



Gemeinde Biberach
Hauptstraße 27
77781 Biberach

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Bebauungsplan : **„Gewerbegebiet Rebberg“**
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Biberach,

Planer:

Bürgermeisterin:

Daniela Paletta

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

2. Bauplanungsrechtlicher Teil

2.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

2.1.1.1 Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO)

Anlagen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

Innerhalb des Industriegebiets ist insgesamt maximal eine Wohnung zulässig. Diese muss innerhalb der neu zu errichtenden Büro- und Gewerbebauten untergebracht werden.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,8 festgelegt.

Da sich die Grundstücke aus einer Industriegebietsfläche und einer privaten Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs zusammensetzen, ist bei der Berechnung der GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nur die Industriegebietsfläche innerhalb des Geltungsbereichs zugrunde zu legen.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil auf drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt.

2.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe bzw. der maximalen Firsthöhe begrenzt.

Die Wandhöhe, auf m+NN festgelegt, wird am obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe, auf m+NN festgelegt, wird an der Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Für Gebäude, die mit Flachdach errichtet werden, ist bei Festsetzung einer maximalen Wand- und Firsthöhe die maximale Wandhöhe, bei Festsetzung einer maximalen Firsthöhe die maximale Firsthöhe maßgeblich. Den obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bildet die Oberkante der Attika.

Bei einhäufigen Dachformen ist für die obere Dachkante bei Festsetzung einer maximalen Wand- und Firsthöhe die maximale Wandhöhe, bei Festsetzung einer maximalen Firsthöhe die maximale Firsthöhe maßgeblich.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

Ausnahme für die Industriefläche, für die eine maximale Firsthöhe von 202,70 m+NN festgesetzt ist: Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugsschächte) sowie Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte Firsthöhe um maximal 2,00 m überschreiten.

Ausnahme für die Industriefläche, für die eine maximale Firsthöhe von 222,20 m+NN festgesetzt ist: Sonderbauteile, wie z.B. Kamine etc., dürfen eine Höhe von 228,20 m+NN nicht überschreiten.

2.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

2.2.1 Abweichende Bauweise a

Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass die Längenbeschränkung auf 50,00 m entfällt.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.4 Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

hierzu gehören insbesondere:

- Private Verkehrs- und Bewegungsflächen
- Lagerflächen, auch überdacht
- Material-Schüttkegel, Materialstern
- Brecheranlage
- Förderbänder

sowie Garagen, Carports und Stellplätze (PKW und LKW) dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Hiervon ausgenommen sind die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen sowie die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. der Bach.

Siehe hierzu auch Ziffer 2.5.1.

2.4.2 Garagen und Carports, die an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen einen Mindestabstand von 5,00 m, gemessen von der äußeren Dachkante, einhalten.

2.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2.5.1 Schutzstreifen entlang des Walds

Auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Industriefläche, die innerhalb des 30 m – Mindestabstands zum Wald liegt, dürfen nur bauliche Anlagen ohne Feuerstätten, die keine Gebäude sind, errichtet werden (z.B. Lager- oder Stellplatzflächen ohne Dauerarbeitsplätze).

2.6 Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Profilgestaltung des landwirtschaftlichen Wegs ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die bestehende Grabenverrohrung, die im zeichnerischen Teil eingetragen ist, muss in ihrem Bestand gesichert werden.

Hinweis: Die Lage der Leitung wurde nicht eingemessen.

2.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung/Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser/Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die anfallenden Niederschlagswässer müssen in den Prinzbach eingeleitet werden. Eine gedrosselte Ableitung ist nicht erforderlich.

Im Rahmen des Entwässerungsantrags ist zu prüfen, ob vor Ableitung in den Prinzbach eine Vorbehandlung (Sedimentation) des ggf. betriebsspezifisch verunreinigten Niederschlagswassers erforderlich ist.

2.9 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Die Anlage eines bepflanzten Erdwalls mit erforderlichen Entwässerungsgräben und Böschungssicherungen ist hiervon ausgenommen.

2.10 Wasserflächen/Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der innerhalb der privaten Grünfläche nordwestlich offen verlaufende, bestehende Graben ist in seinem Bestand zu sichern.

Hierzu muss er mit einem Schutzstreifen in Form einer "privaten Grünfläche" umschlossen werden. Vor Beginn der Bauarbeiten muss der offene Graben samt Schutzstreifen mit festen Bauzaunelementen abgetrennt werden, um jegliche Zerstörung der Bereiche zu vermeiden. Der Bauzaun ist während der gesamten Bauarbeiten vorzuhalten.

2.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

2.11.1 Auf dem im Westen, Süden und Südosten des Industriegebiets ausgewiesenen privaten Grünstreifen ist ein Sichtschutzwall mit einer Mindesthöhe von 2,50 m mit erforderlichen Entwässerungsgräben und Böschungssicherungen zu errichten.

Am östlichen Ende darf er auf einer Länge von maximal 60 m und am westlichen Ende auf einer Länge von maximal 15 m auf Null, d.h. auf Geländeneiveau, auslaufen.

Der Sichtschutzwall darf aus erhöht schadstoffhaltigem Material geschüttet werden.

2.11.2 Der Bau des Erdwalls muss in zwei Abschnitten erfolgen. Die Hecken-Vegetation (Abschnitt 2) um das jetzige Betriebsgelände muss bestehen bleiben, bis eine gute Habitatqualität im Abschnitt 1 erreicht ist. Erst dann darf der zweite Abschnitt des Erdwalls erstellt werden.

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

2.12.1 Schutz von Biotop und Wiesenfläche

Das im zeichnerischen Teil eingetragene, nach §32 NatSchG geschützte Biotop darf durch die Planung nicht verändert oder tangiert werden. Die südlich und westlich an das Biotop angrenzende Wiesenfläche dient als Teilausgleichsfläche.

Vor Beginn der Bauarbeiten muss die Wiesenfläche mit festen Bauzaunelementen abgetrennt werden, um jegliche Zerstörung des Bereichs zu vermeiden (siehe Plan "Minimierung, Ausgleich, Ersatz", Anlage 7 des Umweltberichts) Der Bauzaun ist während der gesamten Bauarbeiten vorzuhalten.

2.12.2 Pflanzung einer Streuobstwiese (CEF-Maßnahme!)

Die Maßnahme muss vor der Rodung der kleinen Streuobstwiese hergestellt werden! Es müssen 21 Hochstämme heimischer, alter Sorten gepflanzt werden (Auswahllisten unter Anlagen 8 und 9 des Umweltberichts).

Pro Obstbaum muss eine Fläche von mindestens 130 qm zur Verfügung stehen (Abstand von 10 m in der Reihe, 13 m Abstand zwischen den Reihen). Die Bäume müssen in Reihen gepflanzt werden, so dass es für einen Landwirt noch möglich ist, den Wiesenaufwuchs maschinell zu mähen und abzufahren. Der genaue Standort der Bäume wird vor Ort festgelegt.

Der Wiesenbewuchs muss zweimal im Jahr gemäht, abgefahren und möglichst verfüttert werden. Alternativ kann die Fläche durch Beweidung offen gehalten werden. Hierfür bedarf es eines Stammschutzes für die Obstbäume.

Die Bäume sind zu schneiden und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Nach dem 2. Schnitt muss auf der Wiesenfläche eine Nachbeweidung stattfinden.

2.12.3 Schutz des Uhus

Im Steinbruch existiert ein Nistplatz des Uhus. In diesem Bereich darf keine Bebauung vorgenommen werden, um den Nistplatz nicht noch stärker zu beeinträchtigen.

2.12.4 Schutz des Bodens

Die Erdbewegungen müssen möglichst eingeschränkt werden. Die Oberbodenschicht muss möglichst erhalten werden (Abschieben bei Baubeginn gemäß DIN 18915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung im Erdwall, bzw. Abfuhr auf Deponie).

2.12.5 Schutz des Grundwassers

Die Betankung, Wartung und Reparatur der beim Bau verwendeten Maschinen und Fahrzeuge muss auf bereits versiegelten Flächen stattfinden, auch im laufenden Betrieb des Industriegebiets.

2.12.6 Einhaltung der Nachtarbeit

Gemäß Immissionsschutzrechtlicher Änderungsgenehmigung darf Nachtarbeit bei Betrieb der Anlage nur in geringstem Umfang (bis max. 10 Mal im Jahr) erfolgen.

2.12.7 Insektenfreundliche Leuchten

Die Beleuchtung darf nur mit insektenfreundlichen Leuchten (Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED- und/oder Osramsparlampen) erfolgen.

2.12.8 CEF-Maßnahme: Nistkästen

Vor Beginn der Arbeiten müssen 4 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter und 2 für die Haselmaus am Waldrand aufgehängt werden.

2.12.9 Abriss Lagergebäude

Sollte das Gebäude am Lagerplatz abgerissen werden, so darf dies nur außerhalb der Vogelbrutzeit (zwischen 01.10. und 28.02.) geschehen.

2.12.10 Schutz des Waldrands

Der Waldrand ist während der Bauarbeiten und beim Betrieb der Anlage zu schonen.

2.12.11 Rodung der Efeubäume und Brombeerhecken

Die Rodungen der Efeubäume und Brombeerhecken am Lagerplatz muss außerhalb der Winterruhe der Rauhaufledermaus (Anfang Oktober), tags zwischen 10-15 Uhr wegen der Haselmaus erfolgen.

2.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2.13.1 Die mit LR bezeichnete und im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu belasten und von Baumpflanzungen freizuhalten.

Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben.

2.13.2 Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

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

2.14.1 Pflanzgebot 1 – Baumpflanzungen im Erdwall

Der Erdwall muss zur Einbindung in die Landschaft mit 18 hochstämmigen, heimischen, großwüchsigen Alleebäumen (Pflanzliste 1 unter Ziffer 5 dieser Schriftlichen Festsetzungen) begrünt werden, die in die Böschung gesetzt werden. Um ein Abrutschen der Bäume in der Erdwallböschung zu verhindern, ist im Bereich der Bäume am Böschungsfuß eine Reihe aus Bruchsteinen einzubauen (siehe Schnitt Erdwall im Umweltbericht Kapitel 6.1).

Zusätzlich sind Sträucher in den Erdwall zu pflanzen (siehe Pflanzgebot 2).

Die Restfläche des Erdwalls (Ränder, Säume) muss mit artenreichem, autochthonem Saatgut eingesät und später gemulcht werden. Die Grenzabstände sind gemäß dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg einzuhalten. Die Bäume sind zu schneiden und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

2.14.2 Pflanzgebot 2 – Pflanzung von Feldgehölzen im Erdwall

Der Erdwall muss zusätzlich mit heimischen Feldgehölzen (Pflanzliste 2 unter Ziffer 5 dieser Schriftlichen Festsetzungen) bepflanzt werden. Regelmäßige Pflege- und Schnittmaßnahmen müssen ausgeführt werden. Die Gehölze sind zu schneiden und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Beim Anpflanzen muss auf den vermehrten Einsatz von Bienennährgehölzen geachtet werden.

Gemäß dem Eintrag in Plan "Minimierung, Ausgleich, Ersatz", Anlage 7 des Umweltberichts, ist ein Dickicht aus Hasel und Brombeere für die Haselmaus mit einer Mindestgröße von 250 qm anzulegen.

2.14.3 Die drei im zeichnerischen Teil ausgewiesenen bestehenden, landschaftsprägenden Bäume müssen erhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Bäume (Pflanzliste 1 unter Ziffer 5 dieser Schriftlichen Festsetzungen) ersetzt werden. Der neue Standort ist innerhalb des Geltungsbereichs frei wählbar. Die Grenzabstände sind gemäß dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg einzuhalten.

2.15 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

2.15.1 Der im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Bereich des Industriegebiets ist hochwassersicher (100-jährlicher Hochwasserschutz) aufzufüllen.

2.15.2 In den Untergrund ragende Bauteile (Untergeschoss u.ä.) sind zum Schutz gegen drückendes Wasser wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszubilden.

2.16 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Flächen, deren Böden eine Belastung mit Schwermetallen ausweisen, sind im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

2.17 Temporäres Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Eine bauliche Nutzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die innerhalb des derzeitigen, im zeichnerischen Teil dargestellten 30 m Waldabstandstreifens liegt, ist erst dann zulässig, wenn der erforderliche Waldabstand eingehalten wird.

2.18 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.10, 2.11.2, 2.12, 2.14 und 3.3 innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (siehe hierzu Kapitel 8 des Umweltberichts) sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (Ersatz) handelt es sich um:

Nr.	
1.	<p>CEF-Maßnahme: Wiederherstellung Retentionsvolumen/Maßnahmen für die Schiefkopfschrecke und den Dunklen Ameisenbläuling</p> <p>Die Wiederherstellung von verloren gegangenem Retentionsvolumen muss auf einem Teilstück des Flurstücks Nr. 3120 (im Besitz der Gemeinde Biberach) realisiert werden. Dies wird dadurch erreicht, dass die Fläche, momentan Acker, vom Oberboden befreit, Rohboden abgegraben und somit tiefer gelegt wird. Anschließend wird der Oberboden wieder aufgetragen.</p> <p><u>A) Ebene Retentionsfläche:</u></p> <p>Nach dem Wiederauftrag des Oberbodens muss hier autochthones, artenreiches Saatgut eingesät werden, damit sich eine artenreiche Fettwiese ausbilden kann. Im Anschluss an die Einsaat kann die Fläche, ausgenommen der Böschungen, weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden. Die neue Wiesenfläche darf jedoch nur noch mit 2 Schnitten pro Jahr bewirtschaftet werden (Ende Mai + Mitte September). Die Düngung pro Jahr muss reduziert werden:</p> <p>a) 1. Düngung mit 15 kg Stickstoff/ha (Mist) b) nach dem 2. Schnitt 2. Düngung mit 10 kg Stickstoff/ha (Mist), keine Jauche!</p> <p><u>B) Böschungen:</u></p> <p>Die mittleren und oberen Böschungsbereiche müssen so bewirtschaftet werden, dass langgrasige Strukturen entstehen. Um die Bereiche für die Schiefkopfschrecke zu vergrößern, müssen flache Böschungen angelegt werden (30-40°) oder mindestens 5 m breit. Im Überschwemmungsfall könnten Larven an den langen Grashalmen hochklettern und sich in Sicherheit bringen. Diese Strukturen dürfen nur jedes zweite Jahr gemäht und nicht gedüngt werden. Damit immer langgrasige Bereiche vorhanden sind, muss jedes Jahr die Hälfte der Böschungen gemäht und das Mähgut abgefahren werden. Mahd im Mai oder spätestens bis 10. Juni eines jeden Jahrs.</p>

	<p>Die Böschungen müssen mit artenreichem autochthonen Heudrusch, welcher auch den Großen Wiesenknopf enthält, eingesät werden. Da der Wiesenknopf eine früh- und spätblühende Sippe ausbildet, muss Saatgut aus der Rheinebene oder aus einem in den Rhein entwässernden Schwarzwaldtal verwendet werden. Eventueller Aufwuchs von Brombeeren muss beobachtet und gegebenenfalls entfernt werden.</p>
2.	<p>Heckenpflanzung Am Rande der Retentionsfläche ist ebenfalls eine Hecke anzulegen. Die Hecke soll 100 m lang und einreihig sein, Breite mindestens 3 m. Unter Punkt 6.2.15 des Umweltberichts ist eine Auswahlliste der möglichen Sträucher aufgeführt.</p>
3.	<p>Bodenschutzkalkung Im Gemeindewald muss eine einmalige Bodenschutzkalkung von 26 ha erfolgen.</p>
4.	<p>Auflichtungen im Gemeindewald Das Jagdgebiet des Uhus wird reduziert durch die Bebauung der Planungsfläche. Für den Uhu und andere im Wald jagende Vogelarten müssen im Gemeindewald in Absprache mit dem Förster Auflichtungen vorgenommen werden, um den Verlust des Nahrungshabitats zu kompensieren. Die Auflichtungen müssen im Umkreis-Jagdradius von 1 km um die beiden bekannten Nistplätze des Uhus vorgenommen werden.</p>

3. Bauordnungsrechtlicher Teil

3.1 Anforderungen an die Dachgestaltung von Hauptgebäuden

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dacheindeckung

Die Dächer der Gebäude sind mit matten, seidenmatten oder engobierten Materialien einzudecken.

Ausnahme: Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen

3.2 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zugelassen.

3.3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.3.1 Unbebaute Freiflächen sind nach der Erstellung der Gebäude und Anlagen als Pflanzflächen oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

3.3.2 Die oberirdischen freien PKW-Stellplätze, Zugänge und grundstücksinterne Fußwegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen oder porenoffene Pflastersteine. Dies gilt für die genannten Bereiche, sofern keine Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien oder Fahrzeuge in den Untergrund besteht.

4. Nachrichtlich übernommene Hinweise

4.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“

4.1.1 Wassergefährdende Stoffe / Industrie und Gewerbe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigegerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

4.1.2 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

4.1.3 Bodenschutz

Siehe hierzu Anhang 1 dieser Schriftlichen Festsetzungen.

4.1.4 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

4.2 Landwirtschaft

Von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

4.3 Denkmalschutz

Da im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Freiburg, schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

4.4 Kampfmittel

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein/werden, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

4.5 Telekommunikation

Das Grundstück mit der Flurstück-Nr. 3114 ist bereits mit Telekommunikationslinien erschlossen.

Die Telekom ist nach dem Grundstück-Nutzungsvertrag (GNV) gemäß § 45a Telekommunikationsgesetz (TKG) bzw. nach der Grundstückseigentümergeklärung (GEE) berechtigt, das Grundstück für die Unterbringung von Hausanschlussleitungen zu nutzen. Nach diesen Regelungen ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, die Kosten für die in seinem Interesse erforderliche Änderung an der Hauszuführung zu tragen. Dies gilt auch für zusätzliche Anschlüsse auf einem bereits erschlossenen Grundstück.

Das Grundstück mit der Flurstück-Nr. 3099 ist noch nicht erschlossen worden.

In beiden Fällen werden die Bauherren/Bauträger gebeten, sich rechtzeitig an die Bauherrenhotline unter 0800 3301903 zu wenden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, sollten alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

4.6 Geotechnik

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.7 Dachbegrünung

Eine extensive oder intensive Begrünung von flachen bzw. flach geneigten Dächern wird empfohlen.

5. Pflanzliste

Pflanzliste 1:

Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Betula pendula (Sandbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Pyrus pyraster (Wildbirne)
Salix alba (Silberweide)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus domestica (Speierling)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Ulmus carpinifolia (Feldulme)
Ulmus laevis (Flatterulme)

Pflanzliste 2:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Steckl.) (Rainweide)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Ribes alpinum (Steckl.) (Alpen-Johannisbeere)
Rosa canina (Hundrose)
Rosa gallica (Essig-Rose)
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
Salix aurita (Steckl.) (Öhrchen-Weide)
Salix caprea (Steckl.)
Salix cinerea (Steckl.) (Aschweide)
Salix fragilis (Steckl.) (Bruchweide)

Salix purpurea (Steckl.) (Purpurweide)

Salix viminalis (Steckl.) (Korbweide)

Sambucus nigra (Holunder)

Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Viburnum opulus (Schneeball)

Die Pflanzenlisten für Obstsorten der Streuobstwiesen liegen dem Umweltbericht unter den Anlagen 8 und 9 bei.

Zu Ziffer 4.1.3 der nachrichtlich übernommenen Hinweise

Anhang 1

Landratsamt Ortenaukreis
Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Quelle: BodSch

Stand: 21.01.2003

Ausdruck vom: 24.08.2011

Auflagen und Hinweise zu den erhöhten Schadstoffgehalten im Boden des Gewerbegebietes „Rebberg“, Gemarkung Biberach

Aufgrund ehemaliger Bergbau- und Verhüttungstätigkeiten, die im Mittelalter in und um Prinzbach sowie vermutlich am Ausgang des Prinzbachtals vorgenommen worden sind, verfügen die Böden im Bereich des Gewerbegebietes `Rebberg´ über deutlich erhöhte Schadstoffgehalte. Da vor allem die hohen Bleigehalte in den Unterböden des Gewerbegebiets mit einer Überschreitung des nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser geltenden Prüfwerts verbunden sind, muss das Gewerbegebiet `Rebberg´ entsprechend § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet werden.

Angesichts der deutlich erhöhten Schadstoffgehalte in den Böden sind hinsichtlich der ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung bzw. Entsorgung anfallenden, erhöht schadstoffhaltigen Bodenaushubs die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise zu beachten:

Auflagen:

1. Das bei Bebaumaßnahmen im Gewerbegebiet `Rebberg´, Gemarkung Biberach, anfallende Bodenmaterial darf aufgrund bergbau- und verhüttungsbedingt erhöhter Schadstoffgehalte nur im Gewerbegebiet `Rebberg´ bei der Erstellung von Bauwerken (z. B. Sichtschutzwall) verwertet oder auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie `Rebio´, Gemarkung Seelbach-Schönberg, entsorgt werden.
Eine anderweitige Verwertung/Entsorgung überschüssig anfallender Bodenmassen bedarf zuvor der schriftlichen Zustimmung des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.
Hierbei ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, ggf. durch Bodenuntersuchungen sicher zu stellen, dass die rechtlichen und materiellen Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSch) bzw. der vom Umweltministerium Baden-Württemberg herausgegebenen `Verwaltungsvorschrift zur Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial´ (VwV Boden) eingehalten werden.
2. Die Verwertung des im Gewerbegebiet `Rebberg´ anfallenden erhöht schadstoffhaltigen Bodenmaterials ist – sofern dies nicht bereits im Bebauungsplan geschehen ist (z. B. Sichtschutzwall) – in einem gesonderten Lageplan zu dokumentieren, und dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zur Verfügung zu stellen. Dem Lageplan müssen auch schriftliche Erläuterungen zum Volumen (m³) des verwerteten Bodenmaterials beigefügt sein.
3. Der **Beginn der Erdarbeiten** im Gewerbegebiet `Rebberg´ **ist dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zur Ermöglichung einer zeitnahen Kontrolle rechtzeitig**, d. h. spätestens 1 Tag zuvor, **mitzuteilen**. Diese Mitteilung ist um Angaben zu Name und Telefonverbindung des verantwortlichen Bauleiters zu ergänzen.

E-Mail: wasserwirtschaft-boden@ortenaukreis.de
FAX: 0781/805-9666

4. **Wird** überschüssig anfallendes Bodenmaterial aus dem Gewerbegebiet `Rebberg`, Gemarkung Biberach, **auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie `Rebio` abgelagert**, sind nach vollzogener Ablagerung dem

Landratsamt Ortenaukreis
Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz
Badstraße 20
77652 Offenburg

durch den verantwortlichen Bauherrn zur Endkontrolle unaufgefordert die entsprechenden **Abnahmescheine** des Deponiewartes der **kreiseigenen Erdaushubdeponie `Rebio`** vorzulegen.

5. Für die Entsorgung auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie `Rebio` darf der überschüssige Bodenaushub aus dem Gewerbegebiet `Rebberg`, Gemarkung Biberach, nicht mit Abfällen, die nicht Erdaushub sind (Bauschutt, Straßenaufbruch, Abbruchmaterialien, etc.), oder anderen bergbaufremden Stoffen (Mineralöle, leichtflüchtige organische Schadstoffe, etc.) verunreinigt sein.
Deshalb hat der verantwortliche Bauherr beim Ausbau sowie bei der eventuell notwendigen Zwischenlagerung des überschüssigen Bodenmaterials Vorkehrungen zu treffen, um derartige Verunreinigungen zu vermeiden.
6. **Wird** überschüssig anfallendes **Bodenmaterial** aus dem Gewerbegebiet `Rebberg`, Gemarkung Biberach, mit Zustimmung des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, **außerhalb des Gewerbegebiets `Rebberg`** und außerhalb **kreiseigenen Erdaushubdeponie `Rebio`**, Seelbach-Schönberg, **verwertet, ist** über die betreffende Verwertung dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vom Bauherrn bzw. dem beauftragten Bauleiter **eine abschließende Dokumentation vorzulegen**.
Umfang und Inhalte der notwendigen Dokumentation werden vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, für den konkreten Einzelfall definiert.
7. Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (Mineralölgerüche etc.) wahrgenommen, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle einzustellen.

Hinweise:

1. Die **verantwortlichen Personen der mit den Erdarbeiten im Gewerbegebiet `Rebberg` beauftragten Baufirmen müssen davon informiert sein, dass der Boden im Gewerbegebiet `Rebberg`, Gemarkung Biberach, bergbau- und verhüttungsbedingt deutlich erhöhte Schadstoffgehalte aufweist**, und daher **ohne vorhergehende schriftliche Zustimmung** des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, **nur im Gewerbegebiet selbst verwertet oder auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie `Rebio` entsorgt werden darf**.
2. Wird Bodenaushub aus dem Gewerbegebiet `Rebberg`, Gemarkung Biberach, ohne behördliche Genehmigung in andere Flächenbereiche als das Gewerbegebiet selbst oder die kreiseigene Erdaushubdeponie `Rebio` verbracht, wird seitens des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, bei den Sachstandsermittlungen grundsätzlich die zuständige Polizeidienststelle beteiligt.

Aufgestellt: Lahr, 24.11.2015

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin