unverbindlich. Es sind Abschnitte markiert von denen aus eine Zufahrt zu Grundstücken unzulässig ist.

3.6.2 **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger festgesetzt.

3.7 **Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Es ist eine Versorgungsfläche für die Versorgung mit Elektrizität festgesetzt.

3.8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.8.1 Öffentliche Grünfläche (Grünzug - G1)

Der Gewässerrandstreifen entlang des Gehrbachs ist dauerhaft zu erhalten. Ggf. sind Bäume und Sträucher der Weichholzaue gemäß Pflanzgebot 4 nachzupflanzen.

3.8.2 Öffentliche Grünfläche (Lärmschutz und Randeingrünung - G2)

Die Grünfläche im Südosten zwischen Betriebsgelände der Firma Trumpf und den bestehenden Wohngebieten ist mit einer Heckenpflanzung aus Sträuchern der Pflanzliste 4 (Kap. 3.14.3) zu begrünen.

3.8.3 Öffentliche Grünfläche (Straßenböschung im Westen entlang B 462 - G3)

Die Straßenböschung im Westen entlang der B 462 wird als öffentliche Grünfläche G3 festgesetzt.

3.8.4 Öffentliche Grünfläche (Retention - G4)

Wird im Verfahren ergänzt.

3.8.5 Öffentliche Grünfläche (Straßenböschung im Norden entlang B 462 - G5)

Die Straßenböschung im Norden entlang der B 462 wird als öffentliche Grünfläche G5 festgesetzt.

3.8.6 Private Grünfläche (Garten – g1)

Die Private Grünfläche ist in den Bereichen außerhalb des unter Pflanzgebot 4 geführten Gewässerrandstreifens entlang des Gehrbachs entweder mit einer möglichst extensiven Wiesennutzung dauerhaft zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Eine Nutzung als Lagerfläche ist ausgeschlossen.

Bei der Baum- und Strauchauswahl können die in den Pflanzlisten in Kapitel 3.16.3 genannten Arten Anwendung finden.

3.9 Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Es wird eine Wasserfläche für ein öffentliches Fließgewässer (Gehrbach) festgesetzt.

3.10 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Diese Flächen sind als Vegetationsflächen mit Wiesen anzulegen und sach- und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Sie sind von sonstigen Pflanzgeboten ausgenommen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wird im Verfahren ergänzt.

3.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Schramberg festgesetzt.

Auf den mit Leitungsrechten für unterirdische Leitungen belasteten Flächen dürfen keine Gebäude und Mauern erstellt und keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

3.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, DIN 4109¹, DIN 45691²)

3.13.1 Grundrissorientierung in Allgemeinen Wohngebieten

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den dargestellten Flächen in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Als lärmabgewandt sind dabei Fassaden mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms ermittelt nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straße (RLS-90) von maximal 59 dB(A) am Tag sowie 49 dB(A) in der Nacht zu betrachten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel vorliegen, als dies in den schalltechnischen Berechnungen für den Bebauungsplan angenommen wurde, können auch Fassaden mit Unterschreitung der oben genannten Schwellen als lärmabgewandt betrachtet werden.

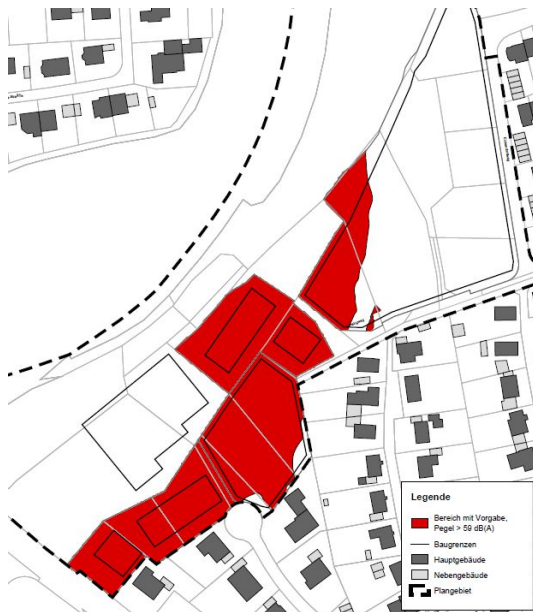


Abbildung 1: Bereich mit Vorgabe, ohne Maßstab, Pegel >59 db(A), Fichtner, April 2018

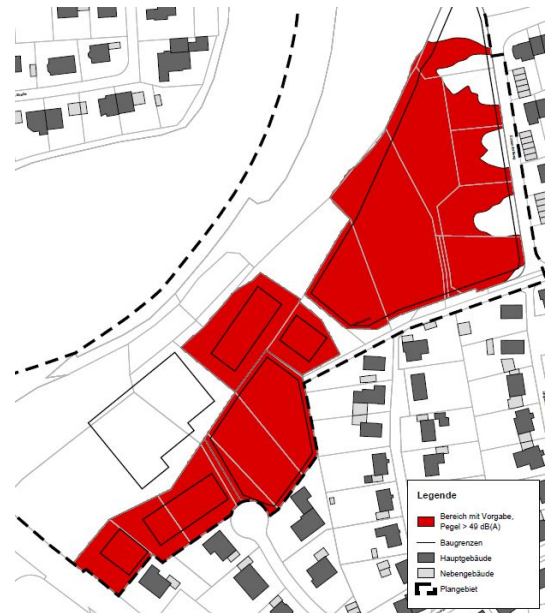


Abbildung 2: Bereich mit Vorgabe, ohne Maßstab, Pegel >49 db(A), Fichtner, April 2018

3.13.2 Schalldämmung der Außenbauteile in Allgemeinen Wohngebieten

In den Teilen der allgemeinen Wohngebiete, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) von mindestens 61 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109 (Ausg. Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen.

¹ Dazu 5.12 der Hinweise

² Dazu 5.12 der Hinweise

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel in den allgemeinen Wohngebieten bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.

Die Außenlärmpegel sind für Schlafräume in nachfolgender Abbildung dargestellt:

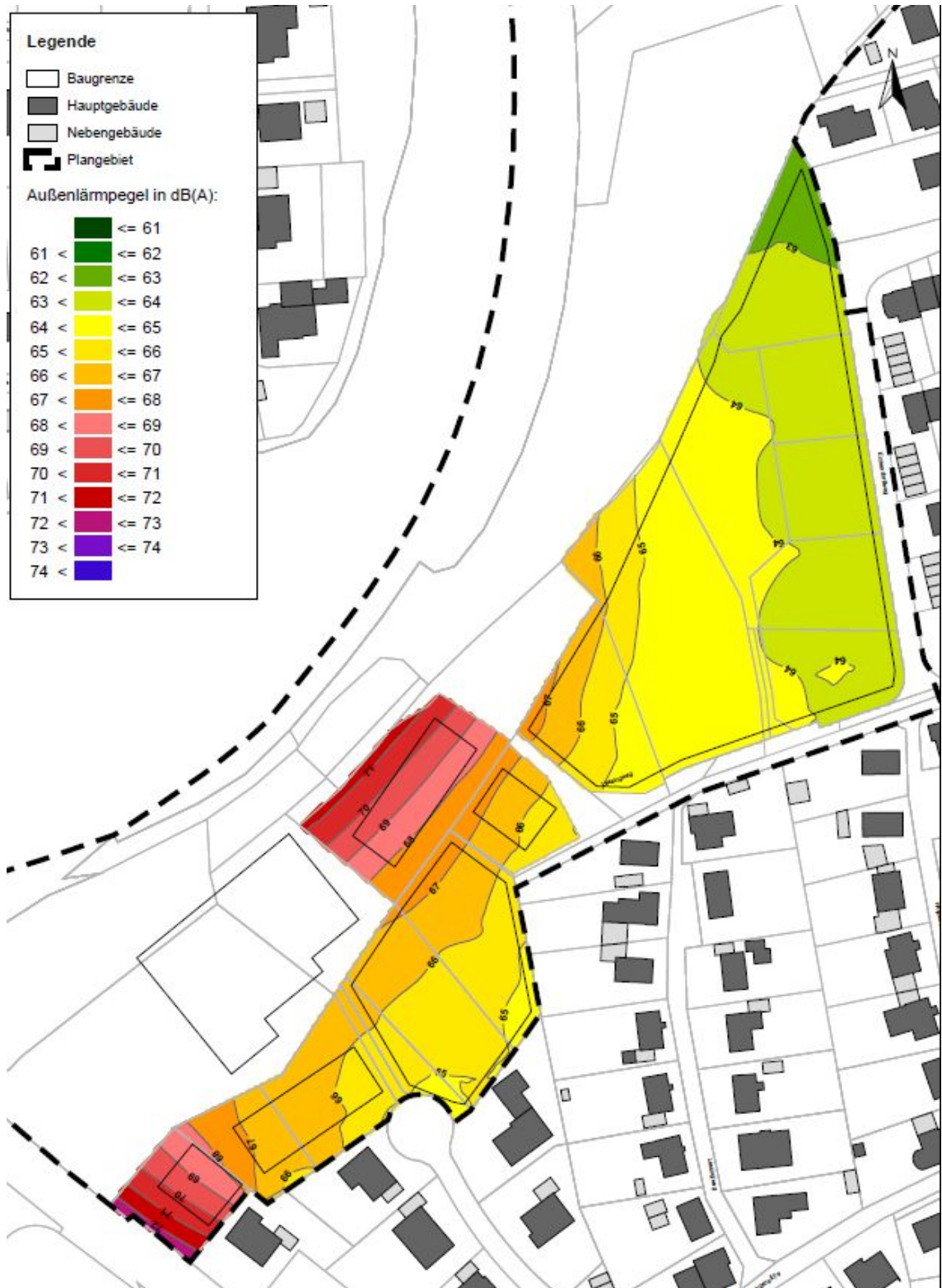


Abbildung 3: Außenlärmpegel nach DIN 4109, Schlafräume in 9m Höhe, ohne Maßstab, Fichtner, 13.04.2018

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

3.13.3 Belüftung von Schlafräumen in Allgemeinen Wohngebieten

Schlafräume (auch Kinderzimmer) in den allgemeinen Wohngebieten an Fassaden, die Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von 49 dB(A) nachts oder mehr ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung in Abschnitt 3.13.2 erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die Bereiche mit Überschreitungen des Beurteilungspegels von 49 dB(A) in der Nacht können Abbildung 2 entnommen werden:

Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafräum in der Nacht 49 dB(A) nicht überschreitet.

3.13.4 Außenwohnbereiche in Allgemeinen Wohngebieten

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind in den in folgender Abbildung markierten Bereichen der allgemeinen Wohngebiete mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien, Terrassen) von Wohnungen, die nicht über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich an einer lärmabgewandten Seite (Beurteilungspegel des Verkehrslärms 64 dB(A) oder geringer) verfügen, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von 64 dB(A) oder weniger erreicht wird.



Abbildung 4: Vorgabe Außenwohnbereiche, ohne Maßstab, Fichtner, 13.04.2018

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenwohnbereichen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms ermittelt nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) von maximal 64 dB(A) vorliegt, kann auf den oben genannten baulichen Schallschutz verzichtet werden.

3.13.5 Geräuschkontingentierung in Gewerbe- und Industriegebieten

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen 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	L_{EK} , nachts
GE1	50	25
G11	52	42
G12 Nord	62	40
G12 Ost	62	40
G12 Süd	62	30
G12 West	50	35
G13 Nord	60	45
G13 Süd	60	40

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts [dB(A)], Fichtner, 13.04.2018

3.13.6 Zusatzkontingente in Gewerbe- und Industriegebieten

Im Verfahren werden Richtungssektoren A bis G ergänzt, für die sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente erhöhen:

Richtungssektor	Zusatzkontingent [dB(A)]	
	$L_{EK, \text{zus}}$ tags	$L_{EK, \text{zus}}$ nachts
A	5	22
B	3	8
C	12	30
D	5	10
E	0	0
F	2	2
G	8	6
H	6	4
I	14	15
J	2	3

Tabelle 2: Zusatzkontingente für die Richtungssektoren [dB(A)], Fichtner, 13.04.2018

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Die Zuordnung der Immissionsorte in die Richtungssektoren erfolgt nach nachfolgender Abbildung.

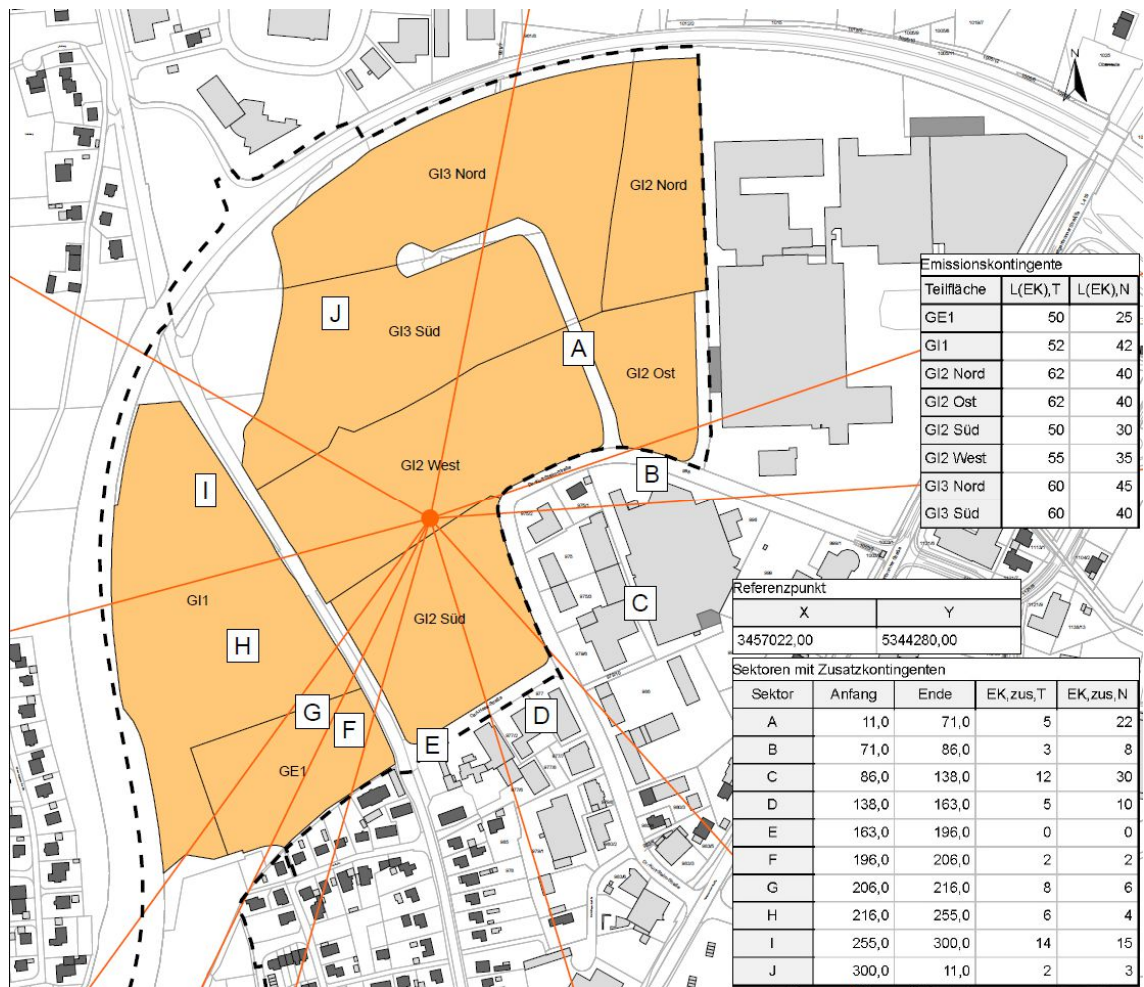


Abbildung 5: Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, ohne Maßstab, Fichtner, 13.04.2018

3.14 **Pflanzgebot und Pflanzbindung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur ökologischen und ästhetischen Aufwertung des Gebietes, zur Anpassung an den Klimawandel und zur räumlichen Gliederung werden Pflanz- und Pflanzhaltungsgebote festgesetzt.

