



Gemeinde Waldachtal
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan
„Markental / Kostenreute – 1. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

in Waldachtal – Tumlingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 23.08.2022



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 23.08.2022 wird folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

2.2.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Gewerbebetriebe aller Art	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerhäuser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Betriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für sportliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Selbständige Einzelhandelsbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.2.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 und 2 (GEE1, GEE2)
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Das Gebiet wird in seiner Nutzung nach § 1 Abs. 5 und § 8 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Betriebe im Sinne von § 6 BauNVO.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Gewerbebetriebe aller Art	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerhäuser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Betriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Anlagen für sportliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vergnügensstätten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Selbständige Einzelhandelsbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.2.3 Sondergebiet (SO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 11 BauNVO)

Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik)

Zulässig sind:

- Bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie und
- die zum Betrieb der Anlagen erforderlichen Nebenanlagen wie z.B. Betriebsgebäude, Transformatoren- und Wechselrichterstationen, Antennenanlagen, Speicher, Einfriedungen und Wege.

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18)

Für alle Gewerbegebiete (GE und GEE) gilt:

Die maximale Gebäudehöhe (GH max) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Sie wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt, d.h. bis zum First bzw. bei Flachdächern bis Oberkante Attika.

Auf Flachdächern darf die Höhe von Solaranlagen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überschreiten. Die Solaranlagen, die eine Erhöhung von mehr als 50 cm aufweisen (z.B. Satteldach-Profile in Ost-West-Ausrichtung) sind dann an allen Gebäudeseiten um mindestens 2,50 m vom Dachrand abzurücken.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone in absoluten Höhen in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) festgesetzt.

Für das Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO Photovoltaik) gilt:

Die maximale Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen wird gemäß Planeintrag auf 3,50 m über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt.

Für erforderliche Betriebsgebäude, Transformatoren oder Wechselrichterstationen wird eine maximale Höhe von 5,0 m über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt.

2.3.2 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Für alle Gewerbegebiete (GE und GEE) gilt:

Die maximal überbaubare Grundfläche ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Für das Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO Photovoltaik) gilt:

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt. Dies bedeutet, dass maximal 60 % der Fläche mit Modulflächen überstellt werden dürfen.

Zusätzlich dürfen insgesamt maximal 1.000 m² der Sondergebietsflächen mit einer Trafoanlage und den zugehörigen Aufstellflächen überbaut werden.

2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Für alle Gewerbegebiete (GE und GEE) gilt:

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird für die Gewerbegebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

2.5 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.5.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Für alle Gewerbegebiete (GE und GEE) gilt:

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind außerdem auf den zusätzlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zulässig.

Für das Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO Photovoltaik) gilt:

Garagen, Carports und Stellplätze sind nicht zulässig.

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

Für alle Gewerbegebiete (GE und GEE) gilt:

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zulässig.

Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgeboten sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Für das Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO Photovoltaik) gilt:

Zulässige Nebenanlagen gemäß Ziffer 2.2.3 dieser Festsetzungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einzäunungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig, wenn sie von Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

2.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Wege festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

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

Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen (Kabelkästen u.ä.) sind vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück zu dulden.

Freileitungen sind nicht zulässig.

2.8 Ableitung von Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

2.8.1 Für das Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik) gilt:

Das anfallende Niederschlagswasser ist schadlos und möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen sind zusätzlich Mulden und Rückhalteflächen zur verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers anzulegen.

2.9 Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

Auf Grund der Eigentumsverhältnisse werden im zeichnerischen Teil private Grünflächen festgesetzt. Eine Bebauung dieser Fläche ist unzulässig. Die Flächen sind als artenreiche Wiesenflächen anzulegen und extensiv zu bewirtschaften. Zulässig ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, das Mähgut ist abzuräumen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 20. Juni erfolgen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Maßnahmen zur Biotopgestaltung entlang der Gewässerrandstreifen sind zulässig, z.B. die Anlage von Retentionsmulden, Uferabflachungen u.ä. und damit auch die Entwicklung von Gras-/ Krautsäumen, gewässerbegleitenden Hochstaudenfluren sowie von Schilf- und Röhrichtbeständen.

Zaunanlagen sind in den nach Ziffer 2.8 dieser Festsetzung überlagerten privaten Grünflächen zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 5,0 m von der Böschungsoberkante der angrenzenden Fließgewässer (Gewässerrandstreifen) einhalten.

Sollen Zaunanlagen in der privaten Grünfläche entlang der Kreisstraße im Anbauverbot von 15m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße errichtet werden, ist vorab die Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde einzuholen.

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

Entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes befinden sich die Waldach und das Schneckenbächle im Plangebiet. Farblich abgegrenzt ist die Wasserfläche einschließlich der zugehörigen Uferböschungen und Säume. Entlang der beiden Fließgewässer ist ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5,0 m (gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers) einzuhalten.

Im Gewässerrandstreifen dürfen keine baulichen Anlagen erstellt werden. Geländeauffüllungen dürfen nicht vorgenommen werden. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen entlang der Uferböschungen sind zu erhalten. Renaturierungsmaßnahmen und sonstige Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Gewässers sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zulässig.

2.11 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen für die Landwirtschaft ist eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung zulässig. Auf Teilflächen, die mit zusätzlichen Maßnahmen gemäß Ziffer 2.13.2 dieser Festsetzungen überlagert sind (Ausgleichsmaßnahmen A2 und A3), sind zusätzlich die dort vorgegebenen Pflanz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen.

2.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen für die Stromversorgung ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen für die Wasserversorgung ist die Errichtung von PV-Anlagen oder eine andere bauliche Nutzung nicht zulässig. Eine sonstige Nutzungsänderung ist nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

2.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

2.13.1 Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wird folgendes festgesetzt:

Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel und nachtaktive Insekten, zu minimieren, sind Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Dies umfasst insbesondere folgende Aspekte, die im Einzelfall sinngemäß anzuwenden sind:

- a) Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,
- b) Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- c) Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
- d) Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion,
- e) Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
- f) Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
- g) Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
- h) Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- i) Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
- j) Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- k) Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober sowie erst nach drei aufeinanderfolgenden Frostnächten zulässig.

Bei Baustelleneinrichtungen ist auf den Gewässerverlauf der Bäche und deren Begleitvegetation Rücksicht zu nehmen. Angrenzende Flächen der Schutzgebiete sind während der Baumaßnahmen vor Betreten und Befahren zu schützen. Keinesfalls dürfen Baumaterialien (Kies, Asphalt u.ä.) oder Bauschutt in das jeweilige Bachbett gelangen sowie Abwässer eingeleitet werden. Auch dürfen keine BE-Flächen oder Materiallager in diesen Bereichen eingerichtet werden. Gegebenenfalls sind Biotop und als FFH-Magerwiesen kartierte Flächen mit Flatterband oder Bauzäunen abzugrenzen. Im gegebenen Fall ist eine Einweisung des Personals durchzuführen.

Gem. § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO BW müssen die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Auf eine insektenfreundliche Pflanzenverwendung ist Wert zu legen. Auf Grundlage dessen und der ausdrücklichen Klarstellung des § 21 a Satz 2 BW NatSchG (eingeführt durch das Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 22. Juli 2020) sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO.

Die Gestaltung /Anlage von Schottergärten ist damit unzulässig.

2.13.2 Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen:

Für das Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik) gilt:

Die Vegetationsflächen zwischen und unter den Photovoltaik-Modulreihen sind als artenreiche Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft extensiv zu bewirtschaften. Zulässig ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, das Mähgut ist abzuräumen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 20. Juni erfolgen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden.

Die Wiesenflächen im Bereich der westlichen Sondergebietsfläche sind in der Entwicklungsphase (Aushagerung, ca. 3 Jahre) bis zu 3-mal/Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.

Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

(vgl. Ziffer 2.14 dieser Festsetzungen)

Ausgleichsmaßnahme A1

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes abgegrenzten Fläche A1 sind die vorhandenen Ackerflächen in artenreiches extensiv bewirtschaftetes Grünland umzuwandeln. Zusätzlich sind in diesem Bereich Überflutungsflächen und Feuchtbiotope herzustellen. Diese sind als Schilf- und Röhrichtflächen zu entwickeln, die als Puffer gegen Nährstoffeinträge in das Gewässer dienen.

Ausgleichsmaßnahme A2

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes abgegrenzten Fläche A2 auf Flurstück Nr. 1025 sind durch geeignete Bewirtschaftungsmaßnahmen Magerwiesen zu entwickeln, die dem FFH-Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachlandmähwiese) entsprechen.

Maßnahmenkonzept:

- Mahd künftig maximal zweimal im Jahr gemäht, wobei die Mähzeitpunkte und sonstigen Bewirtschaftungsmaßnahmen an denen der nördlich angrenzenden FFH-Mähwiese auf Flurstück Nr. 1027 zu orientieren sind.
- Während der Entwicklungsphase (ca. 2 bis 5 Jahre bis zum Zielbestand „Magere Flachland-Mähwiese“) ist jedoch eine Düngung der Wiesenflächen nicht zulässig.
- Bei Bedarf können die Bewirtschaftungsmaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde angepasst werden, um den Zielzustand zu erreichen.

Ausgleichsmaßnahme A3

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes abgegrenzten Fläche A3 ist ein zusammenhängender Streuobstbestand zu entwickeln, wenn eine bauliche Nutzung der Gewerbefläche GEE 2 absehbar ist.

Ausgleichsmaßnahme A4

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes abgegrenzten Fläche A4 ist die Herstellung von Amphibienleiteinrichtungen und die Gestaltung zusätzlicher Biotopstrukturen als Ersatzmaßnahme E2 im Zusammenhang mit dem 4-spurigen Ausbau der B 28 (Stuttgarter Straße) in Freudenstadt zulässig.

Ausgleichsmaßnahme A5

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes abgegrenzten Fläche A5 werden Renaturierungsmaßnahmen am Schneckenbächle durchgeführt durch Beseitigung des Sohlverbaus, Gewässeraufweitungen, abschnittsweise Uferabflachung und punktuelle Pflanzung einzelner gwasserbegleitender Baum- und Strauchgruppen.

Festsetzungen und Regelungen zum Schutz von Grund- und Oberflächenwasser:

Bei Unterhaltungs- und Reinigungsarbeiten der Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass keine was-sergefährdenden Stoffe in die angrenzenden Oberflächengewässer sowie in die ggf. erforderlichen Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser gelangen.

2.13.3 Übersicht der Zuordnung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (Zuordnungsfestsetzung):

Maßnahme / Eingriff	SO Photo-voltaik	GEE 2	GEE1 1 (Bestand)	GE (Bestand)	Verkehr (Bestand)	Umsetzung der Maßnahme
A1 - Umwandlung Acker in Grünland und Maßnahmen am Gewässerrandstreifen	X		---	---	---	2022/2023
A2 - Entwicklung einer Magerwiese	X		---	---	---	ab 2023
A3 - Entwicklung Streuobstbestand		X	---	---	---	im Jahr vor Beginn der Erschließung
A4 - Fläche zur Herstellung von Amphibienleiteinrichtungen	<i>Fläche für die geplante Ersatzmaßnahme E2 im Zusammenhang mit dem 4-spurigen Ausbau der B 28 (Stuttgarter Straße) in Freudenstadt</i>					n.n.
A5 - Renaturierungsmaßnahmen am Schneckenbächle gemäß Gewässerentwicklungsplan von Gkm 0+000 bis 0+275 auf einer Teilstrecke von ca. 200 m		X	---	---	---	spätestens im Jahr vor Beginn der Erschließung bzw. bereits im Vorgriff
Pflanzgebot großkronige Laubbäume (1)	X		---	---	---	2022/2023
Pflanzgebot klein- mittelkronige Laubbäume (2)		X	---	---	---	im Jahr vor Beginn der Erschließung
Pflanzgebot gewässerbegleitende Baum- und Strauchpflanzung (3)	X		---	---	---	2022/2023

2.14 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.14.1 Pflanzgebot großkronige Laubbäume (1)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baumpflanzungen sind gemäß Pflanzliste 1 herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Alternativ ist die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen gemäß Pflanzenliste 3 zulässig.

2.14.2 Pflanzgebot klein- bis mittelkronige Laubbäume (2)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baumpflanzungen sind gemäß Pflanzliste 2 herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Alternativ ist die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen gemäß Pflanzenliste 3 zulässig.

2.14.3 Pflanzgebot gewässerbegleitende Baum- und Strauchpflanzung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen an Gewässern sind als Gehölzgruppen gemäß Pflanzliste 5 herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Die Standorte können an die örtlichen Gegebenheiten und insbesondere an geplante Renaturierungsmaßnahmen an den Fließgewässern angepasst werden.

2.14.4 Pflanzgebot hochstämmige Obstbäume

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Obstbaumpflanzungen sind gemäß Pflanzliste 3 herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Die Baumstandorte können an die örtlichen Gegebenheiten und die Erfordernisse der landwirtschaftlichen Wiesennutzung angepasst werden.

2.15 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.15.1 Pflanzbindung Einzelbaum

Die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang an vergleichbarer Stelle durch Baumpflanzungen gemäß Pflanzenliste zu ersetzen. Der Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist sicherzustellen.

Ersatzpflanzungen von Bäumen entlang der Kreisstraße K 4702 müssen einen Abstand von 9,50 m vom befestigten Fahrbahnrand einhalten.

2.15.2 Pflanzbindung Gehölze und Biotopstrukturen

Die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Gehölzstrukturen und Biotopstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei natürlichem Abgang an vergleichbarer Stelle durch Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzenliste 4 und/oder Pflanzenliste 5 zu ersetzen. Der Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist sicherzustellen.

2.16 Pflanzenlisten

Die festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung herzustellen.

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind dauernd zu unterhalten, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

Pflanzenliste 1: Pflanzgebot großkronige Laubbäume, öffentlich und privat

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche	Ulmus glabra	Bergulme

Pflanzenliste 2: Pflanzgebot klein- bis mittelkronige Laubbäume, öffentlich und privat

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere	Salix caprea	Salweide

Pflanzenliste 3: Pflanzgebot hochstämmige Obstbäume, öffentlich und privat

Qualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, StU 8-10 cm

Zulässig sind alle hochstämmigen, ortsüblichen und bewährten Sorten des Streuobstbaus, die keiner besonderen Pflege bedürfen, sowie zusätzliche Wildobstbäume wie Speierling, Elsbeere, Holzapfel.

Pflanzenliste 4: Pflanzgebot Wildheckenpflanzung, öffentlich und privat

Heister - Qualität: 2 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher - Qualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, ohne Ballen

Corylus avellana	Haselnuss	Crataegus monogyna	eingr. Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Franglua alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rosa rubiginosa	Heckenrose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball		

Pflanzliste 5:

Pflanzgebot Bäume und Sträucher an Gewässern, Gräben und Retentionsmulden - öffentlich und privat

Heister - Qualität: 2 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm, mit Ballen

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Alnus glutinosa	Schwarzerle
Prunus padus	Traubenkirsche	Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball		

Sträucher - Qualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, ohne Ballen

Corylus avellana	Haselnuss	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Franglua alnus	Faulbaum	Salix fragilis	Bruchweide
Salix eleagnos	Grauweide	Salix triandra	Mandelweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder		

2.17 Befristete und bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs.2 BauGB)

2.17.1 Für das Eingeschränkte Gewerbegebiet 2 (GEE 2) gilt:

Eine bauliche Nutzung der Fläche ist nur durch die Unternehmensgruppe fischer zulässig wenn auf eigene Kosten eine Zufahrt über das eigene Betriebsgelände (Flst. 1009, 1012 oder 1013) einschließlich Brückenbauwerk und erforderlicher Wasserrechtlicher Genehmigung hergestellt wird und wenn die sonstige Erschließung (Ver- und Entsorgung) gesichert ist. Das bisher vorhandene und genutzte Brückenbauwerk auf Höhe von Flurstück Nr. 1015 ist dann im Gegenzug vollständig zurückzubauen.

2.17.2 Für das Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik) gilt:

Wenn die zulässige Nutzung gemäß Ziffer 2.2.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgegeben wird, ist die Anlage vollständig und fachgerecht zurückzubauen und die Fläche wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

3. Hinweise und Empfehlungen

3.1 Bestandsschutz

Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen. Auf dieser Basis bleiben grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen
- untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen
- den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre

3.2 Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

3.3 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.4 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrundsicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.5 Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

3.6 Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 m³ /Stunde über mindestens zwei Stunden erforderlich. Alternativ kann die Löschwasserversorgung über eine anerkannte Werksfeuerwehr organisiert werden.

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von maximal 300 Meter um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 Meter zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN 3222 zu beachten. Gleiches gilt bei der Verwendung von Unterflurhydranten, dort gilt DIN 3221. Hydranten und Wasserentnahmestellen anderer Art sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und / oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

3.7 Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß des Wasserhaushaltsgesetzes gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

3.8 Denkmalschutz

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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.9 Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

3.10 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

3.11 Berücksichtigung von nach anderen gesetzlichen Bestimmungen getroffenen Regelungen und Vorschriften (Besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG, Überschwemmungsgebieten HQ100 und HQ extrem)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelten Regelungen und Vorschriften, die grundsätzlich immer zu beachten sind. Dies betrifft insbesondere Regelungen und Vorschriften in Zusammenhang mit den den Besonders geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG und den durch die HQ100- und HQ-extrem-Linien festgelegten Überschwemmungsgebieten .

Durch diese Vorschriften kann es zu Nutzungseinschränkungen und -regelungen auf den betroffenen Grundstücken / Grundstücksteilen kommen. Entsprechende Auskünfte und weitergehende Hinweise erteilen die zuständigen Fachbehörden des Landratsamt Freudenstadt.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 23.08.2022

Bearbeiter:

Thomas Grözinger

 **GFRÖRER**
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Waldachtal, den 23.08.2022


.....
Annick Grassi (Bürgermeister)

