

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Einschränkung und Ausschluss allgemein und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO)

1.1.1.1 Im Gewerbegebiet GE sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

1.1.1.2 Im Gewerbegebiet GE sind Tankstellen und KFZ-Lagerplätze nicht zulässig.

1.1.1.3 Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können unselbständige Verkaufsstätten zugelassen werden, die einem produzierenden Gewerbebetrieb oder einem Handwerksbetrieb zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind. Die auf dem Grundstück selbst hergestellten Waren müssen nachweislich mindestens 70% der Verkaufsfläche einnehmen. D.h. dass die nicht auf dem Grundstück hergestellten Waren auf 30% der Verkaufsfläche begrenzt werden. Die absolute Obergrenze der Verkaufsfläche einer unselbständigen Verkaufsstätte darf 100 m² nicht überschreiten.

1.1.1.4 Im Gewerbegebiet GE sind Anlagen für kirchliche Zwecke als Ausnahme nicht zulässig.

1.1.1.5 Im Gewerbegebiet GE sind Vergnügungsstätten aller Art auch als Ausnahme nicht zulässig.

-
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- 1.2.1 **Höhen, Höhenlage** (§ 18 BauNVO, § 9 (2) BauGB)
- 1.2.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird für die einzelnen Baufenster über NN festgesetzt (siehe Planzeichnung). Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante.
- 1.2.3 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung (Solar, Fotovoltaik) dienen, dürfen die jeweilige Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten.
- 1.2.4 Untergeordnete Bauteile für Technik (Lüftung, Kühlung etc.) dürfen die jeweilige Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten.
- 1.3 Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, BauNVO)
- 1.3.1 Carports und Garagen bzw. Gemeinschaftsgaragen (Parkdeck) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.4 Nebenanlagen, Nebengebäude** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14, BauNVO)
- 1.4.1 Nebenanlagen als Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Diese dürfen die maximale Gebäudehöhe von 10,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Geländehöhe nach Herstellung der Baumaßnahme. Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante.
- 1.4.2 Im gesamten Plangebiet sind zulässig: Technisch erforderliche Nebenanlagen wie die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen.
- 1.5 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 17, § 19 BauNVO)
- 1.5.1 Im Gewerbegebiet GE wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 und eine maximale Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt.
- 1.5.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 1.6 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Im Gewerbegebiet GE wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dabei gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

1.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

1.7.1 Die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen wie baulichen Anlagen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. 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. Baumpflanzungen sind unter Beachtung dieser Punkte an Ort und Stelle festzulegen.

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

1.8.1 In den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Keller bzw. Tiefgaragengeschosse sind auftriebssicher und wasserdicht (weiße Wanne) auszuführen.

1.8.2 Pkw-Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen, Drainpflaster) auszubilden. Dies gilt nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet/gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt.

1.8.3 Von LKW-Lade- und Umschlagplätzen muss eine entsprechende Behandlung des abfließenden Oberflächenwassers erfolgen.

1.8.4 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

1.8.5 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich solche Lampen zulässig, welche keine Gefahr für Insekten darstellen (z.B. Natriumniederdruck-Dampflampen, LED-Leuchten). Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

1.8.6 Grünfläche F 1: Die angelegten Biotope mit einer Gesamtfläche von ca. 3.017 m² auf Flurstück 1074 sind dauerhaft zu erhalten und wie folgt zu pflegen:

Die angelegte Magerwiese auf ca. 1.080 m² ist durch eine zweimal jährliche Mahd (mit Abtransport des Mahdgutes) zu pflegen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 01. Juni stattfinden, die zweite Mahd kann durch eine kurzfristige Schafbeweidung ersetzt werden, bis der Aufwuchs weitgehend abgeweidet ist. Einzelne Stauden können über den Winter stehen bleiben. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

Die drei Eidechsenbiotope auf 320 m² sind zu erhalten. Aufkommende Gehölze, welche die Steinriegel beschatten, sind zurückzuschneiden. Ein Bewuchs der Eidechsenbiotope bis zu einem Flächenanteil von 20% ist zulässig. Darüber hinausgehender Bewuchs ist zurückzuschneiden.

Die bestehenden Feldhecken/-gehölze aus gebietsheimischen, bewehrten und beerentragenden Sträuchern auf einer Fläche von mind. 490 m² sind zu erhalten. Die Hecken sollen alle 10 bis 25 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Nach dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg sind Eingriffe in Ge-

hölzbestände nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar zulässig. Im Zuge der Pflegemaßnahmen sind maximal 20% der Fläche gleichzeitig zurückzuschneiden. Das abschnittsweise auf den Stock setzen kann durch einzelbuschweises Auslichten ersetzt werden. Einzelne hohe Bäume oder Sträucher sind als Überhälter zu erhalten.

Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nach zu pflanzen.

Der blütenreiche, mesophytische Saum auf ca. 1.127 m² um die gepflanzten Gehölze ist langfristig einmal jährlich im Spätherbst oder im Frühjahr, eventuell im zwei- bis dreijährigem Abstand zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren.

Hinweise:

Die grünordnerischen Maßnahmen entsprechen den naturschutzrechtlichen Nebenbestimmungen der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (Az. 14316) vom 11.03.2015 zum Bauantrag der Fa. Hekatron Vertriebs GmbH zur Errichtung von Parkplätzen (Interimslösung) auf dem Grundstück Flst.Nr. 1077/1, Gemarkung Sulzburg.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid dadurch verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o.g. Festsetzungen zu bepflanzen.

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode zulässig, also vom 01.10. bis zum 29.02. eines jeden Jahres. Gleiches gilt für das Umhängen von Vogelnistkästen. Sofern die Gehölze im September entfernt werden müssen, ist rechtzeitig vorab eine Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme für Zauneidechsen darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit erfolgen. Dies ist im Herbst zwischen August und Oktober oder Mitte März bis Mitte April der Fall.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder Überwinterungshabitate sind durch Auslegen von Folien in den dargestellten Zauneidechsenhabitaten zwei Wochen vor Baufeldfreimachung so zu verändern, dass diese nicht mehr genutzt werden können. Nach dem Abdecken der Folie ist die Vegetationsschicht sofort zu beseitigen.

Die Baumhöhlen (Winterquartier für Fledermäuse) sind im Herbst vor Baufeldfreimachung zu prüfen und zu verschließen. Die Quartierbäume sind im Winter zu entfernen.

Im Zusammenhang mit der Gehölzpflege wird auf das Merkblatt zur Heckenpflege hingewiesen, welches dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

1.9 Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nrn. 25 a und 25 b BauGB)

1.9.1 Im Gewerbegebiet GE sind pro angefangener 3.000 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Baum und 10 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzliste im Anhang.

1.9.2 Gemäß Planeintrag sind entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenzen insgesamt 19 standortgerechte, hochstämmige, mittel- bis großkronige Einzelbäume zu pflanzen.

Größe: Stammumfang mind. 18-20 cm,

Art: siehe Pflanzliste im Anhang

Die Bäume sind auf die Festsetzung in Ziffer 1.10.1 anrechenbar.

- 1.9.3 Bei Abgang oder Fällung von Bäumen oder Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum bzw. Strauch nachzupflanzen.

HINWEISE:

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist die festgesetzten Pflanzgebote durchzuführen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind die vorhandenen Gehölzbestände außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) zu entfernen.

- 1.10 **Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 (1) Nrn. 24 und (6) BauGB)

- 1.10.1 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.

Teilflächen TF 1 und TF 2: $L_{EK} \text{ tags} = 58 \text{ dB(A)/m}^2$

$L_{EK} \text{ nachts} = 43 \text{ dB(A)/m}^2$

Teilfläche TF 3: $L_{EK} \text{ tags} = 55 \text{ dB(A)/m}^2$

$L_{EK} \text{ nachts} = 40 \text{ dB(A)/m}^2$

- 1.10.2 Für den in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektor RS 1 (320°- 50°) erhöht sich das Emissionskontingent um ein Zusatzkontingent von $L_{ek, \text{zus}} + 2 \text{ dB(A)}$.

- 1.10.3 Für den in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektor RS 2 (50°- 130°) erhöht sich das Emissionskontingent um ein Zusatzkontingent von $L_{ek, \text{zus}} + 6 \text{ dB(A)}$.

- 1.10.4 Für den in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektor RS 3 (130°- 123°) erhöht sich das Emissionskontingent um ein Zusatzkontingent von $L_{ek, \text{zus}} + 0 \text{ dB(A)}$.

- 1.10.5 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach der DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Für Immissionsorte innerhalb des Richtungssektors ist L_{EK} durch $L_{EK} + L_{ek, \text{zus}}$ zu ersetzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Hauptdächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zulässig. Die Dächer sind bei einer Dachneigung von 6° bis 15° nur mit einer rotbraunen bis braunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Eindeckung oder mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind nur mit extensiver Begrünung zulässig. Diese muss mindestens 80% der Dachfläche betragen. Bei begrünten Dächern muss die Substrathöhe mindestens 20 cm betragen. Beide Seiten des Daches sind in inem Material bzw. einer Farbe auszuführen.

2.1.2 Wellfaserzement und Dachpappe als Dacheindeckung sind nicht zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheindeckungen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen sind auf allen Dächern zulässig. Siehe hierzu Ziffer 1.2.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

2.1.4 Dachaufbauten mit Ausnahme der in Ziffern 1.2.4 und 1.2.5 (planungsrechtliche Festsetzungen) genannten Anlagen sind nicht zulässig.

2.1.5 Negativgauben sind nicht zulässig.

2.2 Carports, Garagen und Nebengebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung von 0° bis 20° auszubilden. Flachdächer von 0° bis 5° sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

2.3 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.3.1 Bei der Fassadengestaltung sind glänzende Materialien nicht zulässig.

2.3.2 Bei der Fassadengestaltung sind mindestens 5% der Gesamtwandfläche zu begrünen.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.4.1 Freistehende Werbeanlagen sind im gesamten Gewerbegebiet (GE) zulässig. Diese müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Gehwegen einen Abstand . gemessen ab Hinterkante Bordstein- von 5,0 m einhalten. Die Größe dieser Anlagen wird auf maximal 6 m² und die Höhe auf maximal 10,0 m beschränkt. Die Höhe wird gemessen ab natürlichem Gelände (nach Herstellung der Baumaßnahme).

2.4.2 Werbeanlagen an Gebäuden und Gebäudeteilen sind nur bis zur Traufhöhe bzw. bei Flachdachgebäuden bis zur oberen Dachbegrenzungskante und einer maximalen Einzelgröße von 10,5 m² zulässig. Diese dürfen jedoch 25% der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

2.4.3 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel) selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen.

2.5 Antennen (§ 74 (1) Nr. 1 und 4 LBO)

2.5.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.

2.5.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

2.6 Niederspannungsleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das neue Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.7 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.7.1 Einfriedigungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, sofern sie kein Sichthindernis für den öffentlichen Verkehr darstellen, eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Freistehende Mauern entlang von Verkehrsflächen sind bis zu 0,50 m zulässig. Bezugspunkt ist jeweils die Straßen- bzw. Gehwegoberkante.

2.7.2 Maschendraht- und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.7.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zugelassen.

2.8 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten und nicht als Stellplatz-, Lager- und Verkehrsflächen genutzten Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

3 HINWEISE

3.1 Archäologische Funde

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

3.2 Bodenschutz

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen

3.2.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

3.2.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3.2.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

3.2.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

3.2.1.5 Zur wasserdurchlässigen Befestigung der in den Bauvorschriften genannten Flächen (Wegeflächen, Zufahrten etc.) werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

3.2.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

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

3.3 Umgang mit kontaminiertem Erdaushub

Nach VwV sBoden als Abfall% sind die Böden im Plangebiet abfallrechtlich weit überwiegend als Z 2 und größer Z 2 einzustufen. Mit Ausnahme geringer Bodenchargen der Zuordnungsklasse Z 1.1/ 1.2 ist eine freie Verwertung außerhalb der abgegrenzten Bereiche schwermetallhaltiger Böden nicht möglich.

Gemäß der VwV sBoden als Abfall% sind für die Bodenverwertung im Planungsge-

biet folgende Regelungen relevant:

- Generell kann Material der Einbaukonfiguration Z 1.1/ Z 1.2 in technischen Bauwerken ohne definierte technische Sicherungsmaßnahmen eingebaut werden, sofern die Anforderungen an einen Mindestabstand zum höchsten Grundwasserstand eingehalten werden und die für Einbaukonfiguration Z 1.2 geforderten günstigen hydrogeologische Verhältnisse einen Einbau zulassen (vergl. Ziffer 5.3 der VwV).
- Der klassische Einbau von Material der Einbaukonfiguration Z 2 in technischen Bauwerken richtet sich nach Ziffer 5.4 und 6 der VwV.
- Die Öffnungsklausel nach Ziffer 6.3 VwV Boden erlaubt in abgegrenzten Gebieten mit natur- und siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten bodenähnliche Anwendungen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwälle, Grünflächen, Geländemodellierungen), sofern die Schadstoffgesamtgehalte im zu verwertenden Bodenmaterial die Schadstoffgesamtgehalte am Einbauort nicht überschreiten. Zur Prüfung der Schadlosigkeit sind darüber hinaus im zu verwertenden Bodenmaterial die Z0* Werte im Eluat gem. Tab. 6-1 der VwV Boden einzuhalten.
- Gemäß einer aktueller Ergänzung des Ministeriums für Umwelt Baden Württemberg vom 27.07.2016 zur Öffnungsklausel unter Ziffer 6.3 der VwV können die Regelungen in abgegrenzten Gebieten mit natur- und siedlungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten nun auch für technische Bauwerke angewandt werden. Danach darf Bodenmaterial größer Z 2 auch in technische Bauwerke eingebaut werden, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten werden und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte gem. Tab 6-1 für Z 2 nicht überschreiten. Der Einbau bedarf einer Einzelfallprüfung durch die untere Bodenschutzbehörde. Sollte die Prüfung zu dem Ergebnis kommen, dass aus der vorliegenden Detailuntersuchung ausreichend Daten vorliegen, die es erlauben, eine Verschlechterung der Schadstoffsituation am Einbauort mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, kann auf ergänzende Bodenuntersuchungen verzichtet werden.

