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 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 (GBI. 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 – Gewerbegebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

1.1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (inklusive nahversorgungsrelevanten Sortimenten) gemäß Anhang 1 nicht zulässig.

1.1.2 Abweichend von 1.1.1 ist der Verkauf von:

- zentrenrelevanten Sortimenten (inklusive nachversorgungsrelevanter Sortimente) in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung und Montage am Ort stammt. Die Fläche dieses Verkaufs an letzte Verbraucher darf nicht mehr als 10% der Produktionsfläche des Gewerbebetriebs und nicht mehr als 200 m² betragen.
- branchentypischen zentrenrelevanten Randsortimenten (üblicherweise in der entsprechenden Branche angebotene Sortimente) auf bis zu 10% der Verkaufsfläche, maximal jedoch bis 200 m², zulässig.

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

1.1.4 Im Gewerbegebiet (GE) sind die als Ausnahmen in § 8 (3) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) nicht zulässig.

1.1.5 Von den im Gewerbegebiet (GE) als Ausnahmen gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sind Spielhallen ausgenommen. Diese sind im Gewerbegebiet GE allgemein zulässig.

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 jeweils als Höchstwert angegebenen Wert der Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe GH) und der Grundflächenzahl (GRZ).

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

1.3.1 Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Die GH wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und der obersten Dachbegrenzungskante.

Hinweis:
Unterhalb der 110kv-Freileitung (inklusive Schutzstreifen, s. Planzeichnung) kann es zu Einschränkungen bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan ermöglichten maximalen Gebäudehöhe kommen, s. dazu Hinweis Ziffer 4.2.

1.3.2 Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Höhe der Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Maßgebend ist, von wo die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.

1.3.3 Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) dürfen die realisierte Gebäudehöhe auf maximal 10% der Dachfläche um bis zu 2 m überschreiten.

1.3.4 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschreiten.

1.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

1.4.1 Im Baugebiet gilt die abweichende Bauweise (a). Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

1.4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird 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 sind im Baugebiet nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

1.5.2 Tiefgaragen, Kfz-Stellplätze und Carports sind im Baugebiet auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Carports werden definiert als allseitig offene Stellplatzüberdachungen ohne Umfassungswände.

1.5.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind im Baugebiet nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

1.5.4 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1.6.1 Es dürfen nur Fassadenfarben und –putze ohne Biozide verwendet werden.

1.6.2 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur max. 2.000 Kelvin) und einem Spektralbereich von min. 580 Nanometer (z. B. LED-Lampen ohne Blauanteil, Natriumdampflampen) 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 das

umliegende Gelände oder in Richtung des Himmelskörpers. Dafür sind die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt zu realisieren (streulichtarm).

1.6.3 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag auszulegen (z.B. Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.) auszuführen. Der Abflussbeiwert von 0,5 darf nicht überschritten werden.

1.6.4 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind auf min. 50% der Gesamtdachfläche extensiv zu begrünen (Mindestsubstrathöhe 12 cm). Die Begrünung ist mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchzuführen (empfohlene Arten: s. Pflanzliste im Anhang 2). Dazu zählen auch Dachflächen, die mit Anlagen ausgestattet werden, die der regenerativen Energiegewinnung dienen. Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

1.6.5 Die Fassaden von Hauptgebäuden sind auf min. 20% der gesamten Fassadenflächen zu begrünen. Dabei sind folgende Realisierungsalternativen zulässig:

- bodengebunden mit Schling- und Kletterpflanzen mit/ohne Kletterhilfe (pro angefangene 1 bis max. 2 m Wandfläche ist eine Kletterpflanze zu pflanzen. Artenempfehlung: s. Pflanzliste im Anhang 2)
- troggebundene Wandbegrünung mit geeigneten Stauden, Gräsern, Farnen, Kleingehölzen, Kletterpflanzen und/oder Moosen
- fassadengebundene Wandbegrünung mit geeigneten Stauden, Gräsern, Farnen und/oder Moosen (z.B. Modulsystem, Flächenkonstruktion)
- geschlossene Vegetationsfront: Realisierung eines Pflanzverbands aus standortgerechten Laubbäumen mit standortgerechten kleineren Laubgehölzen vor der zu begrünenden Wand. Dabei darf der Abstand vom Pflanzpunkt zur Fassadenaußenkante 4 m nicht überschreiten.

Eine Kombination der Begrünungsalternativen ist zulässig.

1.6.6 Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands (HHW) sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Hinweis:
Für das Plangebiet liegen interpolierten Grundwasserstände vor (Quelle: WebGIS Emmendingen 2023, Messstellen 0160/067,0 und 0225/067-8):

- MHW = 169,5 – 169,9 m ü. NN
- HHW = 170,7 – 171,2 m ü. NN

Baumaßnahmen, die unter den mittleren Grundwasserstand (MW) eingreifen, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

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

1.7.1 Im Baugebiet sind pro angefangener 500 m² mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder zwei große Sträucher gem. der Pflanzliste im Anhang 2 zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

1.7.2 Bäume sind in Baumquartieren (Mindestvolumen: 12 m³, Mindestmaß der Öffnung: 8 m², Mindesttiefe: 1,5 m) zu pflanzen und vor Überfahren und Anfahren zu schützen.

Hinweis:
Auf die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ wird hingewiesen.

1.7.3 Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindestumfang von 12/14 cm (Obstbäume 10/12 cm) zu pflanzen.

1.7.4 Es dürfen ausschließlich Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste in Anhang 2 gepflanzt werden. Bei der Pflanzung heimischer Gehölze ist die gebietsheimische Herkunft nach § 29a NatSchG nachzuweisen (Herkunftsgebiet 6: Oberrheingraben).

1.7.5 Für die Wiesenansaat ist zertifiziertes gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

1.7.6 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichwertig gem. der Pflanzliste im Anhang 2 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 Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

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

2.1.1 Die zulässige Dachform und Dachneigung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.1.2 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind anteilig zu begrünen, s. dazu planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 1.6.4.

2.1.3 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Solar-, Photovoltaikanlagen etc.), sind ausschließlich an und auf den Haupt- und Nebengebäuden sowie über Stellplätzen zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.2.1 Werbeanlagen am Gebäude sind im Baugebiet wie folgt zulässig:

- Größe: max. 10 m² je Fassade bzw. Gebäudeseite
- Höhe: Werbeanlagen am Gebäude dürfen die jeweils realisierte Gebäudehöhe (GH) nicht überragen.

2.2.2 Freistehende Werbeanlagen sind im Baugebiet wie folgt zulässig:

- Anzahl: je Grundstück max. eine freistehende Werbeanlage
- Zulässigkeit ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster)
- Größe: max. 5 m² Ansichtsfläche
- Höhe: max. 6 m ab Geländeoberkante (realisiertes Gelände nach Baufertigstellung)

2.2.3 Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind zulässig. Selbstleuchtende Werbung sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind nicht zulässig.

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.

Hinweise:

- Gemäß § 21 (3) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) BW sind Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nur mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung zugelassen.
- Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

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

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

2.4.2 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Stacheldraht 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 anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke, von welchem keine Wassergefährdung ausgeht, ist dezentral auf den jeweiligen Grundstücken im Sinne eines kurzen Kreislaufes zu versickern. Die Versickerung ist breitflächig in Mulden und/oder über Mulden-Rigolen-Systeme über einer 30 cm starken belebten Bodenzone durchzuführen. Bei Rigolen ist alternativ auch eine Filterung des Niederschlagswassers über ein Produkt mit entsprechender Reinigungsleistung (gleichwertig zu der Reinigungsleistung über eine belebten Bodenzone) und Zulassung durch das Deutsche Institut für Bautechnik (DiBt) zulässig. Alternativ kann die Versickerung über Bodenfilter mit Rigolen erfolgen. Unterirdische Rigolen sind zulässig, wenn darin ausschließlich Niederschlagswässer versickert werden, die eine belebte Bodenzone von mindestens 30 cm passiert haben. Die Versickerungsanlagen sind min. auf ein 30-jährliches Regenereignis auszulegen und die Sohle der Versickerungsanlagen muss min. 1 m oberhalb des MHW angelegt werden. Eine vorherige Brauchwassernutzung ist zulässig, darf jedoch nicht vom errechneten erforderlichen Muldenvolumen abgezogen werden.

2.6.1 Ein Bodenaustausch der gegebenenfalls vorhandenen gering durchlässigen Deckschichtböden gegen durchlässigeres Material ist zulässig, um dadurch eine Sickeranbindung an die tieferliegenden durchlässigeren Schichten herzustellen. Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) liegt der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich in einem k_f - Bereich von $1{,}0 \cdot 10^{-6}$ bis $1{,}0 \cdot 10^{-3}$ m/s.

2.6.2 Die Herstellung eines Überlaufs an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

Hinweis:
Die Anlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg zu planen und zu betreiben.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Hochwassergefahr – Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem}

Ausschnitt HWGK, Quelle: LUBW 2023, o. Maßstab

Laut rechtsgültigen Hochwassergefahrenkarten besteht nahezu für das gesamte Plangebiet eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQextrem). Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen. Die Gefahr kann durch Anhebung des Geländeniveaus weiter eingedämmt werden.

Die Flächen des HQextrem werden ab diesem Zeitpunkt als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" behandelt. In diesen Gebieten gilt dann nach § 78b (1) WHG (n. F.) Folgendes:

Nr. 1: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 (1) und (2) oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Dies gilt für Satzungen nach § 34 (4) und § 35 (6) BauGB entsprechend.

Nr.2: Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.

4 HINWEISE

4.1 Artenschutz

4.1.1 Bäume und Sträucher dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

4.1.2 Der Baubeginn ist auf einen Zeitpunkt außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar des Folgejahres, zu legen.

4.1.3 Bei Baubeginn im Winter, muss bis spätestens Ende Juli ein Reptilienzaun am Rand des Baufeldes entlang der Allmendstraße und der Straße In der Fischau gestellt werden, um zu verhindern, dass Mauereidechsen vom benachbarten Gewerbegebiet einwandern. Erfolgt der Baubeginn aufgrund weggefallener zeitlicher Einschränkung im Sommer, so muss der Reptilienzaun spätestens Ende Februar stehen.

4.1.4 Je nach Baubeginn muss das Baufeld von März – April oder August – September an mehreren Tagen bei geeignetem Wetter (kein Niederschlag, >15°C, wenig Wind) von einer fachkundigen Person auf Eidechsen kontrolliert werden. Sollten Individuen gefunden werden, sind diese zu fangen und in bereits bestehende Habitate zu verbringen.

4.1.5 CEF-Maßnahme für den Bluthänfling und die Klappergrasmücke

Um die Beeinträchtigung des Lebensraums des Bluthänflings und der Klappergrasmücke zu kompensieren, sind im Umfeld des nachgewiesenen Vorkommens Heckenstrukturen im Offenland (nicht unmittelbar angrenzend an Bebauung oder Wald) zu pflanzen. Insgesamt sind auf einer Fläche von 0,5 ha extensivem Grünland (als Nahrungshabitat) 400 m² zusammenhängende Hecken anzulegen. Für die Heckenpflanzungen ist autochthones Pflanzgut in der Qualität 150/180 zu verwenden.

In welcher Entfernung zum Plangebiet die Maßnahmenfläche liegen muss, um Störwirkungen auszuschließen, ist im Zuge der Konkretisierung der Planungen und unter Berücksichtigung abschirmender Effekte durch Gehölzbestände und die Geländemorphologie zu ermitteln und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Habitatstrukturen müssen vor Beginn des Eingriffs funktionsfähig sein und müssen dauerhaft erhalten werden.

Die Wiese ist zweimalig im Jahr zu mähen. Die erste Mahd sollte dabei zur Hauptblütezeit der Gräser ca. Ende Mai/Anfang Juni stattfinden. Es können dabei wechselnde Altgrasstreifen stehen gelassen werden. Das Mähgut ist abzutragen, damit sich eine artenreiche Wiese mit stellenweise Magerkeitszeigern auf dem Standort einstellen kann.

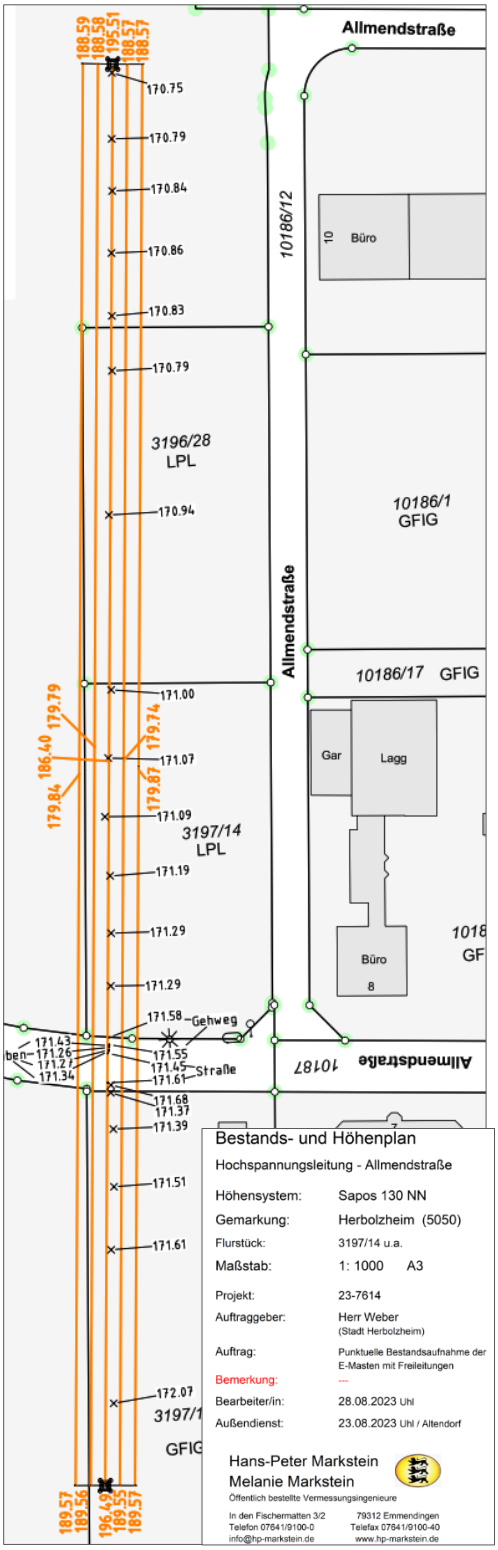
4.1.6 CEF-Maßnahme für die Zauneidechse

Für den Fall, dass im Zuge der Vergrämung Zauneidechsen abgefangen werden, wird ein geeignetes Zauneidechsenhabitat in der Nähe benötigt, in das die Tiere verbracht werden können. Einzelne Exemplare können in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. in ein Gebiet mit bekanntem Zauneidechsenvorkommen (beispielweise in die nördlich vom Plangebiet liegende festgesetzte Grünfläche am Trialsportcenter) verbracht werden. Da nicht sicher ist, ob evtl. doch mehrere Exemplare gefunden werden, bietet es sich an, beide CEF-Maßnahmen zu verknüpfen und diese mit Strukturelementen (z.B. Totholzhaufen) für Zauneidechsen aufzuwerten. Dann muss allerdings sichergestellt werden, dass die Ausgleichsfläche im bzw. angrenzend an das Verbreitungsgebiet der lokalen Zauneidechsenpopulation liegt (im Umkreis von wenigen 100 m und nicht durch Siedlungskörper o.ä. mit Barrierewirkung vom Plangebiet isoliert), damit die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang

erhalten bleibt. Die Habitatstrukturen müssen vor Beginn des Eingriffs funktionsfähig sein und müssen dauerhaft erhalten werden.

Es ist anzuraten, die zuständige untere Naturschutzbehörde (UNB) bereits bei der Suche nach einer geeigneten Fläche und der Konzeption der Maßnahme einzubeziehen, da die Umsetzung des Bauvorhabens erst nach Feststellung der Funktionsfähigkeit der Maßnahme durch die UNB möglich ist.

4.2 110kv-Freileitung



Ausschnitt aus dem Vermessungslageplan, Quelle: Vermessungsbüro Markstein 2023, o.S.

Im Plangebiet befindet sich eine 110kv-Freileitung der DB Energie. Die Hochspannungsleitung mit Mast wurde durch das Vermessungsbüro Markstein aus Emmendingen vermessen.

Die Höhen der einzelnen Leiterseile (Unterkante Leiterseil, UKL) sowie die Geländehöhen unterhalb der Hochspannungsleitung wurden als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen und können zusätzlich aus der nachfolgenden Abbildung entnommen werden. Es wurden jeweils die Höhen am Mast sowie am optisch tiefsten Punkt aufgenommen.

Innerhalb der Schutzstreifen der 110Kv-Freileitung sind nur Bauwerke und Pflanzungen zulässig, bei denen ein Mindestabstand von 3 m zu dem bei tiefstem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseil eingehalten ist. Bei Pflanzungen im Schutzstreifen ist ein Mindestabstand von generell 5 m zu den Leitungsseilen einzuhalten. Bei dem Bauvorhaben, bei welchem das Baugrundstück von Freileitungsschutzstreifen berührt wird, ist die Deutsche Bahn AG am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Bezüglich des Bauens unter Hochspannungsleitungen wird auch auf die Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes „Bauen unter Hochspannungsfreileitungen" hingewiesen.

4.3 Denkmalschutz, Bodenfunde

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG BW wird hingewiesen. 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.

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.

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 __.__.____.

Herbolzheim, den

Thomas Gedemer
Bürgermeister

5 ANHANG

5.1 Anhang 1: Sortimentsliste – Einzelhandelskonzept des GVV Kenzingen-Herbolzheim (Stand 2013)

Zentrenrelevante Sortimente
• Babyausstattung
• Bastel- und Geschenkartikel
• Bekleidung aller Art
• Briefmarken
• Bücher
• Campingartikel
• Computer, Kommunikationselektronik
• Elektrokleingeräte
• Foto, Video
• Gardinen und Zubehör
• Glas, Porzellan, Keramik
• Haus-, Heimtextilien, Stoffe
• Haushaltswaren/ Bestecke
• Hörgeräte
• Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen
• Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
• Leder- und Kürschnerwaren
• Musikalien
• Nähmaschinen
• Optik und Akustik
• Sanitätswaren
• Schuhe und Zubehör
• Spielwaren
• Sportartikel einschl. Sportgeräte
• Tonträger
• Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren
• Unterhaltungselektronik und Zubehör
• Waffen, Jagdbedarf

Nahversorgungsrelevante Sortimente
• Arzneimittel
• (Schnitt-)Blumen
• Drogeriewaren
• Kosmetika und Parfümerieartikel
• Nahrungs- und Genussmittel
• Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
• Reformwaren
• Zeitungen/ Zeitschriften
• Zooartikel - Tiernahrung und Zubehör

Nicht zentrenrelevante Sortimente
• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
• Bauelemente, Baustoffe
• Beleuchtungskörper, Lampen
• Beschläge, Eisenwaren
• Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
• Boote, Bootszubehör
• Büromaschinen (ohne Computer)
• Elektrogroßgeräte
• motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
• Fahrräder und Zubehör
• Farben, Lacke
• Fliesen
• Gartenhäuser, -geräte
• Herde/ Öfen
• Holz
• Installationsmaterial
• Kinderwagen, -sitze
• Küchen (inkl. Einbaugeräte)
• Matratzen
• Möbel (inkl. Büromöbel)
• Pflanzen und -gefäße
• Rollläden und Markisen
• Werkzeuge
• Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel

Hinweis: Nahversorgungselemente stellen eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente dar.

5.2 Anhang 2 – Pflanzliste

Heimische Laubbäume

Kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe 5-15 m)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	*Berg-Ahorn*	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Cydonia oblonga	Quitte	
Fagus sylvatica	*Rotbuche*	
Malus domestica	Wildapfel	
Mespilus germanica	Mispel	
Pyrus pyraster	Wildbirne	
Sorbus aria	Mehlbeere	
Sorbus aucuparia	*Vogelbeere*	
Sorbus domestica	Speierling	
Sorbus tominalis	Elsbeere	

Große Laubbäume (Höhe > 20 m)

Alnus glutinosa	Schwarzerle	*allergen*
Betula pendula	Hänge-Birke	
Castanea sativa	*Edelkastanie*	
Populus tremula	Zitter-Pappel	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Quercus petraea	*Trauben-Eiche*	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Tilia platyphyllos	*Sommer*-Linde	

Heimische Straucharten

Kleine bis mittelgroße Sträucher

Rosa canina	Echte Hunds-Rose	*vogelfrüchtig*
Rosa corymbifera	Heckenrose	*vogelfrüchtig*
Salix cinerea	Grau-Weide	
Salix fragilis	Bruch-Weide	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	*giftig!, vogelfrüchtig*

Große Sträucher

Corylus avellana	Hasel	*allergen*
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	*giftig!, vogelfrüchtig*
Frangula alnus	Faulbaum	*giftig!, vogelfrüchtig*
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	*vogelfrüchtig*
Prunus spinosa	Schlehe	*vogelfrüchtig*
Salix aurita	*Ohr-Weide*	
Salix caprea	Sal-Weide	
Salix rubens	Fahl-Weide	
Salix viminalis	Korb-Weide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	*giftig**!***
Sambucus racemose	*Trauben-Holunder*	

Art botanisch	Art deutsch	Abkü	Bodenfeuchte		Basengehalt d. Bodens	Verwendung
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	[Sah]	frisch, (feucht)		basenreich, kalkhaltig	Feldgehölz, (Ufergehölz), Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	[BAh]	frisch, feucht		(basenarm), basenreich, kalkhaltig	Feldgehölz, Ufergehölz, Pioniergehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Alnus glutinosa	**Schwarz-Erle**	[SEr]	(frisch), feucht, nass	Überflutung	basenarm, basenreich, (kalkhaltig)	Feldhecke, Feldgehölz, Ufergehölz, Pioniergehölz
Betual pendula	**Hänge-Birke**	[Bi]	(trocken), mäßig trocken,frisch, feucht		basenarm, (basenreich)	Pioniergehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Carpinus betulus	**Hainbuche**	[Hb]	(trocken), mäßig trocken,frisch, feucht	(Überflutung)	basenarm, basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, (Ufergehölz), Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Castanea sativa	Edelkastanie	[Ka]	mäßig trocken, frisch		basenarm, (basenreich)	Feldgehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Cornus sanguinea	**Roter Hartriegel**	[Hri]	mäßig trocken, frisch	Überflutung	basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, (Ufergehölz)
Corylus avellana	**Gewöhnl. Hasel**	[Ha]	(mäßig trocken), frisch, (feucht)		(basenarm), basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	[EWd]	mäßig trocken, frisch	(Überflutung)	basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz
Euonymus europaeus	**Gewöhnl. Pfaffenhütchen**	[Pf]	mäßig trocken, frisch, feucht	(Überflutung)	basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, Ufergehölz
Fagus sylvatica	Rotbuche	[Bu]	(mäßig trocken), frisch		basenarm, basenreich, kalkhaltig	Feldgehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Frangula alnus	Faulbaum	[Fb]	(frisch), feucht,(nass)	Überflutung	basenarm, basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, Ufergehölz
Fraxinus excelsior	**Gewöhnl. Esche**	[Es]	(mäßig trocken), frisch, feucht	(Überflutung)	basenreich, kalkhaltig	(Feldhecke), Feldgehölz, Ufergehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Populus tremula	**Zitter-Pappel**	[ZP]	(trocken), mäßig trocken, frisch, (feucht)		basenarm, basenreich, kalkhaltig	(Feldgehölz), Pioniergehölz
Prunus avium	**Vogel-Kirsche**	[VKi]	(mäßig trocken), frisch		(basenarm), basenreich, kalkhaltig	Feldgehölz, (Einzelbaum)
Prunus padus	Gewöhnl. Traubenkirsche	[TKi]	frisch, feucht, nass	Überflutung	basenreich, kalkhaltig	Ufergehölz, Pioniergehölz
Prunus spinosa	**Schlehe**	[Sc]	(trocken), mäßig trocken, frisch		basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Pioniergehölz
Quercus petraea	**Trauben-Eiche**	[TEi]	(trocken), mäßig trocken, frisch, (feucht)		basenarm, basenreich	Feldhecke, Feldgehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Quercus robur	**Stiel-Eiche**	[SEi]	(trocken), mäßig trocken, frisch, feucht	Überflutung	basenarm, basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, Ufergehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Rosa canina	**Echte Hunds-Rose**	[HRo]	mäßig trocken, frisch		(basenarm), basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz
Salix aurita	Ohr-Weide	[OW]	(frisch), feucht, nass	Überflutung	basenarm	Ufergehölz, (Pioniergehölz)
Salix caprea	Sal-Weide	[SaW]	mäßig trocken, frisch, (feucht)		(basenarm), basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, Pioniergehölz
Salix cinerea	Grau-Weide	[GW]	feucht, nass	Überflutung	(basenarm), basenreich, kalkhaltig	(Feldhecke), Ufergehölz, Pioniergehölz
Salix fragilis	Bruch-Weide	[BW]	(frisch), feucht, nass	Überflutung	basenarm, (basenreich)	Ufergehölz
Salix rubens	**Fahl-Weide**	[FW]	frisch, feucht, nass	Überflutung	(basenarm), basenreich, kalkhaltig	Ufergehölz
Salix viminalis	Korb-Weide	[KW]	(frisch), feucht, nass	Überflutung	basenreich, kalkhaltig	Ufergehölz
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	[SHo]	frisch, (feucht)	(Überflutung)	basenarm, basenreich, kalkhaltig	Feldhecke
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	[THo]	frisch, feucht		basenarm, basenreich	Feldhecke
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	[Vb]	mäßig trocken, frisch		basenarm	Feldhecke, Feldgehölz, (Allee/Baumreihe), Einzelbaum
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	[SLi]	mäßig trocken, frisch, (feucht)		basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, Allee/Baumreihe, Einzelbaum
Ulmus glabra	Berg-Ulme	[BUl]	frisch, feucht	(Überflutung)	basenreich, kalkhaltig	(Feldgehölz), Einzelbaum
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball	[GS]	frisch, feucht, nass	(Überflutung)	basenreich, kalkhaltig	Feldhecke, Feldgehölz, Ufergehölz

Fett gedruckt = Arten des Hauptsortiments, die bevorzugt gepflanzt werden sollen (freie Landschaft)
Nicht fett gedruckt = Ergänzungssortiment
Angaben in Klammer (…) zeigen eine bedingte Eignung

Obstbäume

Malus sylvestris Holzapfel
Mespilus germanica Mispel
Pyrus pyraster Wild-Birne
Prunus avium Vogelkirsche

Sowie weitere regionaltypische Sorten von Hochstamm-Obstbäumen.

Empfohlene Schling- und Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Aristolochia durior Pfeifenwinde benötigt Kletterhilfe
Campsis radicans Klettertrompete benötigt Kletterhilfe
Clematis spec Clematis Selbstklimmer
Hedera helix Efeu *giftig!*, einheimische Art, immergrün, deshalb geeignet für Nordseite-Selbstklimmer
Hydrangea petiolaris Kletter-Hortensie benötigt Kletterhilfe
Parthenocissus spec. Wilder Wein laubabwerfend für sonnenseitige Wände; 2 Arten sind Selbstklimmer
Rosa-Sorten Rosen-rankende Sorten benötigt Kletterhilfe
Vitis vinifera cult. Weinreben-Sorten benötigt Kletterhilfe
Wisteria sinensis Blauregen *giftig!*, benötigt Kletterhilfe

Empfohlene Pflanzenarten für die Dachbegrünung

Gräser u.a.
Briza media Gewöhnliches Zittergras
Carex flacca Blaugrüne Segge
Festuca cinerea Blauschwingel

Koeleria glauca	Blaugrünes Schillergras
Melica ciliata	Wimper-Perlgras
Phleum phleoides	Steppen-Lieschgras
Kräuter u.a	
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Campanula-Arten	Glockenblume
Dianthus-Arten	Nelken
Sedum-Arten	Fetthenne (für eine schnelle Deckung)
Thymus-Arten	Thymian