

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen 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 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

1.1 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet GE (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

1.1.1 Im Gewerbegebiet GE sind die in § 8 (2) Nrn. 3 und 4 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

1.1.2 Nicht zulässig im Gewerbegebiet GE sind auch:

- die in § 8 (3) BauNVO genannten Ausnahmen;
- Einzelhandelsbetriebe.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die angegebenen Werte

- der Höhe der baulichen Anlagen (GH, H)
- die Grundflächenzahl (GRZ)

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) und die maximale Höhe von Lagerflächen (H) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3.2 Die Höhe baulicher Anlagen (GH, H) wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Punkt der baulichen Anlage (Gebäude oder Lagerung). Als unterer Bezugspunkt wird eine Höhe von 169,6 m ü. NN festgesetzt.

1.3.3 Untergeordnete Bauteile für Technik (z.B. Lüftung, Kühlung, Technikbrücken, Aufzugschächte etc.) sowie Anlagen die der Energiegewinnung dienen, dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.4.1 Im Gewerbegebiet GE ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig sind.
- 1.4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze, Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, § 14 BauNVO)

- 1.5.1 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.5.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.5.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Baugebiet zulässig.

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

- 1.6.1 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdamplampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers (streulichtarm).
- 1.6.2 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag auszulegen (z.B. Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.) auszuführen.
- 1.6.3 Im Plangebiet sind insgesamt drei Nistkästen für Stare auf jeweils ca. 5,0 m hohen Stangen an geeigneten Standorten anzubringen.
- 1.6.4 Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von min. 20,0 cm einzuhalten.
- 1.6.5 Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands (HHW) sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Hinweis:

Das Mittel der jährlichen Höchstwerte (MHW) wird bis zur genauen Ermittlung mit 165 m ü. NN festgelegt. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 4,0 m.

1.7 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 1.7.1 Gebietsrandeingrünung (private Grünfläche, F1 in der Planzeichnung)
Die Fläche F1 ist mit Gehölzen, darunter 50% Baumarten, zu bepflanzen. Es sind Gehölzarten der Pflanzliste im Anhang zu verwenden. Bestehende Gehölze sind zu erhalten. Alle Gehölze sind qualifiziert zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

- 1.7.2 Es dürfen ausschließlich laubabwerfende Bäume und Sträucher der Pflanzliste im Anhang gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt.
- 1.7.3 Bäume sind in Baumquartieren (Mindestvolumen: 12 m³, Mindestmaß der Öffnung: 8 m², Mindestdiefe: 1,5 m) zu pflanzen.
Hinweis:
Auf die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ wird hingewiesen.
- 1.7.4 Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.
- 1.7.5 Für die Wiesenansaat / Staudensaum ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.
- 1.8 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**
Die neu zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dachform und Dachneigung sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 Die Dächer von Hauptgebäuden sind auf 80% der Gesamtdachfläche extensiv zu begrünen (Mindestsubstrathöhe 10,0 cm). Eine Kombination mit Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), ist zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen am Gebäude sind nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig.
- 2.2.2 Werbeanlagen am Gebäude sowie freistehende Werbeanlagen dürfen die jeweils festgesetzte max. Gebäudehöhe (GH) nicht überragen.
- 2.2.3 Selbstleuchtende Werbung sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind ausgeschlossen.

Hinweis:

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

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

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Sockel und Mauern sind nur bis 0,50 m, andere Einfriedungen (z.B. Zäune, Hecken) bis max. 2,5 m über natürlichem Gelände zulässig.

Hinweis:

Zum festgesetzten Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände, s. Ziffer 1.6.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

- 2.4.2 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Beton sind nicht zugelassen.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

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

2.6 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 2.6.1 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück über eine bewachsene, mindestens 30,0 cm mächtige Bodenschicht zu versickern, sofern dies der Boden zulässt. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachzuweisen.
- 2.6.2 Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Zisternen oder in grundstückseigenen Retentionsmulden zurückzuhalten und gedrosselt an die öffentliche Kanalisation abzugeben. Bei Bedarf (z.B. Verunreinigungen etc.) ist das Wasser vor Einleitung in den Kanal zu behandeln.

3 HINWEISE

3.1 Artenschutz

Die Baufelddräumung muss auf die Zeit außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vogelarten (in der Regel von September bis Februar) erfolgen, damit keine Nester und Gelege von Boden-, Gebüsch- und Baumbrütern zerstört werden.

3.2 Gehölzpflanzungen und Ansaaten

Bei Pflanzung heimischer Gehölze sind die Bestimmungen des NatSchG zu beachten.

Nach § 44 NatSchG darf nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt. Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden.

Bei Ausschreibungen von Landschaftsgehölzen sind folgende Herkünfte bindend vorzuschreiben: 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland.

3.3 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.

3.4 Deutsche Bahn

Das Plangebiet grenzt an Bahnflächen an. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) entstehen können.

3.5 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand 31.12.2015).

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Zu Verminderung vermeidbarer Eingriffe in den Boden wird die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen.

3.6 Abfallwirtschaft

Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S.

212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.

Der anfallende Erdaushub bei Erschließungs- und Baumaßnahmen sollte im Rahmen einer Abfallvermeidung als Erdmassenausgleich verwendet werden. Dementsprechend kann eine Erhöhung des geplanten Gebietes erfolgen. Somit können weitere kostenintensive Entsorgungen vermieden werden und machen keinen weiteren Deponieraum für Erdaushub notwendig.

Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung.

Fällt Bodenaushub zur Entsorgung an, hat zuvor die Prüfung zu erfolgen, ob das Bodenmaterial verwertet werden kann. Verwertungsmöglichkeiten bestehen im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke.

Belastete bzw. unbrauchbare Böden sind von verwertbarem Boden zu trennen. Das Herstellen von Gemischen aus belastetem Erdaushub ist unzulässig.

Zu prüfen ist auch, ob die Baufläche in den Bereichen von Böden liegt, die durch den historischen mittelalterlichen Bergbau vorbelastet sind. Sollte dies der Fall sein, so ist der anfallende Bodenaushub vor Ort zu verwerten.

3.7 Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet Anthropogene Ablagerungen sowie Anthropogen verändertes Gelände mit jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind quartäre Schotter der Neuenburg-Formation zu erwarten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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.

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

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-

Kataster) abgerufen werden kann, hingewiesen.

3.8 Brandschutz

Es wird seitens der Feuerwehr empfohlen, eine zusätzliche Löschwasserentnahmestelle (z.B. Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder Löschwasserteich nach DIN 14210) im Bereich des Betriebsgeländes einzurichten. Diese ist unabhängig vom bestehenden Hydrantennetz:

Dazu sind zusätzliche Entnahmestelle herzustellen und jederzeit funktionsbereit zu halten (z.B. frostsicher; ggf. Sicherheitsstromversorgung). Die Zufahrt zur Entnahmestelle muss den Vorgaben der VwV Feuerwehrflächen entsprechen und jederzeit für Feuerwehrfahrzeuge mit Straßenantrieb befahrbar sein.

Stadt Herbolzheim, den

fsp.stadtplanung

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

Thomas Gedemer
Bürgermeister

Planverfasser

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 Stadt Herbolzheim übereinstimmen.

Stadt Herbolzheim, den

Thomas Gedemer
Bürgermeister

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 __.__._____.

Stadt Herbolzheim, den

Thomas Gedemer
Bürgermeister

4 ANHANG

4.1 Pflanzliste

Heimische Laubbäume

Kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe 5-15 m)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cydonia oblonga</i>	Quitte
<i>Malus domestica</i>	Wildapfel
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus tominalis</i>	Elsbeere

Große Laubbäume (Höhe > 20 m)

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	allergen
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	

Heimische Straucharten

Kleine bis mittelgroße Sträucher

<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne		vogelfrüchtig
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	giftig! ¹	vogelfrüchtig
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	giftig!	vogelfrüchtig
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose		vogelfrüchtig
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose		vogelfrüchtig
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide		

¹ Quelle: GUV-Informationen: Giftpflanzen Beschauen, nicht kauen. Die Einstufung der Giftigkeit bezieht sich auf Auswirkungen auf den Menschen. Die Pflanzliste wurde im Hinblick auf Giftigkeit für Pferde abgestimmt.

<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide		
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	<i>giftig!</i>	vogelfrüchtig
<u>Große Sträucher</u>			
<i>Corylus avellana</i>	Hasel		allergen
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel		
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	<i>giftig!</i>	vogelfrüchtig
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>giftig!</i>	vogelfrüchtig
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>giftig!</i>	vogelfrüchtig
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche		vogelfrüchtig
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		vogelfrüchtig
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn	<i>giftig!</i>	vogelfrüchtig
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide		
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide		
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide		
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder	<i>giftig!</i>	