Begrünung der Grundstücke

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Die Flächen für Pflanzgebote und Dachbegrünungen sind auf die Flächen anrechenbar.

3.14.1 **Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Das Pflanzmaterial für Gehölze muss den jeweils geltenden Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind art- und sortengleich nachzupflanzen. Für den Schutz der Gehölze während einer Bauphase für Gebäude oder Leitungen ist Sorge zu tragen. Die Vorgaben der DIN 18920³ zum Schutz von Bäumen sind einzuhalten.

Entlang einer Straße bzw. in einer Stellplatzanlage sind jeweils Bäume gleicher Art und Sorte, gleicher Qualität und Größe zu pflanzen.

Pflanzstandorte für Bäume können zur Sicherstellung der Grundstücksein- und -ausfahrten straßenparallel um bis zu 8,00 m verschoben werden.

³ Dazu 5.12 der Hinweise

Alle Bäume sind mit einem ausreichend großen gut durchwurzelbaren Wurzelbereich auszustatten. Ein geeignetes Substrat gemäß FFL-Richtlinie ist empfehlenswert. Die Größe der Wurzelquartiere ist wie folgend erläutert anzulegen:

- großkronige Bäume mit einem Baumquartier von mind. 24 m³,
- mittelkronige Bäume mit einem Baumquartier von mind. 18 m³ und
- kleinkronige Bäume mit einem Baumquartier von mind. 12 m³.

Der Pflanzabstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen muss den einschlägigen Vorschriften entsprechen: Die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen empfiehlt einen horizontalen Regelabstand von 2,50 m. Bei Abständen unter 2,50 m sind Schutzmaßnahmen gegen Durchwurzelungen erforderlich, wenn die Kanaltiefe nicht mehr als 2,00 m beträgt. Die Schutzmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben herzustellen.

Pflanzgebot 1 bis 3 (pfg1-3) – Straßenbäume

Gemäß Planeintrag sind großkronige bzw. mittelkronige Bäume in Reihe, je Straße eine Art und Größe, zu pflanzen.

Entlang der „Aichhalder Straße“:

- Bäume der Pflanzliste 1

Entlang des „Erschließungsbügels“:

- Bäume der Pflanzliste 1

Entlang der „B 462“:

- Bäume der Pflanzliste 2

Entlang der „Fußwege“:

- Bäume der Pflanzliste 2

Pflanzgebot 4 (pfg4) - Galeriesaum entlang des Gehrbaches

Die Gehölzstruktur soll aus Bäumen und Sträuchern der Weichholzaue gemäß Pflanzliste 5 bestehen.

Pflanzgebot 5 (pfg5) - Strauchpflanzungen entlang der Bundesstraße

Die Flächen für Anpflanzungen sind pro 100 qm Pflanzfläche auf 80 % der Fläche mit mind. 30 Sträuchern der Pflanzqualität 2 x v., 60 – 100 und auf 20 % der Fläche mit Großsträuchern der Pflanzqualität Sol, 3 x v., 150 – 200 gemäß Pflanzliste 4 zu bepflanzen. Der Platzbedarf für die Baumpflanzgebote dazwischen ist entsprechend abzuziehen. Pro 100 qm Pflanzfläche ein mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Pflanzgebot 6 (pfg6) - Bäume zur Begrünung von Stellplätzen

In den Pflanzstreifen zwischen den Stellplatzreihen ist pro 100 qm Stellplatzfläche im Abstand von ca. 10 Metern ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Es ist weiterhin pro Baum eine mindestens 4 qm große unversiegelte und vor Überfahrt zu schützende Fläche als Wurzelraumschutz zu sichern. Die Bäume sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung (Endabnahme bei Gebäuden und Zufahrten) zu pflanzen. Bei natürlichem Abgang oder Fällung müssen sie vom Grundstückseigentümer durch eine gleichwertige Neupflanzung ersetzt werden.

Innerhalb der für eine Bepflanzung ausgewiesenen Flächen dürfen keine Stellplätze angelegt werden.

Bei temporären Stellplätzen bis zu einer Nutzungsdauer von 3 Jahren kann gem. § 9 Abs. 2 BauGB von der Pflanzliste abgewichen werden. Nach den 3 Jahren ist die Nutzung als Stellplatz aufzugeben und die Fläche zurückzubauen oder Bäume der Pflanzliste zu pflanzen.

3.14.2 Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung 1 (pfb1)

Bäume mit Erhaltungsgebot sind fach- und sachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

Bei Abgang sind sie artgleich in angemessener Größe zu pflanzen. Für den Schutz der Gehölze während einer Bauphase ist Sorge zu tragen, die Vorgaben der DIN 18920⁴ zum Schutz von Bäumen sind einzuhalten.

3.14.3 Pflanzlisten

Die Auswahl der Laubbäume und Sträucher der Pflanzlisten richtet sich nach der Liste der gebietsheimischen Gehölze in Baden-Württemberg. Im Straßenbereich sowie auf Platzflächen liegen die Untersuchungsergebnisse der Gartenamtsleiterkonferenz, zusammengefasst in der „GALK-Straßenbaumliste“, zu Grunde.

Pflanzliste 1

Qualität: großkronige Bäume, Hochstamm, Alleebaum, Stammumfang mind. 20-25 cm, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung

- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| - Quercus cerris | Zerreiche |
| - Quercus petraea | Traubeneiche |
| - Quercus robur | Stieleiche |
| - Tilia cordata „Greenspire“ | Winterlinde |
| - Tilia europaea pallida | Kaiserlinde |
| - Tilia tomentosa „Brabant“ | Brabanter Silberlinde |

Pflanzliste 2

Qualität: mittelkronige Bäume, Hochstamm, Alleebaum, Stammumfang mind. 20-25 cm

- | | |
|--------------------------------|-----------------------|
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Aesculus carnea „Briottii“ | Rotblühende Kastanie |
| - Alnus spaethii | Purpurerle |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Corylus colurna | Baumhasel |
| - Sorbus aria „Magnifica“ | Großlaubige Mehlbeere |
| - Sorbus intermedia „Brouwers“ | Schwedische Mehlbeere |

Pflanzliste 3

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm

- | | |
|------------------------|---------------------|
| - Quercus cerris | Zerreiche |
| - Quercus palustris | Sumpfeiche |
| - Quercus petraea | Traubeneiche |
| - Tilia americana nova | Amerikanische Linde |

⁴ Dazu 5.12 der Hinweise

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| - Tilia cordata „Roelvo“ | Winterlinde / Stadtlinde |
| - Tilia tomentosa Brabant | Brabanter Silberlinde |
| - Ostrya carpinifolia | Hopfenbuche |

Pflanzliste 4

- | | |
|-----------------------|-----------------------------|
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Corylus avellana | Haselnuss |
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Cornus sanguinea | Hartriegel |
| - Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weissdorn |
| - Euonymus europaeus | Gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| - Ligustrum vulgare | Liguster |
| - Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| - Prunus mahaleb | Steinweichsel |
| - Prunus spinosa | Schlehe |
| - Rhamnus carhtartica | Gemeiner Kreuzdorn |
| - Rosa canina | Hundsrose |
| - Rosa spec. | Rosen in Sorten |
| - Salix spec. | Strauchweiden in Sorten |
| - Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| - Viburnum spec. | Schneeball in Sorten |

Pflanzliste 5

- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| - Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| - Eunymus europaeus | Gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| - Frangulus alnus | Faulbaum |
| - Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| - Prunus padus | Vogelkirsche |
| - Quercus robur | Stieleiche |
| - Salix alba | Silberweide |
| - Salix aurita | Ohrweide |
| - Salix cinera | Grauweide |
| - Salix purpurea | Purpurweide |
| - Salix triandra | Mandelweide |
| - Salix viminalis | Korbweide |
| - Viburnum opulus | Wolliger Schneeball |

3.15 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton, sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 74 LBO)

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.1.1 Dachgestaltung

Im zeichnerischen Teil sind für einzelne Baufelder verschiedene Dachformen für Hauptbaukörper entsprechend Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

Ein Anteil von mindestens 50 % der Dachflächen der Flachdächer auf Haupt- und Nebengebäuden und der flach geneigten Pultdächer bis max. 10° sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen. Flächen unter Solaranlagen sind davon nicht ausgenommen.

4.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind allgemein zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Solaranlagen als Dachaufbauten auf Flachdächern die zulässige Höhe der baulichen Anlagen um bis zu 1,00 m überschreiten. Sie müssen einen Abstand zur Dachkante einhalten, der mindestens der Höhe der Aufbauten entspricht.

In den Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten dürfen Dachaufbauten die zulässige Höhe der baulichen Anlagen um bis zu 1,00 m, Aufzugsüberfahrten um bis zu 1,50 m überschreiten. Mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten muss mit den Dachaufbauten ein Abstand zur Dachkante eingehalten werden, der mindestens der Höhe der Aufbauten entspricht.

4.1.3 Garagen und Carports

Aneinander gebaute Garagen und Carports, auch auf verschiedenen Grundstücken, sind in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Materialwahl einheitlich zu gestalten.

4.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind nicht zulässig.

Im Anbauverbot der Bundesstraße B 462 dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

Im Bereich der Anbaubeschränkung der Bundesstraße sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Auf die Satzung über Werbeanlagen und Automaten der Stadt Schramberg vom 15. Februar 2001 wird verwiesen.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.3.1 Stellplätze

Pkw-Stellplätze sind mit sickerfähigen Materialien zu erstellen.

4.3.2 Freiflächen

Unbebaute Flächen der überbaubaren Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude oder als Stellflächen innerhalb der Grundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Hierbei sind je angefangene 300 m² / 1 Baum der Pflanzliste 2 zu pflanzen, sach- und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

4.3.3 Unterirdische Anlagen

Unterirdische Anlagen sind mit einer mind. 60 cm starken Erdüberdeckung auszuführen, gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

4.3.4 Eingrünung von Müllstandplätzen

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter auf privaten Grundstücken mit Hecken oder einzugrünenden Rankgerüsten einzufassen und durch die Bepflanzung gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen. Kompostierplätze dürfen nicht in den Vorgärten angelegt werden.

4.3.5 Einfriedungen

Es sind Einfriedungen mit oder ohne Heckenhinterpflanzungen und geschnittene Hecken aus Laubböhlern zulässig. Mauern und Sockelmauern sind nicht zulässig.

Als einheimische standortgerechte Gehölze sind geeignet:

Für geschnittene Hecken

- | | |
|---------------------|-------------------|
| - Picea abies | Fichte/ Rotfichte |
| - Taxus baccata | Gewöhnliche Eibe |
| - Fagus sylvatica | Rotbuche |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Ligustrum vulgare | Liguster |

Für freiwachsende Hecken, u. a.

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| - Corylus avellana | Haselnuss |
| - Cornus alba | Weißer Hartriegel |
| - Ligustrum vulgare | Liguster |
| - Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| - Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

In Wohngebieten sind bauliche Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,40 m zulässig.

In Gewerbe- und Industriegebieten sind bauliche Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Sie müssen von öffentlichen Verkehrsflächen min. 0,50 m zurückversetzt sein.

Im Sondergebiet sind Einfriedungen unzulässig.

4.4 Unzulässigkeit von Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Unterflurverkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind unzulässig.

4.5 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO geahndet.

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

5.1 Bestandteile

Für den Bebauungsplan gelten:

- Der zeichnerische Teil in der Fassung vom **19.07.2018**
- Die Textteile in der Fassung vom **19.07.2018**
- Die Begründung der Project GmbH in der Fassung vom **19.07.2018**
- Der Umweltbericht der Project GmbH in der Fassung vom **19.07.2018**
- Das Artenschutzgutachten - Bestandserhebung von IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Heidelberg, in der Fassung vom 02.12.2016
- Das Artenschutzgutachten - Maßnahmenbeschreibung von IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Heidelberg, in der Fassung vom 08.08.2017
- Das Immissionsschutzgutachten von Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg, in der Fassung vom 13.04.2018
- Die Potenzialanalyse für Einzelhandelsnutzungen in Schramberg-Sulgen von der GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in der Fassung von 11.04.2016
- Die Orientierende Altlasten- und Baugrunduntersuchung „Autohaus Hils“ von GBB-GrundBau Bodensee GmbH, Stockach in der Fassung vom 20.04.2017

5.2 Artenschutz

(§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)

§ 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) beinhaltet bestimmte Verbote der Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten. Bei jedem Vorhaben insbesondere im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass bei zu erwartenden Beeinträchtigungen, die nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften verboten wären, die notwendigen Untersuchungen und Maßnahmen zur Erfüllung des Verschlechterungsverbotes vorbereitet und durchgeführt werden. Die europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten sind für nach § 15 BNatSchG oder bestimmte Vorhaben lt. BauGB zulässige Eingriffe artenschutzrechtlich relevant; deren Belange sind im Rahmen des Bebauungsplanes und der Baugenehmigung zu erfüllen.

5.2.1 **Bauzeitenregelung für Gehölzrodungen und Gebäudeabriss**

Die Gehölzrodungen für die Baufeldräumung im Bereich um den landwirtschaftlichen Betrieb und auch für die Anlage von Lärmschutz in den Pflanzungen entlang der B 462 haben gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

Der Gebäudeabriss hat im Zeitraum außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen und Vögeln, zwischen dem 15. November und dem 15. Februar, idealerweise im Anschluss an eine Frostperiode, zu erfolgen.

Bei Abrissarbeiten außerhalb dieser Zeit sind alle Gebäude auf Fledermausquartiere und Nester von gebäudebrütenden Vögeln von einem erfahrenen Sachverständigen zu überprüfen. Bei Antreffen von Vorkommen ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Rottweil zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Hiermit wird davon ausgegangen, dass ein Verstoß gegen §§ 44 ff. BNatSchG, den Vorschriften für besonders und streng geschützte Tierarten, vermieden wird. Dies ist durch Auflage zu Baugenehmigungen sicherzustellen.

5.2.2 **CEF-Maßnahmen**

Nach Abschluss und Vorlage der artenschutzfachlichen Untersuchungen wird eine skizzenhafte Übersicht über die diesem Bebauungsplan zuzuordnenden und aufzuhängenden Nisthilfen vorgelegt. Diese Nisthilfen sind als „CEF-Maßnahmen“ (continuous ecological functionality measures) terminlich ausreichend vor der

Brutperiode der betroffenen Art aufzuhängen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Sie werden in einem Vertrag zwischen der Gemeinde, dem Landratsamt und dem jeweiligen Grundstückseigentümer gesichert.

Maßnahme M1 - Maßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Bluthänflings

Für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Bluthänflings ist vorgezogen, vor der Baufeldräumung, eine Hecke (ca. 150 m² pro Tier) inkl. Wacholdersträucher mit Krautsaum (ebenfalls ca. 150 m² pro Tier) anzulegen.

Maßnahme M2 - Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche

Für den Verlust eines Brutplatzes der Feldlerche sind zukünftig jedes Jahr zwei „Lerchenfenster“ mit einer Größe von ca. 4 x 5 m auf Ackerflächen der Gemarkung Schramberg anzulegen. Die genaue Lage ist mit der örtlichen Landwirtschaft sowie der Stadt Schramberg abzustimmen. Die Lerchenfenster müssen spätestens zur ersten Brutperiode nach der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zur Verfügung stehen.

Alternativ zu den Lerchenfenstern kann auf einer Länge von 100 m ein mehrjähriger Blühstreifen (8 m Breite) im Anschluss an eine sog. Schwarzbrache (2 m Breite) angelegt werden

Die Unterhaltung hat durch eine zweischürige Mahd zu erfolgen. Die erste Mahd ist ab dem 15. Juli, die zweite ab dem 31. August durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren oder – bei Zerkleinern des Mähguts – zu mulchen.

Maßnahme M3 - Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Goldammer

Für den Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Goldammer ist vorgezogen, vor der Baufeldräumung eine dornenreiche Hecke mit Krautsäumen anzulegen.

Für die Maßnahme werden pro Brutpaar 0,1 ha (ca. 10 x 100 m, Mindestbreite 5 m) Fläche veranschlagt. Hier werden somit insgesamt 0,1 ha benötigt. Die Flächen bestehen zu ca. zwei Dritteln aus Hecke und zu ca. einem Drittel aus einem Krautsaum.

Die Hecken sind aus dichten Dornensträuchern, wie beispielsweise Weißdorn und Heckenrosen, aber auch größeren, einzelnstehenden Bäumen (z.B. Vogelkirsche oder Feldahorn), als Singwarten, aufzubauen. Der Krautsaum ist ca. 3 m breit anzulegen und an die Bepflanzung anzuschließen. Er ist alle 2-3 Jahre zwischen Oktober und Februar abschnittsweise zu mähen. Dabei ist darauf zu achten, dass ein Anteil (ca. die Hälfte) des Krautsaums jeweils bestehen bleibt, um der Goldammer als Brutstätte, Nahrungsquelle und Versteckmöglichkeit zu dienen. Die zu mähenden Abschnitte sollten eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Zwischen den zu mähenden Abschnitten sollte somit der Krautsaum in der gleichen Größenordnung stehen bleiben (bspw. abwechselnd 50 m mähen, 50 m stehen lassen). Der Krautsaum ist u.a. aus den folgenden Arten aufzubauen: Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Große Klette (*Arctium lappa*), Schwarznessel (*Ballota nigra*), Gemeiner Hohlzahn (*Galeopsis tetrahit*) und Weiße Taubnessel (*Lamium album*).

Alternativ kann ein süd- oder südwestlich exponierter Waldrand ggf. mit Hecken bepflanzt und mit einem ca. 3 m breiten Krautsaum versehen werden. Die Maßnahme sollte möglichst räumlich verteilt sein. Der Abstand zwischen zwei Brutpaaren muss mindestens 100 m betragen.

Maßnahme M4 - Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Haussperlings

Für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Haussperlings sind in Abstimmung mit der Stadt Schramberg vorgezogen, vor der Baufeldräumung, pro Tier drei Nistkästen für Koloniebrüter an Gebäuden im näheren Umfeld des Geltungsbereichs aufzuhängen.

Maßnahme M5 - Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Stars

Für den Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Stars sind in Abstimmung mit der Stadt Schramberg vorgezogen, vor der Baufeldräumung, pro Tier drei Nistkästen an Gehölzen innerhalb oder im näheren Umfeld des Geltungsbereichs aufzuhängen.

Maßnahme M6 - Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feldsperlings

Für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feldsperlings sind in Abstimmung mit der Stadt Schramberg vorgezogen, vor der Baufeldräumung, pro Tier drei Nistkästen an Gehölzen innerhalb oder im näheren Umfeld des Geltungsbereichs aufzuhängen.

Maßnahme M7 - Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Gartenrotschwanzes

Für den Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Gartenrotschwanzes sind in Abstimmung mit der Stadt Schramberg vorgezogen, vor der Baufeldräumung, drei Nistkästen an Gehölzen innerhalb oder im näheren Umfeld des Geltungsbereichs aufzuhängen.

Maßnahme M8 - Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der ungefährdeten Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter (Blau- und Kohlmeise, Hausrotschwanz, Bachstelze)

Für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Blau- bzw. der Kohlmeise sind in Abstimmung mit der Stadt Schramberg vorgezogen, vor der Baufeldräumung, zwei Nistkästen pro Tier an Gehölzen innerhalb oder im näheren Umfeld des Geltungsbereichs aufzuhängen. Des Weiteren sind zwei Nistkästen pro Tier für den Verlust von Brutnischen des Hausrotschwanzes an Gebäuden innerhalb oder im näheren Umfeld des Geltungsbereichs anzubringen. Zum Ausgleich des Verlustes von Brutnischen der Bachstelze sind pro Tier zwei Nistkästen an Gebäuden oder Gehölzen innerhalb oder im näheren Umfeld des Geltungsbereichs aufzuhängen.

Maßnahme M9 - Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Beleuchtung von öffentlichen Straßen und Gehwegen sowie die private Außenbeleuchtung hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt.

Maßnahme M10 - Monitoring und Risikomanagement (für Bluthänfling, Feldlerche und Goldammer)

Ein Monitoring der Vorkommen von Bluthänfling, Feldlerche und Goldammer sollte 1, 3 und 5 Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahme erfolgen. Die CEF-Maßnahmen können als erfolgreich angesehen werden, wenn die Revierzahl zum Zeitpunkt des Monitorings im Vergleich zu der Situation vor der Durchführung des Projekts gleichgeblieben oder gestiegen ist.

5.3 Bodenfunde

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Werden 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 abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabensträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, alte Humushorizonte) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im

Boden zu belassen. Gegebenenfalls ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Sinngemäß gelten die oben getroffenen Feststellungen auch für alle in Zusammenhang mit den Planungen vorgesehen etwaigen Ausgleichsmaßnahmen, die Anlage von Baustraßen, die Einrichtung von Lagerplätzen und vergleichbare Vorhaben sofern dafür Bodeneingriffe einschließlich des Oberbodenabtrags notwendig werden. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

5.4 Bodenschutz

(§ 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz)

Erdaushub aus Baugruben ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Wiederverwertung von anfallendem unbelastetem Bodenmaterial außerhalb des Plangebiets auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des Landratsamtes.

5.5 Altlasten

Im Planungsbereich sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung zwei Altlasten bekannt:

- Altstandort „Baugeschäft Fischer“ (Objektnr. 01172), Flurst.-Nr. 973, 973/1, 973/2 und 973/3
- Altstandort „Autohaus Hils“ (Objektnr. 1838), Flurst.-Nr. 847/3, 874/5, 874/6

Für den Altstandort „Fischer“ ist ein Handlungsbedarf B (Entsorgungsrelevanz) benannt. Bei Veränderungen der Situation am Standort (z.B. Nutzungsänderung, Abbrucharbeiten, Auf- und Abgrabungen, Neubebauung) ist ggf. eine erneute Gefahrenbeurteilung, auch bezüglich der Entsorgung von überschüssigem Material, erforderlich. Es ist deshalb sicherzustellen, dass das Landratsamt, Umweltschutzamt, zu geplanten Veränderungen am Standort rechtzeitig vorher gehört wird.

Für den Altstandort „Autohaus Hils“ wurde eine Orientierende Untersuchung (OU) erstellt. Sie liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Werden darüber hinaus bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Rottweil, Fachbereich 21 Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

5.6 Anbauverbot

Bundesstraße

(§ 9 Bundesfernstraßengesetz)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten ist mit Hochbauten ein Abstand zu Bundesstraßen von 20,00 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn einzuhalten. Dies gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Innerhalb eines Abstands von 40,00 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen Hochbauten der Genehmigung des Regierungspräsidiums.

Die Abstände sind nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen.

Kreisstraßen

(§ 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten ist mit Hochbauten ein Abstand zu Kreisstraßen von 15,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn einzuhalten.

In einem Abstand von 30,00 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn bedürfen Hochbauten der Genehmigung des Landratsamtes.

Die OD-Grenze und daraus resultierende Abstände sind nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen.

5.7 **Gewässerrandstreifen**

(§ 38 Wasserhaushaltsgesetz)

Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Böschungsoberkante. Innerhalb von Ortslagen ist er mind. 5,00 m breit.

Im Gewässerrandstreifen ist verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind.

5.8 **Straßenböschungen**

Von den Gewerbe- und Industrieflächen darf den Böschungen der Bundes- und Kreisstraßen kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden.

Veränderungen der Straßenböschungen durch Aufschüttungen sind nicht zulässig.

5.9 **Werbeanlagen**

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist ergänzend in der „Satzung über Werbeanlagen und Automaten“ der Stadt Schramberg vom 15.02.2001 geregelt.

5.10 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrechte beruhen größtenteils auf bestehenden Leitungen und Kanälen. Sie sind, soweit noch nicht erfolgt entsprechend in das Grundbuch einzutragen.

Darüber hinaus werden zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Telekommunikation Kabel verlegt und Kabelverteilerschränke aufgestellt. Befindet sich die Aufstellungsfläche auf einem privaten Grundstück ist diese mit einem Leitungsrecht zu belasten und im zweiten Schritt eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers einzutragen. Diese Flächen unterliegen ggf. einer Nutzungsbeschränkung.

5.11 **Metalldächer**

Dächer mit unbeschichteter Schwermetalldeckung sind in Ausnahmefällen dann zulässig, wenn eine zusätzliche Filteranlage installiert wird. In einem solchen Fall ist zudem für die Versickerung bzw. Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis einzuholen.

5.12 **Einsichtnahme**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften, Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen etc. und dem Bebauungsplan beigefügten Gutachten liegen an der Stelle zur Einsichtnahme bereit, an der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Aufgestellt:
Esslingen, **19.07.2018**

Koordination

Project GmbH
Planungsgesellschaft
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen

Stadt Schramberg

gez. Pollich

gez. Herzog

NICOLAS POLLICH, GESCHÄFTSFÜHRER

THOMAS HERZOG, OBERBÜRGERMEISTER