

Gemeinde Walddorfhäslach

Bebauungsplan „Moldex/Metric-Erweiterung 2023“

Textliche Festsetzungen

Fassung: Entwurf
Stand: 26.03.2024

Bearbeitung:
FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und
Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - §§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.6 BauNVO

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO):

1.1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe sowie andere Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art unter Beachtung der Ziffern 1.1.1 u. 1.1.2
2. Lagerplätze

1.1.2 Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Grundmasse untergeordnet sind
4. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen
7. Einzelhandelsbetriebe
8. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie
9. Öffentliche Betriebe,
10. Geschäfts,- Büro- und Verwaltungsgebäude,
11. Vergnügungsstätten

2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 -21 a BauNVO

2.1 Das Maß baulicher Nutzung ist in den Nutzungsschablonen gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

2.1.1 Höhe baulicher Anlagen

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe sind die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen gem. Planeinschrieb (m ü.NHN) in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen werden bei Flach- und Pultdächern durch die Oberkante der Attika definiert. Alle Angaben sind absolute Maße in Metern bezogen auf Normalnull (m.ü.NHN).

2.1.2 Im GE können die festgesetzten Gebäudehöhen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch:

- nutzungsbedingte Aufbauten, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von max. 3,0 m,
- Aufzugsmaschinenhäuser/ Treppenhäuser bis zu einer Höhe von max. 3,0 m,
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m.
- Solaranlagen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m

Alle Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

Die Fläche der Aufbauten darf in der Summe maximal bis zu 30 % der Dachfläche einnehmen.

2.1.3 Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich wird die Grundflächenzahl GRZ gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Abweichend von Ziffer 2.1.3 kann die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in §19 Abs.4 Nr. 1-3 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 0,9 überschritten werden.

3 Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude nur in abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, wobei eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig ist (§ 22 Abs. 4 BauNVO), der Grenzabstand ist einzuhalten.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Festsetzung der Baugrenzen gem. §23 Abs.1 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

5 Verkehrsflächen §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.1.1 Die Öffentliche Straßenverkehrsfläche ist gem. Planeinschrieb definiert.

5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

5.2.1 Die Verkehrsflächen sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. Planeinschrieb festgesetzt.

6 Flächen für Stellplätze und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m

6.1 Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der dafür in der Planzeichnung mit „St“ oder „CP“ gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

7 Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m.§14 BauNVO

7.1 Die Errichtung von Nebenanlagen ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8 Flächen für Ver- und Entsorgung § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB i. V. m §14 Abs.2 BauNVO

8.1 Anlagen zur Entsorgung von Abfällen sind innerhalb der gem. Planzeichnung gekennzeichneten Fläche zulässig.

8.2 Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb sowie außerhalb des Baufensters zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

9 Öffentliche Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

9.1 Die öffentlichen Grünflächen sind gem. der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Fettwiese / Feldhecke“ definiert.

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

10.1 Nicht überbaute Grundstücksfläche ist als Zierrasen bzw. kleine Grünflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10.2 Oberflächenbefestigung:

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder das anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen zu versickern. Eine entsprechende Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen. Als Ausnahme können Pkw-Stellplätze wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist. Ein Übertreten von Oberflächenwasser auf die südlich angrenzende Straßenverkehrsfläche ist zu verhindern. Hierfür ist baulich Sorge zu tragen.

10.3 Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

10.3.1 Vor Beginn der Baufeldfreimachung sind in unmittelbarem Umfeld zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nistkästen für Halbhöhlenbrüter anzubringen.

10.4 Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen

10.4.1 Die Beleuchtung von Gebäuden, Außenanlagen und der Straße sind so zu konstruieren, dass die Leuchtkörper nur nach unten bzw. an die Fassaden und zu beleuchtende Flächen strahlen. Horizontal oder diffus und ungerichtet strahlende Lampen dürfen nicht verwendet werden. Insbesondere eine Abstrahlung in den Wald darf nicht stattfinden. Generell sind nach oben abgeschirmte, geschlossene Leuchtkörper zu verwenden. Als Leuchtmittel sind warmweiße LEDs zu verwenden. Insgesamt sind Beleuchtungsumfang und -intensität sowie die Länge der nächtlichen Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß zu beschränken. Insbesondere in Richtung des Waldrandes sind Lichtimmissionen zu vermeiden.

~~11 Gebiete in denen bei Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen §9 Abs.1 Nr.23b~~

~~11.1 Dachflächen von Hauptgebäuden sind bei ihrer Errichtung zu mindestens 60 % mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu belegen. Die Flächen können auch auf Fassaden nachgewiesen werden.~~

~~11.2 Überdachte Stellplätze, Carports und Garagen sind zu mindestens 60 % mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu belegen.~~

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

12.1 Die gemäß Planzeichnung definierten Einzelbäume sind im Bestand zu erhalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichartig zu ersetzen.

12.2 Pflanzbindungen

12.2.1 Die im Bebauungsplan als „öffentliche Grünflächen“ gekennzeichneten Bereiche sind zu 70% als Fettwiese und zu 30% als Feldhecke mittlerer Standorte anzulegen. Für die Anlage der artenreichen Fettwiese ist entsprechendes Saatgut aus der Herkunftsregion 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland zu verwenden. Die Hinweise der Hersteller zur Ausbringung des Saatgutes sind zu beachten. Die Fläche muss je nach Aufwuchs 2- bis 3-mal im Jahr gemäht werden. Die Angaben des Saatgutherstellers sind zu beachten.

Bei Ausfällen oder erheblichen Schäden an der Vegetation sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

12.3 Westliche Baumreihe

Am westlichen Rand des Plangebietes sind innerhalb der als „öffentlichen Grünfläche“ festgesetzten Fläche, 5 einheimische, großkronige Laubbäume gem.

Pflanzliste 1 gem. Planeinschrieb mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm (bei Pflanzung) zu pflanzen.

12.4 Stellplatzbegrünung

12.4.1 Auf den Flächen zur Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, ist je drei oberirdischer Stellplätze je 1 Laubbaum (gem. Pflanzliste) mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zu pflanzen. Bei Ausfällen oder erheblichen Schäden an der Vegetation sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

12.5 Offene PKW-Stellplätze und Abstellplätze sind mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Materialien (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Sickerpflaster etc.; Wasser-durchlässigkeit min. 30 %) herzustellen.

12.6 Begrünung der privaten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Die im Rahmen des Geltungsbereiches nicht überbauten Anteile der Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen, zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

12.7 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

12.7.1 Flachdächer sowie flach geneigte Dächer inkl. Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze sind zu mindestens 70 % mit einer Extensivbegrünung auszuführen. Flächen für technische Aufbauten, Beleuchtungskuppeln und Attiken sind auf maximal 30 % der Fläche zulässig. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig. Die Flächen sind im Systemaufbau aufzubauen: Aufbau mit Filter-/ Speicherschutzmatte, Drän- und Wasserspeicherelement und mit technischem Substrat bzw. Systemerde. Hierbei muss die Mächtigkeit des Substrats mindestens 10 cm betragen. Flächige Anlagen zur Energiegewinnung können ausdrücklich mit einer Dachbegrünung kombiniert werden. An die Pflanzen für eine Dachbegrünung werden besondere Ansprüche gestellt (Trocken- und Wärmeresistenz, Regenerationsfähigkeit, Unempfindlichkeit gegen Vernässung und Wind, pflegeextensive Entwicklung). Zur Begrünung ist eine **artenreiche, buntblühende** und rasenbildende Mischung aus Gräsern, Kräutern und Sedum heranzuziehen (geeignet sind z. B. Saatgut-Mischungen der Fa. Zinco wie „Kräuterflur“, „Blütenwiese“ oder „Bienenweide“ oder geeignete Mischungen anderer Hersteller in vergleichbaren Zusammensetzungen).

13 **Artenauswahlliste**

1. Gebietsheimische, großkronige Bäume (LFU Baden Württemberg.2002)

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudopltanus
Schwarzerle	Ainus glutinosa Grauerle - Ainus incana'
Hängebirke	Betula pendula

Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>

2. Gebietsheimische, kleinkronige Bäume (LFU Baden Württemberg.2002)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

3. Gebietsheimische Sträucher (LFU Baden Württemberg.2002)

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Dachform und Dachneigung

- 1.1 Im Plangebiet sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis max. 15 ° zulässig.
- 1.2 Die extensive Eingrünung hat durch Ansaat einer Gras-Kräuter oder Sedum-Sprossenansaat auf einer min. 10 cm starken Substratschicht, zu erfolgen.

2 Gebäudegestaltung

- 2.1 Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass insbesondere für Kleintiere keine Fallen entstehen. Licht- und Lüftungsschächte sind dazu abzudecken (z. B. mit feinmaschigem Gittergeflecht / Metallnetz mit Maschenweite von max. 5 mm) oder deren Ränder überhöhen oder mit Sperrelementen zu sichern (Absatz min. 15 cm). Alternativ können auch Steighilfen angebracht werden, die Tieren den Ausstieg ermöglichen (z. B. Amphibienleiter aus griffigem Holzbrett oder Lochblech, Böschungsmatten aus Kunststoff, stufig abfallende Steine). Entwässerungsschächte sind ebenfalls gegen einfallende Tiere zu sichern (z. B. durch Absenkung hoher Randsteine im Bereich der Schachtdeckel) oder mit Ausstieghilfen auszustatten (z. B. Amphibien-Syphon, Amphibienleiter oder Böschungsmatten aus Kunststoff). Weitere Fallen bestehen bei offenen Kellertreppen oder Pools / Teichen ohne natürlichen Uferübergang. Kellertreppen sind ebenfalls entsprechend zu überhöhen oder mit Ausstieghilfen zu versehen (z. B. Amphibienleiter oder schmal gepflasterte Rampe am Treppenrand). Pools / Teiche sind zu überhöhen, bündig abzudecken oder mit einer Ausstieghilfe zu versehen.

3 Carports und Stellplätze

- 3.1 Carports müssen stets einen Mindestabstand zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen von der äußersten Gebäudekante, einhalten.

4 Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO müssen stets einen Mindestabstand zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche von 0,5 m, gemessen von der äußersten Kante, einhalten.

5 Werbeanlagen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

C HINWEISE

1 Kampfmittel

Wird im weiteren Verfahren ergänzt, eine Untersuchung auf Kampfmittel wurde von der Gemeinde in Auftrag gegeben und liegt im Ergebnis noch nicht vor.

2 Externe Ausgleichmaßnahmen

Für den nach Anrechnung sämtlicher Maßnahmen rechnerisch verbleibenden Kompensationsbedarf von 108.870 Ökopunkten erfolgt eine Zuordnung der Maßnahme

Naturräume: Neckar- und Tauber-Gäuplatten, Schwäbisches Keuper-Lias-Land

Bezeichnung: Umwandlung von intensiver Ackernutzung in artenreiches Grünland, Entwicklung von Extensiv-Acker auf Gemarkung Dietingen und Irslingen (Gemeinde Dietingen)

Beschreibung:

Ziel ist es, im Planungsgebiet artenreiches und extensives Grünland zu entwickeln. Ein weiteres Ziel ist die Entwicklung einer extensiven Ackernutzung in Teilbereichen der Maßnahmenfläche. Durch die Maßnahme sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen ökologisch aufgewertet werden, ohne dass landwirtschaftliche Produktionsstätten dauerhaft verloren gehen und die landwirtschaftliche Nutzbarkeit weiterhin gewährleistet wird.

Die Maßnahmen führen zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung hinsichtlich vorhandener Biotop, aber auch zur Aufwertung der Fläche als Lebensraum für Arten der Kulturlandschaft. Auch im Hinblick auf den Biotopverbund wirkt sich die Maßnahme positiv aus. Die Maßnahme trägt in Teilbereichen dazu bei den Biotopverbund feuchter Standorte deutlich zu verbessern, indem im Umfeld der Stillgewässer südlich und nördlich eine extensiv genutzte Fläche mit einem reichhaltigen Blühangebot bereitgestellt wird.

Durch die Einführung einer extensiven Bewirtschaftung der Flächen trägt die Maßnahme dazu bei, die Grundwassergüte zu verbessern, indem bei der Bewirtschaftung auf Pflanzenschutzmittel und mineralische Dünger verzichtet wird.

Detaillierte Beschreibungen können dem naturschutzfachlichen Erläuterungsbericht entnommen werden. Ausnahmen können in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörden getroffen werden, um gegebenenfalls eine fehlgeleitete Entwicklung zu vermeiden oder den Druck von Problempflanzen zu minimieren.

Die Maßnahme liegt in der Gemeinde Dietingen im Landkreis Rottweil.

Naturraum: Schwäbisches Keuper-Lias-Land

Bezeichnung: Entwicklung von artenreichen Magerwiesen mit Streuobstbestand zur Förderung des Wendehals (*Jynx torquilla*)

Beschreibung:

Die aktuell intensiv genutzten Grünlandflächen sollen in eine extensive Bewirtschaftung übergehen. Dabei wird die Anzahl der Mahd-Termine reduziert und dauerhaft auf eine Düngezufuhr verzichtet, damit sich die Artenvielfalt von Kräutern und Gräsern entwickeln kann. Ziel ist es, auf den Maßnahmenflächen artenreiches Grünland zu entwickeln und in Kombination mit der Anlage strukturfördernder Maßnahmen den Wendehals (*Jynx torquilla*) anzusiedeln. Durch die Neuschaffung von Streuobstbeständen werden dem Höhlenbrüter geeignete Brutreviere geboten.

Zudem werden die in Teilen noch vorhandene Streuobstbestände im Umfeld räumlich miteinander verknüpft, sodass ein (Meta-) Populationsaustausch stattfinden kann.

Die Maßnahme liegt in der Gemeinde Ottenbach im Landkreis Göppingen

Naturraum: Schwäbisches Keuper-Lias-Land

Bezeichnung: Schaffung artenreiches Grünland

Beschreibung: Ziel der Maßnahmen ist es, im landwirtschaftlich geprägten Bereich um Hechingen ein Band aus artenreichem und extensivem Grünland durch die Entwicklung von Magerwiesen mittlerer Standorte zu entwickeln, welche (a) zum Pool der FFH-Mähwiesen im Zollernalbkreis beitragen, (b) als Trittsteinbiotope für Teilbereiche der FFH-Gebiete („Albvorland bei Mössingen und Reutlingen“, „Gebiete zwischen Bisingen, Haigerloch und Rosenfeld“) dienen können und (c) als Lebensstätte vieler Insekten fungieren. Durch die Maßnahme soll das Blühangebot erhöht werden, wodurch wiederum Lebensräume optimiert oder geschaffen werden, insbesondere für Tag- und Nachtfalter, Wildbienen und Heuschrecken. Ein erhöhtes Insektenaufkommen hat wiederum positive Auswirkungen auf das Nahrungsangebot für Vögel und Fledermäuse. Des Weiteren stärkt die Maßnahme den landesweiten Biotopverbund feuchter und mittlerer Standorte. Die Vernetzung vorhandener Feuchtbiotope, welche als Verbundflächen ausgewiesen sind und damit als Vorrangflächen zur Entwicklung der Biotopvernetzung betrachtet werden, dienen zum einen der Entwicklung von Biotopen, zum anderen bilden sie wichtige Wanderkorridore für verschiedene Tiergruppen (Amphibien, Vögel, Insekten, u.a.). Durch die dauerhafte Begrünung einiger im Maßnahmenkomplex befindlichen Flächen wird der Erosion entgegengewirkt.

Die Maßnahme liegt in Hechingen (Ortsteile Stetten und Boll) und Grosselfingen im Zollernalbkreis.

3 Artenschutz

3.1 Baufeldfreimachung / Rodung von Gehölzen

- 3.1.1 Zur Vermeidung von Artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen darf eine Baufeldfreimachung sowie die Rodung von Gehölzen nur innerhalb des Zeitraumes von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Um eine Tötung oder Verletzung von Individuen der Artengruppe „Fledermaus“ im Zuge der Baufeldfreimachung zu vermeiden, müssen Rodungs- und Abrissarbeiten im

Hinblick auf Sommerquartiere der Fledermäuse in der Zeit zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen.

3.2 Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag/Vogelfreundliche Verglasung

3.2.1 Verglasungen der Neubauten müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind.

4 **Photovoltaik (PV-)Anlagen**

Gemäß der „Verordnung des Umweltministeriums zu Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung-PVPF-VO)“ vom 11. Oktober 2021 sind bei Neubau von nicht-Wohngebäuden sowie der Errichtung von Stellplätzen Anlagen zur Solarenergienutzung herzustellen. Die Mindestanforderungen sind gem. §6 Abs.1 der Verordnung, dass auf 60 % der gem. §4 Abs.1 Nr.1 zur Solarnutzung geeigneten Flächen (Dachflächen/Stellplatzflächen) Anlagen zur solaren Energiegewinnung nachzuweisen. Für die im Einzelfall exakten Regelungen wird auf die Verordnung des Umweltministeriums zu Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung-PVPF-VO)“ vom 11. Oktober 2021 verwiesen.

5 **Bodenschutz**

5.1 Es ist auf der Basis der DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben (September 2019) ein Bodenschutzkonzept (BSK) einschließlich eines Bodenschutzplanes mit räumlicher Konkretisierung von Bodenschutzmaßnahmen (z.B. Lage der BE-Flächen, Lagerflächen für Bodenmieten, Verlauf von temporären/provisorischen Baustraßen, Ausweisung von Tabu-Flächen, etc.; siehe beigefügtes Merkblatt) durch einen Fachplaner mit bodenkundlichem Sachverstand zu erstellen und uns vorzulegen. Unabhängig von der Bestellung einer bodenkundlichen Baubegleitung sind die Bodenarbeiten unter Beachtung der einschlägigen Normen, beispielsweise der DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, durchzuführen. Da im Baugebiet sehr hochwertige Böden anstehen, ist besondere Sorgfalt bei den Arbeiten mit dem kulturfähigen Boden notwendig (z.B. Abtrag, Lagerung, Wiederaufbringung).

Bei Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ist ein Verwertungskonzept erforderlich und den Planunterlagen beizufügen. Überschüssiger, kulturfähiger Boden kann zur Bodenverbesserung auf landwirtschaftliche Flächen aufgebracht werden. Chemische Untersuchungen des Oberbodens gemäß den Vorgaben der BBodSchV n.F. sind grundsätzlich notwendig (Mindestuntersuchungsumfang gemäß Anlage 1, Tabelle 1 und 2 BBodSchV). Geplante Boden-Auffüllmaßnahmen (größer 500 m²) müssen bau- und naturschutzrechtlich genehmigt werden

6 Löschwasserversorgung

- 6.1 Es ist zu gewährleisten, dass in den Haupteerschließungsstraßen öffentliche Wasserleitungen mit Löschwasserentnahmestellen entsprechend der erforderlichen Dimensionierung für die Löschwasserversorgung des zu versorgenden Gebietes und entsprechend den Gefahrenklasse der zu versorgenden Gebäude und Betriebe erstellt werden. Darüber hinaus können sich aus der Planung der Bebauung, bei Überschreitung bestimmter Brandabschnittsgrößen weitergehende Anforderungen an die Löschwasserbereithaltung aus den Maßgaben der Industriebaurichtlinie ergeben. In diesem Zusammenhang wird hier auch auf Abschnitt 3.2 des Arbeitsblatts W 405 und das Feuerwehrgesetz § 3 hingewiesen.

Löschwasserentnahmestellen (Unterflur-/Schachthydranten) bzw. Überflurhydranten) sollten so angeordnet werden, dass jedes Gebäude in höchstens 80 m Entfernung erreichbar ist.

7 Löschwasserrückhaltungsmöglichkeiten

- 7.1 Bei gewerblichen Nutzungen von baulichen Anlagen kann sich die Notwendigkeit ergeben, dass im Brandfall kontaminiertes Löschwasser zurückgehalten werden muss. Hier sind dann regelmäßig entsprechend dichte Flächen erforderlich, dass anfallendes eventuell kontaminiertes Löschwasser nicht unkontrolliert in den Boden, Oberflächengewässer oder die Kanalisation gelangen kann.

8 Externer Ausgleich

- 8.1 Aufgrund des Ausgleichsdefizits nach Anrechnung aller innerhalb des Geltungsbereichs stattfindenden Ausgleichsmaßnahmen sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

9 Telekommunikation Telekom Technik

- 9.1 Südlich des Planbereichs verlaufen Telekommunikationslinien der Telekom Technik GmbH. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Leitungen muss weiterhin gewährleistet bleiben und darf nicht überbaut werden.

10 Lichtraumprofil

- 10.1 Bei Anpflanzungen von Bäumen entlang der Straße „Im Furtweg“ ist darauf zu achten, dass ein ausreichendes Lichtraumprofil eingehalten wird. Bis zu einer Höhe von 4,5 m sollten Bäume einen Abstand von 2,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

11 Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen

- 11.1 Flächen für die Baustelleneinrichtungen werden auf Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes beschränkt, die ohnehin überbaut werden.

- 11.2 Mit Pflanzbindung belegte Bäume (einschließlich Wurzelraum) sowie an das Plangebiet angrenzende Biotopstrukturen dürfen durch die Baumaßnahme nicht tangiert werden und sind entsprechend zu schützen (Bauzäune, Absperrungen etc.). DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind zu beachten.
- 11.3 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen
- 11.4 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf die engeren Baufelder beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- 11.5 Bodenaushub ist durch planerische/gestalterische Maßnahmen zu minimieren. Überschüssiger unbelasteter Boden- und Felsaushub ist seiner Eignung entsprechend einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Humoser Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahmen abzuschleppen und in profilierten Mieten verdichtungsfrei abzulagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten und nach erfolgter Untergrundlockerung ist der Oberboden auf Freiflächen wieder aufzutragen bzw. einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem humosen Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Boden-arbeiten“ zu beachten.
- 11.6 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

12 Altlasten /Bodenbelastungen

- 12.1 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Reutlingen zu benachrichtigen.

13 Grundwasserschutz

- 13.1 Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Reutlingen rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Genehmigung. Das gilt sowohl für Grundwasserabsenkung während der Bauzeit als auch für eine mögliche Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.
- 13.2 Fossilien- oder archäologischen Funden sind dem Landratsamt Reutlingen und dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in

unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.