

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB): Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Einschränkung und Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 8 (2) BauNVO)

1.1.1.1 Von den nach § 8 (2) BauNVO vorgesehenen Nutzungen sind Tankstellen als eigenständige Gewerbebetriebe nicht zulässig.

1.1.1.2 Im Gewerbegebiet sind eigenständige Einzelhandelsbetriebe jeder Art ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetika, Haushaltswaren) als Ladenflächen und Verkaufsstellen zulässig, wenn sie einem produzierenden Gewerbebetrieb oder einem Handwerksbetrieb zugeordnet und diesen in Grundfläche und Geschossfläche deutlich untergeordnet sind. Das angebotene Sortiment muss auf dem jeweiligen Grundstück überwiegend selbst hergestellt sein. Die auf dem Grundstück selbst hergestellten Waren müssen nachweislich mindestens 70% der Verkaufsfläche einnehmen.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche von nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen darf höchstens 5% der tatsächlichen Geschossfläche betragen, jedoch 200 m² nicht überschreiten.

1.1.2 Einschränkung und Ausschluss von Ausnahmen (§ 8 (3) BauNVO)

Von den nach § 8 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind Vergnügungstätten im gesamten Gewerbegebiet GE nicht zulässig.

1.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO)

1.2.1 Nebengebäude, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig. Mit Ausnahme der öffentlichen Grünflächen (F1 bis F3) und den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen (F4), sind Stellplätze im gesamten Gewerbegebiet GE zulässig.

1.2.2 Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen wie Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser, sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

1.3.1 Es gelten die in der Planzeichnung für die einzelnen Grundstücke festgesetzten Bezugshöhen (BZH) über NN. Die Bezugshöhe ist gleichzeitig die Höhe Oberkante Rohfußboden (OK RFB) der geplanten Gebäude. Abweichungen von der Bezugshöhe sind bis zu 0,6 m – vertikal gemessen- nach oben bzw. unten zulässig.

1.3.2 Es gilt eine maximal zulässige Traufhöhe von 8,0 m. Die Traufhöhe wird gemessen über der zugeordneten Bezugshöhe (BZH), gemessen am Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut.

1.3.3 Es gilt eine maximal zulässige Firsthöhe von 12,0 m. Die Firsthöhe wird gemessen über der zugeordneten Bezugshöhe (BZH) und dem höchstem Punkt der Dachfläche.

1.3.4 Solaranlagen und Lüftungsschächte dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überschreiten.

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei ausnahmsweise auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

1.5 Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen müssen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Die Baumpflanzungen sind unter Beachtung dieser Punkte an Ort und Stelle festzulegen.

1.6 Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Pro Grundstück darf die Summe der Zufahrten eine Gesamtbreite von 10 m nicht überschreiten.

1.7 Geh,- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nrn. 10 und 21 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen sind bauliche Anlagen sowie die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

1.8 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

1.8.1 Pro Grundstück sind Abgrabungen und Aufschüttungen für notwendige Zu- und Abfahrten zulässig.

1.8.2 Aufschüttungen sind – vertikal gemessen- ab der in der Planzeichnung für die einzelnen Bereiche jeweils angegebenen Bezugshöhe (über NN) bis zu 0,60 m zulässig.

1.8.3 Zur Belichtung von Untergeschossen etc. sind Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m –vertikal gemessen- ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis maximal zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

1.9 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB)

Im Gewässerrandstreifen dürfen keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind die in § 68 b (4) Wassergesetz Baden-Württemberg aufgeführten Nutzungen wie die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerung) unzulässig.

Gemäß § 68 b (3) WG sind im Gewässerrandstreifen Bäume und Sträucher außerhalb von Wald zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Zum Schutz des Grundwassers (Lage in der Wasserschutzgebietszone IIIA) sind wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen wie PKW-Stellplätze und Zufahrten nicht zulässig.

1.10.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens durch Metallionen ausgeschlossen ist.

1.10.3 Für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampflampen zulässig. Hinweis: Die Straßenbeleuchtung kann auch auf privaten Grundstücken erstellt werden.

1.10.4 Auf der mit F 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Naturnahe Gestaltung des verlegten Bachgrabens mit geschwungenem Sohlverlauf und wechselnder Neigung der Uferböschungen
- Gruppenweise Bepflanzung mit standortgerechten Ufergehölzen. Diese sind dauerhaft zu pflegen.

Artenempfehlung:

Silberweide (*Salix alba*), Korbweide (*Salix viminalis*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)

Stammumfang mindestens 16 cm.

Entlang der künftigen Bebauung wird für den reinen Bachgraben eine Breite von 2,0 m benötigt. Zum Gewerbegebiet wird ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen. In diesem Streifen sind weder Einbauten noch Befestigungen aller Art zulässig. Aus Gewässerökologischer Sicht ist es wünschenswert und deshalb zulässig, den Bachgraben innerhalb der 7 m breiten Gewässerparzelle vom Weg abzurücken und leicht geschwungen zu führen.

- 1.10.5 Auf der mit F2 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Anlage einer Extensivwiese mit einer lockeren Bepflanzung aus Hochstamm-Obstbäumen alter Regionalsorten
 - Steinsetzung als Trockenmauer (Eidechsenbiotop) mit vorhandenem Natursteinmaterial der alten Mauer des ehem. Campingplatzes
- 1.10.6 Unterirdische Bauteile (Untergeschosse u.ä.) müssen zum Schutz des Grundwassers als wasserdichte Wanne („weiße Wanne“ nach DIN) ausgebildet werden. Gründungen unter den in der Planzeichnung gekennzeichneten mittleren Grundwasserhochständen sind nicht zulässig.
- HINWEIS: Falls bei konkreten Bauvorhaben nachgewiesen wird, dass die grundwasserführenden kiessandigen Schichten in einer ausreichenden Tiefe liegen, ist im Einzelfall eine Ausnahme im Zusammenhang mit o.g. Festsetzung (Satz 2) möglich.
- 1.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nrn. 25 a, b BauGB)**
- 1.11.1 Auf der mit F3 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist zur Eingrünung des südlichen Gebietsrandes eine 3-reihige, mindestens 5 m breite Feldgehölzhecke anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Breite bezeichnet die tatsächlich nutzbare Breite des Pflanzstreifens, evtl. Randeinfassungen sind hinzuzurechnen.
- Artenempfehlung: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europäus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Büschelrose (*Rosa multiflora*), Hechtsrose (*Rosa glauca*)
- Größe: 60-100 cm 2x verpflanzt.
- 1.11.2 Auf den mit F 4 gekennzeichneten privaten Flächen handelt es sich um Böschungen zur Bewältigung der Höhenunterschiede innerhalb des Gebietes. Die Flächen sind zu mindestens 50% zu begrünen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- Artenempfehlung: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europäus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Büschelrose (*Rosa multiflora*), Hechtsrose (*Rosa glauca*)
- Größe: 60-100 cm 2x verpflanzt.
- 1.11.3 Pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (1. bis 2. Ordnung) oder Obstbaum und fünf Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Artenempfehlung Bäume:
- Winterlinde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Obstbaumhochstamm
- Stammumfang mindestens 16 cm
- Artenempfehlung Sträucher:
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Strauchrosen und Ziersträucher

- Größe: 60-100 cm 2x verpflanzt.
- 1.11.4 Entsprechend den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Pflanzgeboten entlang der Erschließungsstraßen sind hochstämmige, mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Artenempfehlung:
Spitzahorn (*Acer platanoides*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Winterlinde (*Tilia cordata*) evtl. in Sorten, Stieleiche (*Quercus robur*),
Stammumfang mindestens 16 cm
- 1.11.5 Je angefangener 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger, mittel bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Bei der Pflanzung der Bäume im Bereich der Stellflächen sind die Vorgaben nach der DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Bodenarbeiten“ und DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzenarbeiten“ und die „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu beachten. Die Anlage der Pflanzgruben sollte hiernach in der Pflanzgrubenbauweise 2 (Pflanzgruben ganz oder teilweise überbaut) mit den dortigen Vorgaben zur Größe, Aufbau der Vegetationstragschicht, Einbau von Belüftungseinrichtungen etc. erfolgen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 2,0 x 4,0 m (zuzügl. Randeinfassung).
Artenempfehlung:
Spitzahorn (*Acer platanoides* „Cleveland“), Feldahorn (*Acer campestre*), Baumhasel (*Corylus colurna*)
Stammumfang mindestens 18 cm
- 1.11.6 Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.
- 1.11.7 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse etc.) zugelassen werden.
- 1.11.8 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen ist.
- 1.12 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB**
- 1.12.1 Im Gewerbegebiet GE sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.
Gewerbegebiet GE: L_{EK} tags = 60 dB(A)/m²
 L_{EK} nachts = 52 dB(A)/m²
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5.
Hinweis: Es wird empfohlen, die Nutzungen im Gebiet und die Lage der Gebäude an die Lärmimmissionen anzupassen. Das bedeutet beispielsweise, dass mög-

lichst keine lärmsensiblen Nutzungen in den östlichen und südlichen Randbereichen eingerichtet werden. Durch eine möglichst geschlossene Randbebauung kann eine Abschirmung für dahinterliegende lärmempfindliche Nutzungen erreicht werden.

- 1.12.2 Im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 liegen zwischen IV und V, die zugehörigen resultierenden Schalldämmmaße zwischen 30 dB (A) und 45 dB (A). Zum Schutz von Aufenthaltsräumen sowie von Büroräumen und ähnlichem müssen die resultierenden Schalldämmmaße $R'_{w, res}$ für Außenbauteile gemäß unten stehender Tabelle eingehalten werden. Außer durch Schallschutzmaßnahmen bautechnischer Art (z.B. Lärmschutzfenster) können die Werte auch durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in dB(A)	Resultierendes Schalldämmmaß dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	51 - 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

1.13 Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 1 a BauGB)

Den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

1. Grundstück Flst. Nr. 4931 (Teil) Gemarkung Mengen, Gewann Bruckmatten

Auf einer Fläche von 800 m² sind folgende funktionserhaltende Maßnahme für den großen Feuerfalter durchzuführen:

- Ansaat großblättriger Ampferarten und deren dauerhafter Erhalt.
- Die Ansaat muss mit autochtonem, in der Region gewonnenem Saatgut (frische Fettwiese und Ampferarten Herkunftsgebiet 6) erfolgen.
- Der 4,5 m breite Streifen ist durch einen einfachen Weidezaun zu markieren.
- Die Mahd hat gemäß dem Lebenszyklus des Großen Feuerfalters 2 x pro Jahr (Mitte Juli und Ende September) zu erfolgen. Das Mähwerk ist etwas höher als normal einzustellen, um Larven im unteren Stängelbereich zu schonen.

2. Grundstück Flst. Nr. 5879 Gemarkung Schallstadt, Gewann Gehrenweg

Auf einer Fläche von ca. 1.030 m² sind an den Lebensraumsansprüchen des Neuntöters folgende ausgerichtete Biotopentwicklungsmaßnahme durchzuführen:

- Roden von mindestens 100 m² Brombeergestrüpp.

- Mahd und mehrmaliges Grubbern von ca. 250 m².
- Roden von ca. 100 m² dornenloser Feldgehölze mit einer Wuchshöhe unter 3,0 m.
- Abfuhr aller gerodeten Pflanzenteile und des Oberbodens auf der Fläche der geplanten Steinschüttung.
- Schüttung von Kalkgeröll (Durchmesser zwischen 10 cm und 20 cm) auf einer Fläche von ca. 100 m² zur Ansiedlung von Eidechsen.
- Anpflanzung von ca. 60 Dornensträuchern (Schlehe, Weißdorn, Heckenrose Sanddorn möglichst mit Ballen).

Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hierzu ist die Goldrutenfläche 2x jährlich zu mähen. Alle 5 bis 10 Jahre ist eine Gehölzpflege durchzuführen. Hierbei darf maximal die Hälfte der Gehölze auf den Stock gesetzt werden.

3. Grundstück Flst. Nr. 4627 Gemarkung Schallstadt Bereich Schnecken-
tal/Duffernbach

Auf einer Fläche von ca. 8.509 m² ist zur Verbesserung des Libellenlebensraumes und als Teillebensraum für den Weißstorch, eine Extensivwiese mit Feuchtbiotop wie folgt anzulegen:

- Anlage einer maschinell mähbaren Uferabflachung ohne Abdichtung durch Geländeabtrag in einer mittleren Tiefe von 0,60 auf einer Fläche von ca. 250 m² mit einer Neigung von ca. 1:4 mit Sukzessionsentwicklung zur Röhrichtzone/Hochstaudenflur. Das Aushubmaterial ist abzutransportieren. Erdauftrag ist unzulässig.
- Umwandlung der Ackerfläche in eine Extensivwiese aus regionalem Saatgut (frische Fettwiese, Herkunftsgebiet 6).
- Anlage einer Bachbegleitenden Hochstaudenflur durch natürliche Sukzession auf ca. 250 m².

4. Grundstücke Flst. Nrn. (Teil) 4676, 4677, 4678, 4679, 4689 und 4681 Ge-
markung Schallstadt Bereich Schnecken-
tal/Duffernbach.

Auf einer Fläche von ca. 3.500 m² ist entlang des Duffenbaches aus Acker eine Extensivwiese wie folgt anzulegen:

- Mahd der feuchten, mit Hochstaudenfluren bestandenen Uferböschung jeden 2. Winter. Hierbei sind ca. 10% ungemäht zu belassen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Das Feuchtgrünland der ebenen Wiesenflächen ist dauerhaft durch jährliche extensive Entwicklungspflege (ohne Düngung) mit maximal zweischüriger Mahd pro Jahr (ca. Ende Juni/September) dauerhaft zu erhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Die vorhandenen Gehölze sind alle 5-10 Jahre in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zurückzuschneiden bzw. auf den Stock zu setzen.

Hinweise:

Die in Nrn. 1 und 2 genannten CEF-Ausgleichsmaßnahmen, sind bis zum 31.12.2009, spätestens jedoch 1 Jahr vor Baubeginn umzusetzen.

Die in Nrn. 3 und 4 genannten Maßnahmen sind bis zum 31.12. des Jahres anzulegen, in dem mit den jeweiligen im Bebauungsplan festgesetzten Vorhaben begonnen wird. Der Vollzug der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten und gemäß den o.g. Pflegevorgaben zu pflegen.