3.4 Abfallentsorgung

3.4.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass

- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,

oder

- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

3.4.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

3.4.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

3.4.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

3.5 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 ist mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 1.1.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach dem Stand der Technik auszuführen und müssen auch entsprechend gekennzeichnet sein.

3.6 Löschwasserversorgung

Der Mindestlöschwasserbedarf von 96 m³ pro Stunde für zwei Stunden wird für das Plangebiet sichergestellt. Die Hydranten werden so angeordnet, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist.

3.7 Rettungswege

Die Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr nach VwV - Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4) ist zu gewährleisten. Für Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten sicherzustellen.

3.8 Niederschlagswasserbeseitigung

Das von privaten Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser ist vor Einleitung in die Regenwasserkanalisation bzw. Vorflut (Sulzbach) so zu behandeln, dass seine Schadlosigkeit gewährleistet ist. Eine Ableitung von Niederschlagswasser und Abwasser in die K 4941 ist nicht zulässig.

3.9 Bauen im Grundwasser

Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (§§ 8 und 9 WHG). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Schäden an benachbarten Gebäuden z.B. durch einen Grundwasseraufstau entstehen. Daher wird ein Beweissicherungsverfahren empfohlen.

3.10 Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

3.11 Untergrundverhältnisse

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.12 Bestehende Erdgasleitungen

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 1077/1 sind Erdgas-Hochdruckleitungen, Erdgas-Niederdruckleitungen und eine Erdgas-Druckregelanlage die für die Versorgung der Stadt Sulzburg unabdingbar sind, vorhanden. Der sichere Betrieb der Anlage und der Leitungen darf weder beeinträchtigt, noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen zu vereinbaren.

Die freie Zugänglichkeit zu der Anlage und den Leitungen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein.

Geländeauffüllungen und Geländeabtragungen im Schutzbereich der Versorgungsanlage und der Leitungen sind mit der zuständigen Fachabteilung der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg abzustimmen und bedürfen der schriftlichen Gestattung.

3.13 Erdgasversorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Plangebiet über das bestehende Leitungsnetz in der Brühlmatten mit Erdgas versorgt werden.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Für die rechtzeitige Ausbauentcheidung und Planung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.14 Pflanzgebote im Bereich von Leitungen

Bei der Realisierung von Pflanzgeboten im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen sind die Vorgaben des DVGW-Regelwerkes GW 125, bzw. des wortgleichen Merkblatts "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau, zu beachten.

Gegebenenfalls sind Sicherungsmaßnahmen zu vereinbaren.

3.15 **Wasserversorgung**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der ~~Kuttelgasse~~ eine Wasserleitung DN 200 mit Steuerkabel des Zweckverbandes Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal befindet. Es wird gebeten, dies bei der Planung zu berücksichtigen.

Stadt Sulzburg, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Bürgermeister
Dirk Blens

Der Planverfasser

ANHANG

Pflanzliste für Bäume und Sträucher mit Ausgleichsfunktion (Fläche F1)

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 xv. Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
- Bei der Beschaffung der Bäume und Sträucher sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. landschaftsgerechte Obstbäume zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Birke, Erle und Hasel um hoch Allergie auslösende Pflanzen handelt!

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle (allergen)
Betula pendula	Hänge-Birke (allergen)
Castanea sativa	Edelkastanie
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Obstbäume

Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium- Sorten Hedelfinger)	Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger,
Pyrus communis- Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)

Sträucher

Corylus avellana	Hasel (allergen)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix caprea	Salweide
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Prunus serrulata sKanzan%	Zierkirsche

Pflanzenliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume: 3 xv. Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Zusammensetzung:

Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelgehölz je 10 Laubgehölze zulässig.

Bäume

Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus cerasifera sNigra%	Zierkirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata sKanzan%	Zierkirsche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Quercus robur `Fastigiata	Säuleneiche

Sträucher (beispielhafte Vorschlagsliste)

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleya davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie

Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus Hillierii+	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergr. Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina	Nied. Wacholderarten
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch