



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zettelberg II 1. Änderung“
Stadtteil Röttenbach

Planungsrechtliche Festsetzungen

ENTWURF

Stand: 07.10.2024



Änderungen seit dem Vorentwurf (08.03.2024)



INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS.....	2
I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET ZETTELBERG II 1. ÄNDERUNG“	4
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)	4
1.1 GEWERBEGEBIET (GE) § 8 BAUNVO	4
1.2 SONDERGEBIET (SO) § 11 ABS. 2 BAUNVO.....	4
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 UND ABS. 3 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO).....	5
2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BAUNVO).....	5
2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 16 ABS. 2 UND § 18 BAUNVO)	5
3. BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO).....	5
4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO)	5
BAUGRENZEN	5
5. NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 UND 14 BAUNVO).....	5
6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB).....	5
7. FLÄCHEN ZUR RÜCKHALTUNG UND ABLEITUNG VON ABWASSER UND NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 UND 16 BAUGB)	5
8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB).....	5
9. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB).....	6
9.1 AUSFÜHRUNG VON WEGEN UND STELLPLÄTZEN AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK.....	6
9.2 GRUNDWASSERSCHUTZ	6
9.3 ERDAUSHUB / BODENSCHUTZ UND GEWÄSSER / RÜCKHALTUNG.....	6
10. FLÄCHEN UND ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 24).....	6
11. ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A UND 25B BAUGB)	6
11.1 PFLANZGEBOT	6
11.1.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN.....	6
11.1.2 PFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN AUF STELLPLÄTZEN	6
11.1.3 BEGRÜNUNG BAUGRUNDSTÜCKE.....	7
11.1.4 BEGRÜNUNG PHOTOVOLTAIK	7
11.1.5 PFLANZUNG EINER FELDHECKE	7
11.1.6 ANPFLANZUNG VON HECKEN AUF DEM ERDWALL	7
11.2 PFLANZBINDUNG.....	8
11.2.1 ERHALT VON FELDHECKEN.....	8
11.2.2 ERHALT ENTWÄSSERUNGSGRABEN.....	8
11.3 VORSCHLAGSLISTE ZUR PFLANZENVERWENDUNG	8
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	11
HINWEISE.....	11
1.0 BIOTOPE.....	11



2.0	BODENFUNDE	11
3.0	BODENSCHUTZ /BODENSCHUTZKONZEPT	11
4.0	BAUGRUND	11
5.0	ARTENSCHUTZ	12
	VOGELSCHLAG	12
	RODUNGSZEITRAUM.....	12
	EINSATZ INSEKTENSCHONENDER LAMPEN UND LEUCHTEN.....	12
	KLEINTIERDURCHLÄSSIGE GESTALTUNG DER EINFRIEDUNG	12
6.0	PHOTOVOLTAIK-PFLICHT	12



Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den schriftlichen Teilen.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zettelberg II 1. Änderung“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.01.2024 (BGBl. I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.07.2023 (GBl. Nr. 11 S. 229).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zettelberg II 1. Änderung“

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zugelassen sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Nicht zulässig sind

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe.

1.2 Sondergebiet (SO) § 11 Abs. 2 BauNVO

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solarpark“

Zulässig sind:

Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.



2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen der Nutzungsschablone der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen der Nutzungsschablone der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise im Gewerbegebiet ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stützmauern sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind im Plan nach ihrer Funktion dargestellt und festgesetzt.

7. Flächen zur Rückhaltung und Ableitung von Abwasser und Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Das auf den Grundstücken entstehende Regenwasser soll dort zurückgehalten bzw. verdunstet und soweit wie möglich versickert werden, wo es anfällt.

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen ist gedrosselt in den vorhandenen Vorfluter am Rand der L 346 einzuleiten.

Zur Ableitung des Regenwassers aus dem nördlichen Außengebiet ist ein Entwässerungsgraben auf den öffentlichen Grünflächen herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Entwässerungsgraben ist an den vorhandenen Vorfluter anzuschließen.

Der bereits vorhandene Graben entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist durchgängig zu halten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Bemessung der privaten Retentionsräume wird auf die Arbeitshilfen der deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA), insbesondere Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ sowie Merkblatt DWA-A102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ verwiesen.

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

Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes sind öffentliches und privates Grün festgesetzt. Entsprechend der Zweckbestimmung der Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig.



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

9.1 Ausführung von Wegen und Stellplätzen auf dem Baugrundstück

Die Wege, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Pflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Feinschotter auszuführen. Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

9.2 Grundwasserschutz

PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen und durch eine Aufkantung gegenüber Lagerflächen, Arbeitsflächen und LKW-Plätzen zu schützen.

Hofflächen, die als Arbeitsfläche dienen, sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen, das Niederschlagswasser dieser Fläche ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

9.3 Erdaushub / Bodenschutz und Gewässer / Rückhaltung

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebs zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht auf den verbleibenden Grundstücksflächen oder einer geeigneten Ackerfläche wieder einzubauen.

Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen zur Anpassung der Geländeoberfläche nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig.

10. Flächen und Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Als östliche Grenze entlang der L 346 ist ein Sicht- und Lärmschutz in Form eines mit Hecken bepflanzten Erdwalls zu errichten.

11. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

11.1 Pflanzgebot

11.1.1 Öffentliche Grünflächen

Die als "Öffentliche Grünflächen" gekennzeichneten Flächen sind mit Saatgut, z.B. Rieger-Hofmann "01 Blumenwiese" zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Das gesamte Grünland ist nicht zu düngen und mit einer 2-schürigen Mahd zwischen dem 15.06. und 15.07., sowie 01.08. und 30.09. mit jährlicher Heunutzung und Abräumen des Mähguts zu unterhalten. Die Flächen dürfen nicht gemulcht werden.

Bei der Pflanzenwahl ist aus Gründen der Verkehrssicherheit insbesondere in Bereichen von Kreuzungen und Ausfahrten auf ausreichende Sichtfreihaltung zu achten.

11.1.2 Pflanzung von Einzelbäumen auf Stellplätzen

Im Bereich von ebenerdigen oder gering geneigten Stellplätzen ist mindestens ein Baum je fünf Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18–20 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung zu verwenden. Die Pflanzflächen für Bäume sind entsprechend den FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen, z.B. Poller o.ä. dauerhaft gegen Befahren und Betreten zu sichern. Bei entsprechender Fläche ist das



Baumumfeld mit Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Gräsern, entsprechend der Vorschlagsliste zur Pflanzenverwendung, siehe Kap. 11.3 zu begrünen.

Abgängige Bäume und Pflanzen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

11.1.3 Begrünung Baugrundstücke

Sämtliche nicht überbaubare und unbefestigte Flächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum entsprechend der Vorschlagsliste zur Pflanzenverwendung, siehe Kap. 11.3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18–20 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung zu verwenden. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Laubgehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60–100 cm sowie 10 % Heister, 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150-200 cm.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

11.1.4 Begrünung Photovoltaik

Innerhalb der Sondergebietsfläche „Solarpark“ ist extensives Grünland zu entwickeln.

Die Flächen sind mit einer Gras-Kräuteransaat z.B. Rieger-Hofmann "01 Blumenwiese" zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist autochthones Saatgut aus dem Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland" mit Herkunftsnachweis zu verwenden.

Die Pflege der Fläche erfolgt nach Schluss der Grasnarbe durch ein rotierendes Weidesystem mit zweimaliger Beweidung durch rauhfutterfressende Tierarten ohne Zufütterung auf der Fläche.

Alternativ zur extensiven Beweidung ist eine 2-schürige Mahd zwischen dem 15.06. und 15.07., sowie 01.08. und 30.09. mit jährlicher Heunutzung und Abräumen des Mähguts zulässig.

Dabei sind Säume bzw. Altgrasstreifen, die partiell alternierend nur alle 2 - 3 Jahre gemäht werden von jeder Beweidung/Mahd auszunehmen. Die Flächen dürfen nicht gedüngt und gemulcht werden.

11.1.5 Pflanzung einer Feldhecke

Am Westrand des Plangebiets ist ein insgesamt 5 m breiter Streifen als Maßnahmenfläche vorzusehen. Diese Fläche ist durch eine Ansaat mit Saatgut, z.B. Rieger-Hofmann "01 Blumenwiese" sowie durch Strauchpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind 2 x verpflanzte Laubgehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60–100 cm sowie 10 % Heister, 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150-200 cm zu verwenden. Die flächige Gehölzpflanzung erfolgt unter Verwendung von Sträuchern entsprechend der Vorschlagsliste zur Pflanzenverwendung, siehe Kap. 11.3.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Flächen sind durch regelmäßige Mahd zwischen dem 01.08. und 30.09. (1 x im Jahr) zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

11.1.6 Anpflanzung von Hecken auf dem Erdwall

Der Erdwall ist analog zu den bereits bestehenden Erdwällen mit Hecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Flächen sind durch eine Ansaat mit Saatgut, z.B. Rieger-Hofmann "01 Blumenwiese" sowie durch Strauchpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind 2 x verpflanzte Laubgehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60–100 cm verwenden. Die flächigen Gehölzpflanzungen erfolgen unter Verwendung von niedrigwachsenden Sträuchern entsprechend der Vorschlagsliste zur Pflanzenverwendung, siehe Kap. 11.3.



Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Flächen sind durch regelmäßige Mahd zwischen dem 01.08. und 30.09. (1 x im Jahr) zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

11.2 Pflanzbindung

11.2.1 Erhalt von Feldhecken

Die mit einer Pflanzbindung ausgewiesenen, teilweise nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG B.-W. geschützten Feldhecken sind während der Bauzeit gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauf- und -abtrag durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen, z.B. Anbringen eines bauzeitlichen Schutzzaunes, im Einzelfall auch mit Brettermantel.

Die Feldhecken sind dauerhaft in vollem Umfang zu erhalten und zu unterhalten.

11.2.2 Erhalt Entwässerungsgraben

Der Entwässerungsgraben am südlichen Rand des Geltungsbereiches ist dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Durch die Bautätigkeiten in Mitleidenschaft gezogene Flächen sind durch eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu regenerieren.

11.3 Vorschlagsliste zur Pflanzenverwendung

Hinweis: Bei den Begrünungsmaßnahmen ist standortgerechtes, gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ / Ursprungsgebiet bzw. Herkunftsregion 11 „Südwestdeutsches Bergland“ bzw. Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken" gemäß entsprechender Zertifikate bzw. Einzelnachweisen zu verwenden.

Bäume, 3 bzw. 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 16–18, 18–20 bzw. 20–25

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Kernobstsorten (stark wachsender Sorten auf Sämlingsunterlagen)

Klimabäume (Verkehrsgrün)	Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>
	Baum-Magnolie	<i>Magnolia kobus</i>
	Blumen-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>
	Dreizahnhorn	<i>Acer buergerianum</i>
	Eisenholzbaum	<i>Parrotia persica</i> 'Vanessa'
	Fächerblattbaum	<i>Ginkgo biloba</i>
	Französischer Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
	Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Skyline'
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'



Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Japanische Zelkovie	Zelkova serrata 'Green Vase'
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Rotesche	Fraxinus pennsylvanica 'Summit'
Schnurbaum	Sophora japonica 'Regent'
Silberlinde	Tilia tomentosa 'Brabant'
Spanische Eiche	Quercus x hispanica 'Wageningen'
Ulme	Ulmus Lobel
Ungarische Eiche	Quercus frainetto 'Trump'
Zerr-Eiche	Quercus cerris
Zürgelbaum	Celtis australis

Sträucher, Höhe 60–100 cm, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Heister, 3 x verpflanzt ohne Ballen,

Höhe 150–200 cm

Echte Hundrose	Rosa canina
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnlicher Schneeball*	Viburnum opulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder*	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Weiden	Salix sp

* nicht auf Kinderspielplätzen

Fettschrift: Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt

Stauden und Gräser

geeignet zur	Prachtstorchschnabel	Geranium x magnificentum
Bepflanzung des	Weißer Storchschnabel	Geranium sanguineum 'Album'
Baumumfeldes:	Waldstorchschnabel	Geranium sylvaticum 'Mayflower'
	Storchschnabel	Geranium endressii
	Storchschnabel	Geranium macrorrhizum 'Spessart'
	Teppich-Waldsteinia	Waldsteinia ternata
	Taglilien	Hemerocallis in Sorten
	Immergrün	Vinca minor 'Grüner Teppich'
	Salbei	Salvia officinalis, in Sorten
	Katzenminze	Nepeta x faassenii
	Fetthenne	Sedum telephium 'Herbstfreude'
	Oregano	Origanum vulgare, in Sorten
	Frauenmantel	Alchemilla mollis
	Gewöhnliche Schafgarbe	Achillea millefolium
	Reitgras	Calamagrostis x acutiflora
	Rutenhirse	Panicum virgatum
	Riesensegge	Carex pendula
Retentionsflächen:	Katzenpfötchen	Antennaria dioica
	Silberwurz	Dryas octopetala
	Kriechendes Schleierkraut	Gypsophila repens
	Mausöhrchen	Hieracium pilosella
	Hufeisenklee	Hippocrepis comosa
	Sand-Fingerkraut	Potentilla arenaria
	Braunelle	Prunella grandiflora
	Rispensteinbrech	Saxifraga paniculata
	Thymian	Thymus pulegioides



	Zittergras	Briza media
	Bergreitgras	Calamagrostis varia
	Frühlingssegge	Carex caryophyllea
	Bergsegge	Carex montana
	Reiherfedergräser	Stipa spec.
Extensive Dachbegrünung, Schichthöhe 10 cm		
Stauden:	Dalmatiner Polster-Glockenblume	Campanula portenschlagiana
	Hängepolster-Glockenblume	Campanula poscharskyana
	Teppich-Hornkraut	Cerastium arvense
	Karthäuser-Nelke	Dianthus carthusianorum
	Teppich-Schleierkraut	Gypsophila repens 'Rosa Schönheit'
	Gewöhnliches Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
	Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
	Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
	Frühlings-Fingerkraut	Potentilla neumanniana
	Großblütige Braunelle	Prunella grandiflora
	Kleines Seifenkraut	Saponaria ocymoides
	Illyrisches Bohnenkraut	Satureja montana ssp. illyrica
	Trauben-Steinbrech	Saxifraga paniculata
	Kleinasien-Sedum	Sedum lydium
	Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
	Kamtschatka-Fetthenne	Sedum kamtschaticum
	Tripmadam	Sedum reflexum
	Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
	Kaukasus-Fetthenne	Sedum spurium
	Dachwurz-Hybriden	Sempervivum-Hybriden
	Bressingham Thymian	Thymus doerferi Bressingham
	Kriechender Thymian	Thymus serpyllum
Gräser:	Blau-Schwingel	Festuca glauca
	Stachel-Schwingel	Festuca punctoria
	Blaugraues Schillergras	Koeleria glauca
Zwiebel- und Knollenpflanzen:	Blau-Lauch	Allium caeruleum
	Nickender Lauch	Allium cernuum
	Gelber Lauch	Allium favum
	Sibierischer Lauch	Allium nutans
	Berg-Lauch	Allium senescens ssp. montanum
	Kugel-Lauch	Allium sphaerocephalon
	Kleine Bart-Iris in Sorten	Iris-Barbata-Nana in Sorten



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

HINWEISE

1.0 Biotope

An den Planbereich im Süden und Norden angrenzend, befinden sich Biotope nach § 32 NatschG. Diese sind zu schützen und dürfen nicht verändert werden.

2.0 Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.0 Bodenschutz /Bodenschutzkonzept

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschieben und getrennt zu lagern. Brauchbarer Erdaushub soll einer Wiederverwendung zugeführt werden, soweit möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb des Baugebiets.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) und § 7 (Vorsorgepflicht), sowie auf und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden. Auf § 3 Abs. 3 und Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird hingewiesen.

Gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei künftigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen ab 0,5 ha Einwirkfläche auf den Boden (u.a. Verkehrsflächen, Baustelleneinrichtungsflächen, Retentionsflächen) ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen. Dieses BSK ist zusammen mit den Antragsunterlagen dem Landratsamt als untere Bodenschutzbehörde sechs Wochen vor der Ausführung der Arbeiten vorzulegen.

4.0 Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein) und der Kristallsandstein-Subformation (Mittlerer Buntsandstein).



Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

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.

5.0 Artenschutz

Die Ergebnisse der „Potenzialabschätzung Artenschutz“ vom März 2022 sowie die „Tiefer gehenden Erhebungen Vögel, Reptilien und Haselmaus“ vom November 2022 vom Büro werkgruppe GRUEN sind zu beachten.

Vogelschlag

Großflächige Glasfassaden sind, wenn nicht vermeidbar, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Informationen über geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag können bspw. den Broschüren „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012), „Vogelschlag an Glas - Das Problem und was Sie dagegen tun können“ (BUND, 2017) oder „Vogelanprall an Glasflächen – Geprüfte Muster“ (Wiener Umwelthanwaltschaft, 2019 entnommen werden).

Rodungszeitraum

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten).

Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Zum Schutz nachtaktiver, lichtempfindlicher Insekten sind § 2 Abs. 1 und § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg zu beachten. Dabei sind folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:

- Insektenverträgliche Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile) einsetzen
- Durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtemissionen vermeiden
- Möglichst niedrige Anbringung, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- Gehäuse verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
- Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern
- Insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopen

Kleintierdurchlässige Gestaltung der Einfriedung

Die Einfriedung im Bereich der Sondergebietsfläche Photovoltaik ist kleintierdurchlässig zu gestalten. Es dürfen nur landschaftsgerechte Maschen- oder Stabgitterzäune in matten Naturfarben mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm verwendet werden. Scharfkantige Abschlüsse im bodennahen Bereich sind unzulässig.

6.0 Photovoltaik-Pflicht

Auf das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (§ 23 KlimaG BW) hinsichtlich Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen wird hingewiesen.



Ergänzend wird auf die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung –PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 hingewiesen. Die Rechtsverordnung zur Photovoltaik Pflicht trifft Regelungen zur Installation von Photovoltaikanlagen beim Neubau von Nichtwohngebäuden und von offenen Parkplätzen sowie zu möglichen Ersatzmaßnahmen und deren Vollzug.

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass eine Blendwirkung auf Verkehrsteilnehmer an naheliegenden Straßen ausgeschlossen werden kann. (Maßnahmen dazu: Veröffentlichung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ vom 08.10.2012 Anhang 2)

Aufgestellt:

Bad Teinach-Zavelstein, den

Rottenburg, den

Markus Wendel
Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng.
Stadtplaner

Anerkannt:

Bad Teinach-Zavelstein, den

Markus Wendel
Bürgermeister