

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

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

Gewerbegebiet (GE1 und GE2) (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

1.1.2 Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern und die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (sog. Handwerkerprivileg). Von einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 100 m² beträgt.

1.1.3 Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.4 Die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nrn. 1 - 3 BauNVO sind nicht zulässig.
Dies sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Höhe der baulichen Anlagen (GH).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist in m ü. NHN der Planzeichnung zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante.

1.3.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um maximal 2 m überschritten werden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.6 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

1.6.1 Garagen, überdachte Kfz-Stellplätze und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

1.6.2 Offene Kfz-Stellplätze sind außerhalb der Baufenster mit einem Mindestabstand von 1 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.

1.6.3 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) sind im gesamten Plangebiet allgemein zulässig.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche R1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der TransnetBW und Amprion zu belasten. Die Hinweise zum Bauen im Schutzstreifen sind unter Kapitel 3.7 zu beachten.

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

1.8.1 Gebäude mit Dachneigungen von 0° - 15° sind auf mindestens 80 % der Dachfläche mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig.

1.8.2 Zwischen dem zeichnerisch dargestellten besonders geschützten Biotop (Nr. 180123150378), Feldgehölze am Bahndamm II und der nächstgelegenen Bebauung ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Während des Bauzeitraums ist der Wurzelraum gegen Befahren zu schützen und durch geeignete Maßnahmen (Bauzaun) gegen Verdichtung und sonstige Schadeinwirkungen zu sichern.

1.8.3 Der vorhandene Baumbestand im Bereich GE2 ist soweit möglich zu schonen. Sofern Bäume nicht erhalten werden können, sind innerhalb von GE2 Neupflanzungen im Verhältnis 1:2 zu erbringen, d.h. pro zu entfernenden Baum erfolgt die Neupflanzung von zwei standortheimischen Bäumen mindestens in der Sortierung 14-16 cm

- Umfang, 3xv mDB. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
- 1.8.4 Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern. Hof- und untergeordnete Verkehrsflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.
- 1.8.5 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.8.6 Nächtliche Beleuchtungen sind insekten-/fledermausfreundlich zu gestalten (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss). Wo dies unter Sicherheitsaspekten möglich ist, ist ein Abschaltmechanismus zu verwenden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Im Plangebiet sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 20° zulässig.
- 2.1.2 Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 15° sind extensiv zu begrünen.
- 2.1.3 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung (Solar-, Photovoltaikanlagen etc.) dienen, sind bei allen Dachneigungen unter Einhaltung der Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Dachbegrünung zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2.1.4 Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) nicht zulässig.
- 2.1.5 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baufenster zulässig.
- 2.2.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind insgesamt bis zu 25 % der jeweiligen Fassadenfläche, jedoch nur bis zu einer Einzelgröße von maximal 20 m² zulässig. Diese dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.2.3 Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbeschildern, Pylonen und Fahnenmasten sind bis zu einer Größe von maximal 5 m² zulässig. Sie dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Größere Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 10 m² können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich diese in Größe und Gestaltung dem zugeordneten Hauptbaukörper unterordnen und das Erscheinungsbild des Sondergebiets nicht dominieren.
- 2.2.4 Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.
- 2.2.5 Selbstleuchtende Werbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtbewegung am Himmel) sind nicht zulässig. Die Leuchtstärke von Werbeanlagen muss so begrenzt werden, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet bzw. behindert werden. Beleuchtungen von Betriebsgeländen und Lichtquellen an Gebäuden müssen so beschaffen sein, dass keine Blendwirkung eintritt und der Verkehr auf der B3 nicht beeinträchtigt wird.

Hinweis:

Für Werbeanlagen innerhalb des Schutzstreifens der 380 kV Höchstspannungsfreileitung sind die Hinweise unter Kapitel 3.7 Ziffer 14 zu beachten.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Die nicht bebauten Flächen bebaubarer Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden, sind naturnah oder gärtnerisch anzulegen.

- 2.3.2 Abstellflächen wie Abfalltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind mit einem festen Sichtschutz und/oder einer dichten Bepflanzung abzuschirmen. Die Anlagen zur Abschirmung sind, sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt, mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.
- 2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.4.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,8 m (ab Straßenoberkante) als Zäune und/oder Hecken zulässig. Maschendrahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen (z.B. Thuja) ist nicht zulässig.
- 2.4.2 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,50 m und im Bereich von Wendeanlagen mindestens 1,0 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.
- 2.4.3 Einfriedungen mit Stacheldraht und geschlossene Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionenwände etc.) sind nicht zulässig.
- 2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
- Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.
- 2.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**
- 2.6.1 Niederschlagswasser von nicht schädlich verunreinigten Flächen (z.B. Dachflächen, Grünflächen) der privaten Baugrundstücke ist auf dem Grundstück zu versickern, zu verwerten (z.B. Zisterne) oder zurückzuhalten (z.B. Dachbegrünung) und gedrosselt in das öffentliche Abwassernetz für Regenwasser einzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser von den sonstigen befestigten, privaten Flächen ist zu fassen, zu versickern oder dem öffentlichen Abwassernetz für Niederschlagswasser zuzuleiten.
- 2.6.2 Zisternen müssen eine Mindestgröße von 1 m³ Zisternenvolumen je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche aufweisen. Der Drosselabfluss darf dabei maximal 0,2 l/s betragen.
- 2.6.3 Niederschlagswasser von schädlich verunreinigten privaten Flächen ist einer dezentralen Vorbehandlung (Reinigung) auf den entsprechenden Grundstücken zu unterziehen und dann dem öffentlichen Abwassernetz für Niederschlagswasser zuzuleiten.

3 HINWEISE

3.1 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

3.2 Denkmalschutz

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.

3.3 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen

Zur Vermeidung von Verbots-Tatbeständen des § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen durchzuführen

3.4.1 Bauzeitenregelung:

- Erforderliche Rodungen und Baufeldräumung im Bereich GE2 dürfen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar durchgeführt werden.
- Abriss- und Sanierungsarbeiten, die das Dach und den Übergangsbereich zwischen Dach und Mauerwerk des bestehenden Gebäudes in GE2 betreffen, dürfen nur in der Zeit zwischen Anfang September und Mitte März durchgeführt werden. Ein früherer Start von Bauarbeiten als Anfang September ist nur zulässig, wenn durch Erhebungen nachgewiesen ist, dass zu diesem Zeitpunkt keine Brutaktivität herrscht.
- Der Baubeginn für alle Einzelvorhaben im Bereich GE1 erfolgt in der Vegetationsperiode zwischen Mitte April und Ende September.

3.4.2 Mauereidechsenmanagement für die Fläche GE1:

Um eine Zuwanderung von Mauereidechsen aus den umliegenden Flächen in den Bereich GE 1 zu unterbinden, sind unmittelbar nach Abschluss der Schüttungsarbeiten bzw. nach Teilfertigstellung einzelner Schüttungsbereiche Eidechsenzäune am Rand so aufzustellen, dass eine Einwanderung durch Mauereidechsen erschwert

bzw. verhindert wird. Die Fläche ist – solange dort noch keine Bautätigkeit stattfindet - während der Vegetationsperiode regelmäßig im Abstand von 1-2 Monaten durch einen Experten zu kontrollieren. Werden dennoch Eidechsen auf denjenigen Flächen festgestellt, bei denen ein Baubeginn abzusehen ist, ist folgendermaßen vorzugehen:

- Arbeitsschritt 1: 6-8 Wochen vor Baubeginn Abdecken des geplanten Baufeldes des Einzelvorhabens flächendeckend für mindestens 6 Wochen mit schwarzer Folie (zeitliche Einschränkungen während der Eiablage- und Schlüpfperiode der Mauereidechsen).
- Arbeitsschritt 2: Anschließend Nachsuche nach Einzelindividuen der Mauereidechse durch einen Experten und Umsetzen in vorhandene Ersatzbiotope. oder Vertreiben aus dem Eingriffsbereich.

Im Einzelfall kann auf Arbeitsschritt 1 werden, wenn durch einen Experten festgestellt wird, dass es effizienter ist, die Tiere ohne vorheriges Abdecken der Fläche umzusetzen oder zu vertreiben.

3.4.3 Mauereidechsenmanagement für die Fläche GE2:

In der dem Baubeginn auf der Fläche GE2 vorausgehenden Sommersaison sind durch einen Eidechsen-Experten Geländebegehungen durchzuführen, um festzustellen ob und in welchem Umfang eine Besiedlung mit Mauereidechsen besteht. Wird eine Besiedlung im Bereich der zukünftigen Bebauung festgestellt, müssen rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten Ausweichlebensräume geschaffen werden. Anschließend ist folgendermaßen vorzugehen

- Arbeitsschritt 1: 6-8 Wochen vor Baubeginn Abdecken des geplanten Baufeldes des Einzelvorhabens flächendeckend für mindestens 6 Wochen mit schwarzer Folie (zeitliche Einschränkungen während der Eiablage- und Schlüpfperiode der Mauereidechsen).
- Arbeitsschritt 2: Anschließend Nachsuche nach Einzelindividuen der Mauereidechse durch einen Experten und Umsetzen in vorhandene Ersatzbiotope. oder Vertreiben aus dem Eingriffsbereich.

Im Einzelfall kann auf Arbeitsschritt 1 werden, wenn durch einen Experten festgestellt wird, dass es effizienter ist, die Tiere ohne vorheriges Abdecken der Fläche umzusetzen oder zu vertreiben.

3.4.4 CEF-Maßnahmen für den Haussperling:

Falls durch Abriss- oder Sanierungsarbeiten des bestehenden Gebäudes Brutplätze des Haussperlings verloren gehen, sind rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit Ersatzbrutplätze in Form von Nisthilfen an Gebäuden in der Umgebung (Umkreis 1 km) zur Verfügung zu stellen.

3.5 Bodenschutz / Altlasten

3.5.1 Allgemeines

Die folgenden Hinweise und Bestimmungen sollen dazu dienen, den Erhalt und Schutz des Oberbodens sowie kulturfähigen Unterbodens vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Gesetzliche Grundlage ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).

3.5.2 Hinweise und Bestimmungen zum Bodenschutz

- Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Aufträgen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 BBodSchG einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach §6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden.
- Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und der Ersatzbaustoffverordnung für die (Weiter)Verwertung von Bodenmaterial zu beachten und anzuwenden.
- Bodenabtrag darf nur im erforderlichen Umfang erfolgen.
- Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Dazu sind diese Flächen als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen und abzuzäunen.
- Ober- und Unterboden sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.
- Ausgebauter Boden (z. B. Mutter- bzw. Oberboden) ist fachgerecht entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten.
- Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zu vermeiden.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden, z.B. für die Gestaltung von Grünanlagen oder für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- Alle Bodenarbeiten sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 nur bei geeigneter, möglichst trockener Witterung bis zu maximal steif-plastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen oder weich-plastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Hinweis: Böden in den Konsistenzbereichen ko1 und ko2 (fest bis halbfest) können gut bearbeitet und befahren werden. Konsistenz „halbfest“: Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten. Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des

maximal zulässigen Kontaktflächendruckes“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).

- Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, geeignete Maschinenteknik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und ggf. mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Befahrung, Umlagerung, Zwischenlagerung, usw.) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht durchgeführt werden; der zulässige maximale Kontaktflächendruck bzw. die zulässige maximale Bodenpressung von maximal 0,4 kg/cm² ist einzuhalten. Darüber hinaus sind die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19713) jeweils zu beachten und einzuhalten.
- Witterungsbedingte Baustillstandszeiten zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen sind einzuplanen. Bei kritischen Wetterlagen (insbesondere Regen, Schnee und Tauwetter) sind die Bautätigkeiten einzustellen.
- Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialeinträge sind rückstandslos zu entfernen.
- Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden. Die Befestigungsarten - wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen etc. - der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrücke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung lastverteilende Platten (sog. Baggermatratzen oder Holzbohlen) vorzuhalten. Befestigte Baustraßen (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind vorzugsweise auf (oberhalb) dem Mutterboden (Oberboden) anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend trockenem und tragfähigem Boden (geschlossene Grasnarbe) und nur mit Raupenfahrzeugen mit geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.
- Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten.
- Als mineralische Schüttungen sind nur natürliche Gesteinskörnungen zulässig. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist unzulässig. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.
- Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind - soweit möglich - bereits versiegelte Bereiche zu verwenden.
- Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik zu

beseitigen, z.B. mit einem Stechhubblockerer. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.

- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Urgeländes im Vorfeld abzuschleppen (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken und Oberflächenbefestigungen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw., werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Art und Weise der erforderlichen weitergehenden Sachverhaltsermittlung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

3.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.

3.7 380 kV Höchstspannungsfreileitung / Bauen im Schutzstreifen

Die TransnetBW GmbH betreibt die 380kV Höchstspannungsfreileitung Kühmoos – Daxlanden im Plangebiet. Übertragungsnetzbetreiber Amprion hat die Aufgabe, das Stromnetz zwischen der Umspannanlage Kühmoos im Landkreis Waldshut und der Umspannanlage Daxlanden bei Karlsruhe zu verstärken und damit die Versorgungssicherheit zu stärken. Bei der BL45 55 handelt es sich um eine Gemeinschaftsleitung mit der TransnetBW, die Amprion nun ausbauen will. Konkret geht es bei dem 204 Kilometer langen Abschnitt Kühmoos-Daxlanden um eine „Zubeseilung“ eines weiteren Stromkreises der Amprion. Dort hängen bereits drei 380-kV-Stromkreise auf den Masten. Im Zuge der Umbaumaßnahme soll auf den bislang noch leeren Mast-Traversen ein weiterer 380-kV-Stromkreis aufgelegt werden. Derzeit werden die Planfeststellungsunterlagen vorbereitet.

Innerhalb dieser mit Leitungsrecht belegten Flächen ist eine bauliche Nutzung nur eingeschränkt und mit Zustimmung der TransnetBW zulässig.

1. Die nach der DIN EN 50341 geltenden Sicherheitsabstände zu den Leiterseilen müssen eingehalten werden. Die maximal zulässige Höhe von baulichen Anlagen beträgt 232 m. ü. NHN. Voraussetzung hierfür ist ein feuerhemmendes Dach (F30).
2. Geländeänderungen im technischen Schutzstreifen der Leitungsanlage sind nur in Abstimmung mit der TransnetBW GmbH zulässig.
3. Gemäß 26. BImSchV dürfen an Orten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die Grenzwerte für die magnetische Flussdichte und die elektrische Feldstärke nicht überschritten werden. Im Bereich des Schutzstreifens sind Wohnungen nicht zulässig.

4. Im technischen Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Schutzabstand von mindestens 5 m zu den Leiterseilen eingehalten wird (DIN VDE 0105-100 6.4.4.102 und Tabelle 103).
5. Gemäß § 7 der Unfallverhütungsvorschrift „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel GUV-V A 3“ darf dieser Schutzabstand von Personen, Baugeräten (u.a. bei der Planung von Kranstandorten zu beachten) oder anderen Gegenständen nicht erreicht werden. Dabei ist ein seitliches Ausschlagen der Leiterseile zu berücksichtigen. Der Schutzabstand ist bitte bereits bei der weiteren Ausführungsplanung (z. B. Kranstellplatz) zu beachten. Im Bereich des geplanten Geltungsbereichs wäre eine maximale Kranhöhe von 8 m zulässig.
6. Für die Erneuerung, den Betrieb und die Instandhaltung der Masten ist generell ab Außenkante der sichtbaren Mastfundamente ein Schutzabstand von 25 m einzuhalten. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass eine Zufahrt zu den Maststandorten auch mit Lastkraftwagen möglich ist. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen der FGSV 287 anzusetzen.
7. In einem Radius von 20 m um die Außenkanten der Masten dürfen keine Erdungsanlagen oder Leitungsanlagen ohne gesonderten Schutz gegen Beeinflussung durch die Höchstspannungsfreileitungsanlage angelegt oder installiert werden.
8. Zu den Masten ist ab Außenkante der sichtbaren Mastfundamente ein Schutzabstand von 10 m einzuhalten. In diesem Bereich dürfen ohne separate Abstimmung keine Aushubarbeiten und Aufschüttungen erfolgen. Zusätzlich dürfen in diesem Bereich keine Verkehrsflächen errichtet, keine Baumpflanzungen vorgenommen sowie keine Flächen für den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen werden. Die Zufahrt zu Mastanlagen muss stets gewährleistet sein.
9. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe zur Leitungsanlage kann es unter Umständen zu unangenehm spürbaren Elektrisierungen durch Funkenentladungen, vor allem beim Berühren von leitfähigen Gegenständen (metallische Bauteile oder Baugerätschaften), kommen. Dies bedeutet für betroffene Personen eine geringfügige Belästigung, eine direkte Gefährdung besteht aber nicht.
10. Um Sekundärufälle zu vermeiden, ist im Bereich der Höchstspannungsfreileitung darauf zu achten, dass sämtliche metallische Bauteile wie Geländer, Metallzäune und Fertigungsmittel (Kran, Steiger, LKW o.ä.) ausreichend geerdet sein müssen, um eine elektromagnetische Aufladung zu verhindern.
11. Die Einrichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen im Bereich des Schutzstreifens der Leitungsanlage ist nur nach Zustimmung der TransnetBW zulässig. Sollte eine Zustimmung erfolgen, ist der Nachweis zu erbringen, dass die PV-Anlage nach DIN VDE 0100 errichtet wurde.
12. Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der Leitungsanlage, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der TransnetBW zulässig. Dies betrifft auch die Lagerung leicht brennbarer Stoffe in nicht handelsüblichen Mengen innerhalb des Gebäudes.
13. Die Nutzung von Parkplätzen innerhalb des technischen Schutzstreifens muss zweckgebunden bleiben. Es muss ausgeschlossen sein, dass diese Flächen für

anderweitige Nutzungen (z. B. Übernachtung im Wohnmobil) verwendet werden.

14. Antennen, Baucontainer, Blitzschutzanlagen, Fahnenmaste, Gerüste, Kamine, Laternenmasten, Werbetafeln u.ä. dürfen im Schutzstreifen nicht bzw. nur in Abstimmung mit der TransnetBW aufgestellt werden. Wir weisen insbesondere darauf hin, dass der Mindestabstand von 5 m von der Oberkante von Beleuchtungsmasten (nicht die Lichtpunkthöhen) zu den Leiterseilen eingehalten werden muss. Dies ist auch bei der Aufstellung von Beleuchtungsmasten und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen.
15. Im Schutzstreifen geplanten Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.
16. Im Bereich von Höchstspannungsfreileitungen können im Nahbereich Auswirkungen durch elektromagnetische Felder auftreten. Insbesondere weisen wir darauf hin, dass u. a. bei elektronischen Geräten Störungen durch die magnetischen 50-Hz-Felder von Höchstspannungsfreileitungen auftreten können. Die TransnetBW haftet nicht für den Ausfall oder die fehlerhafte Funktion von Geräten.
17. Bei widrigen Wetterverhältnissen können an Höchstspannungsfreileitungen TA-Lärm-relevante Geräusche („Koronageräusche“) auftreten, deren wesentliche Ursache elektrische Entladungen an Wassertropfen auf den Leiterseilen sind. Diese Emissionen entstehen bei Regen oder Schneefall und können mit der Intensität des Niederschlags zunehmen.
18. Außerdem kann es im Bereich der Leiterseile bei entsprechender Witterung evtl. zum Eisabwurf kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass es zu Verschmutzung durch Vogelkot unter den Seilen bzw. im Mastbereich kommen kann. Die TransnetBW haftet nicht für daraus folgende Schäden.
19. Nach Fertigstellung der Gebäude benötigen wir die Einmessungsunterlagen in Lage und Höhe (Traufe und Giebel). Die Vermessungsdaten sollen im Koordinatensystem ETRS89 (UTM) und im Höhensystem DHHN2016 (NHN) als DXF/DWG bzw. als Shape Datei übergeben werden.
20. Von den Betriebsstellen genehmigte Abschaltungen können netz- oder störungsbedingt kurzfristig wieder abgesagt werden. Daraus entstehende Kosten werden nicht von der TransnetBW GmbH übernommen.
21. Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die durch die Bautätigkeit an der Höchstspannungsfreileitung entstehen.

Ehrenkirchen, den

Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Thomas Breig

Planverfasserin

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ehrenkirchen übereinstimmen.

Ehrenkirchen, den

Bürgermeister
Thomas Breig

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Ehrenkirchen, den

Bürgermeister
Thomas Breig