

Stand: 28.06.2021

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Gemeinde Fischerbach
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet Sandgewann West“**

Schriftlicher Teil

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Gewerbegebiet (GE)

A1.1.1 Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

A1.1.3 Nicht zulässig sind

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

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

A2.1.1 Siehe Planeintrag.

A2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

A2.2.1 Siehe Planeintrag.

A2.3 Höhe baulicher Anlagen

A2.3.1 Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Punkt der Dachhaut. Gemessen wird die Gebäudehöhe ab der Oberkante der Straßenfläche des „Fritz-Ullmann-Wegs“ senkrecht in der Mitte des geplanten Gebäudes.

A3 Bauweise

A3.1 Abweichende Bauweise: a

A3.1.1 Festgesetzt wird abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf mehr als 50 m betragen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

A5 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A7.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.

A7.2 Für die 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, 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 Richtung des Himmelskörpers.

A7.3 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen etc.).

A8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A8.1 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „P01“ ist eine einreihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern, mit einem Pflanzabstand von maximal 1,5 m, zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mindestens fünf verschiedene Straucharten der Pflanzliste in Anhang 7 des Umweltberichts zu verwenden.

A8.2 Stellplätze sind zu begrünen. Pro 10 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste in Anhang 7 des Umweltberichts zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

- A8.3** Pro angefangener 500 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder zwei Sträucher der Pflanzliste in Anhang 7 des Umweltberichts zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
- A8.4** Gehölzpflanzungen und Ansaaten
- a. Bei Pflanzung heimischer Gehölze sind die Bestimmungen des NatSchG zu beachten. Es dürfen ausschließlich laubabwerfende Bäume und Sträucher der Pflanzliste in Anhang 7 des Umweltberichts gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt. Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland.
 - b. 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.
 - c. Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.
 - d. Für die Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

A9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (LR2)

A9.1 110-kV-Leitung

- A9.1.1** Innerhalb der mit den Leitungsrechten „LR1“ und „LR2“ bezeichneten Flächen ist eine bauliche Nutzung nicht oder nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.
- A9.1.2** Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 30 m rechts und links der 110-kV-Leitungachse sind der Netze BW GmbH zur Prüfung vorzulegen. (Zu Bauvorhaben zählen auch die Errichtung von Kaminen, Antennen, Blitzableitern, Reklametafeln, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten u. ä.). Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag und Baum- oder Strauchanpflanzungen nicht gestattet. Die Mindestabstände der 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen. Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341.

A10. Vorschriften für den Umgang mit der Fläche innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung der Netze BW

- A10.1 Um die Standsicherheit des Mastes Nr. 011 nicht zu beeinträchtigen, dürfen das bestehende Gelände auf einer Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens 12,5 m, gemessen von der Mastmitte, nicht verändert, keine baulichen Anlagen oder Verkehrsflächen errichtet und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden. Abgrabungen zu diesem Mastfundamentabstand sind ausschließlich und nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW mit einem Böschungswinkel kleiner 45° bzw. normgerecht (vgl. DIN 4124, DIN EN 1997, DIN 1054) vorzusehen.
- A10.2 Um die Erneuerung, den Betrieb und die Instandhaltung von Mastes Nr. 011 dauerhaft sicherzustellen, darf das bestehende Gelände in einem Abstand von mindestens 25 m von der Mastmitte nicht mit Gebäuden bebaut werden. Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind ebenfalls nicht zulässig.
- A10.3 Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass eine Zufahrt zu den Maststandorten 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.
- A10.4 Des Weiteren müssen im Näherungsbereich zu unseren 110-kV-Masten Mindestabstände eingehalten werden, um unzulässige Potenzialverschleppungen und eine Personengefährdung zu vermeiden. Dieser Mindestabstand muss 5 m von metallisch erdfühli gen Anlagen (z. B. Straßenlampen, Wohnhäuser, Niederspannungsin stallationen, Zäune, Schutzplanken) zum nächsten sichtbaren Mastfundament betragen. Werden diese Mindestabstände unterschritten, muss der Einzelfall von Netze BW geprüft werden (z. B. Schutzrohr, Trenntransformator).
- A10.5 Nach dem uns vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind im Schutzstreifen unserer 110-kV-Leitung keine Gebäude vorgesehen. Der Darstellung der Baugrenzen können wir daher zustimmen. Jegliche untergeordneten Bauteile innerhalb des Schutzstreifens bedürfen einer Zustimmung der Netze BW.
- A10.6 Erschließungsplanungen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung durchgeführt werden.
- A10.7 Bei der Planung von Verkehrsflächen, wie Straßen, Wege und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung sind Mindestabstände zu unseren Leiterseilen einzuhalten. Die Lage und Höhen sind mit der Netze BW abzustimmen. Wir weisen insbesondere darauf hin, dass der Mindestabstand von 3,00 m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtungen (nicht die Lichtpunkthöhen) zu unseren Leiterseilen eingehalten werden müssen. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmasten und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung empfehlen wir Ihnen dringlich einen Sicherheitsabstand von 4,0 m einzuhalten, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen (bspw. Austausch des Leuchtmittels) mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, der nach VDE 0105 vorgegebene Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.
- A10.8 Das derzeitige Geländeniveau darf nicht verändert werden (keine Erhöhung). Veränderungen des derzeitigen Geländeniveaus im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.

- A10.9 Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig.
- A10.10 Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.
Bei geplanter Neubepflanzung im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Leitungsanlage sind keine Bäume zulässig. Baumkronen höherer Bäume dürfen nicht in den Schutzstreifen der Freileitung hineinwachsen.
- A10.11 Die Endwuchshöhe von Bäumen am äußeren Rand des Schutzstreifen dürfen eine Höhe von 15 m nicht überschreiten, damit diese im Fall eines Umstürzens nicht mit den Leiterseilen kollidieren.
- A10.12 Bei Parallelführungen von Infrastrukturleitungen (z. B. Wasserrohre, Pipeline und Oberleitungen) mit unseren 110-kV-Leitungen und -Kabeln kann es zu Beeinflussungsspannungen kommen. Beachten Sie daher die Technischen Empfehlungen der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen (SfB), VDE 0845-6 oder das Regelwerk der DVGW.
- A10.13 Wir weisen darauf hin, dass es im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen kann, wofür wir keine Haftung übernehmen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert, wofür wir ebenfalls keine Haftung übernehmen.
- A10.14 Weiterhin weisen wir bereits heute darauf hin, dass ein Kraneinsatz zur Errichtung von Gebäuden nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist und etwaige Mehrkosten bei der Bauausführung vom Bauherrn zu tragen wären. Das Aufstellen von Baukränen im Bereich der Freileitung ist vorher mit der Netze BW abzustimmen.
- A10.15 Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum Rheinhausen, Tel. 07643-808-229, mindestens 14 Tage vorher mitzuteilen.

A11 Gewässerrandstreifen

- A11.1 Zum Schutz der Gewässer ist ein Gewässerrandstreifen zwischen der Bebauung und der Oberkante der Gewässerböschung einzuhalten. Im Bereich des Eschbachs sind dies in diesem Falle fünf Meter.
- Nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist in Gewässerrandstreifen verboten:
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
 - das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
 - der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
 - die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung,
 - der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
 - die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
 - die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

A12 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle

- A12.1 Die Kosten der im Rahmen des Ökokontos mit der Bezeichnung
- 7 Fischerbach – Absturz an der K 5357
- durchgeführten Ausgleichsmaßnahme wird den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu 75 % (179.988 Ökopunkte) zugeordnet.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

B1 Gestaltung der unbebauten Flächen

B1.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

B1.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.

B1.1.2 Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig.

B1.2 Einfriedungen

B1.2.1 Als Einfriedungen sind zulässig:

- Metallgeflecht
- Heckenbepflanzung mit eingelegtem Metallgeflecht

B2 Rückhaltung von Niederschlagswasser

B2.1 Je 100 m² Grundstücksfläche ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 3 m³ mit einem Drosselabfluss von maximal 0,2 l/s herzustellen.

Teil C Hinweise

C1 Bodenschutz | Altlasten

C1.1 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

C1.2 Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Abfallhierarchie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012 ist zu beachten. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

C2 Denkmalschutz

C2.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder die 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.

C3 Baugrunduntersuchung

C3.1 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Holozäne Abschwemmungen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden Kristalline Gesteine erwartet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

C4 Rodungsfrist

C4.1 Zum Schutz der auf dem Gebiet brütenden Arten ist von einer Rodung der dort wachsenden Bäume oder Sträucher außerhalb der Zeit von 01.10. bis 28.02. vgl. § 39 BNatSchG abzusehen.

C5 Bereitstellung der Abfallbehälter und Gelbe Säcke

C5.1 Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.

C6 Begrünung

C6.1 Dachbegrünung

Empfohlen wird, Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von $< 10^\circ$ extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Überdachungen (z.B. Hauseingangsüberdachungen). Die Begrünung sollte mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchgeführt werden (s. Pflanzliste in Anhang 7). Die Höhe des Substrats muss mindestens 10 cm betragen.

C6.2 Fassadenbegrünung

Empfohlen wird, Fassadenflächen ab einer Länge von 20 m, die keine Fenster, Türen oder sonstige Gliederungselemente aufweisen, mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Pro angefangene 5 m Wandfläche soll eine Kletterpflanze gesetzt werden.

Fischerbach,

.....

Thomas Schneider
Bürgermeister

Lauf, 28.06.2021 Kr-la



Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser