

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

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

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

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

1.1.2 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

1.1.3 Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (sog. Handwerkerprivileg). Von einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 100 m<sup>2</sup> beträgt.

1.1.4 Im Plangebiet wird eine nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen für soziale Zwecke (Betriebs-Kita) allgemein zugelassen.

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

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

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Höhe der baulichen Anlagen.

### **1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird entsprechend Planeintrag in absoluten Höhen (m ü. NHN) festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante.

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

Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

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

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

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

1.6.1 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze mit PV-Überdachungen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**Hinweis:** Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an drei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

1.6.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit mehr als 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Hinweis:**

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

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

1.7.1 Untergeordnete Verkehrsflächen sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise als wassergebundene Decken, Schotterrassen, Rasenwaben, Drainpflaster oder als Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen auszuführen. Davon ausgenommen sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW. Diese Flächen sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern.

1.7.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

1.7.3 Auf der mit F 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Fettwiese mit Einzelsträuchern wie folgt anzulegen:

- Die bestehende Ackerfläche wird in eine artenreiche Fettwiese umgewandelt. Dafür ist die Fläche nach Vorbereitung des Saatbeets mit autochthonem (gebietsheimischem) Saatgut/Wiesendrusch (Zielbiotop: Glatthaferwiese mit min. 30% Blühpflanzen) einzusäen.
- Der Saumstreifen ist ebenfalls mit regionalem Druschgut einzusäen. Im ersten Jahr der Einsaat ist die Fläche bei zu starkem Aufwuchs zweimal jeweils im Frühjahr und Herbst zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren.
- Die Grünlandfläche ist dauerhaft zweimal jährlich ab Mitte Mai zu mähen. Der erste Schnitt soll dabei nach dem Überschreiten des Hauptblütezeitpunkts der Gräser, der zweite Schnitt frühestens sechs Wochen danach erfolgen. Bei starkem Aufwuchs im ersten Jahr nach der Einsaat ist gegebenenfalls ein zusätzlicher Schröpfungsschnitt zur Aushagerung der Fläche durchzuführen. Das Schnittgut

ist abzufahren. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind zu unterlassen.

- Alternativ zur zweiten zulässigen Mahd kann im Herbst oder Winter eine einmalige Beweidung mit Schafen durchgeführt werden, bis der Aufwuchs weitgehend abgeweidet ist. Das überjährige Belassen von einzelnen Stauden oder kleinen Wiesenbereichen (ca. 10% der Fläche) jährlich alternierend ist vorgesehen. Dies erhöht die Strukturvielfalt auf der Fläche und fördert gleichzeitig die Insektenfauna.
- Es sind mindestens 10 heimische, standortgerechte Gehölze gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Anpflanzung erfolgt gruppenweise (ca. 2-5 Gehölze zusammen).
- Die Saumvegetation wird dauerhaft durch eine einschürige Mahd im Herbst (September/Okttober) mit Abtrag des Schnittguts gepflegt.
- Die Einzelsträucher sollen 7 Jahre nach der Herstellungspflege ca. alle 10 Jahre durch einen Verjüngungsschnitt bzw. Auflichten unterhalten werden. Bei eventuell einsetzender Verkahlung des Gebüschs bzw. der Einzelsträucher im unteren Stockwerk, werden diese im Abstand von ca. 10-15 Jahren mit partiellem „auf-den-Stock-setzen“ und Entfernung des Schnittguts gepflegt.

1.7.4 Offene KFZ-Stellplätze sowie offene Fahrrad-Stellplätze sind innerhalb der Fläche F1 nicht zulässig.

**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.

**1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Im Gewerbegebiet sind pro angefangene 3.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) gemäß Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang oder Fällung von Bäumen ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzenlisten nachzupflanzen.

1.8.2 Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

**Hinweis:** Gemäß dem Pflanzgebot im Sinne des § 178 BauGB kann die Stadt Heitersheim den Eigentümer per Bescheid verpflichten sein Grundstück nach den getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.

## **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 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

### **2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die Dachform und Dachneigung der Dächer aller Haupt- und Nebengebäude ist dem Planeintrag in der Nutzungsschablone zu entnehmen.
- 2.1.2 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.
- 2.1.3 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich in reflektionsarmer Ausführung zulässig.

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

- 2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

### **2.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig, der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

### **2.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)**

- 2.4.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig, wenn die Werbeanlage an der Fassade platziert wird und die jeweilige realisierte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.
- 2.4.2 Freistehende Werbeanlagen sind ausschließlich in Form von Werbepylonen (z.B. beleuchtete Säule) mit einer Gesamtansichtsfläche (Fläche aller Werbepylone zusammen) von maximal 30 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 5 m zulässig.
- 2.4.3 Werbeanlagen, die mit Hilfe von fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflektoroberflächen leuchten, sind ausgeschlossen. Werbeanlagen, die bewegliche Schrift- bzw. Blinklichter nutzen, sind unzulässig. Damit sind auch Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Sky-Beamer ausgeschlossen.

**2.5 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 Abs.3 Nr. 2)**

2.5.1 Das auf privaten Dachflächen, Terrassen, Auffahrten und Wegen anfallende Niederschlagswasser ist im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem Grundstück (innerhalb des Gewerbegebiets oder der privaten Grünfläche) zurückzuhalten und schadlos zu versickern. Vor einer Versickerung in den Untergrund ist eine Regenwasservorbehandlung vorzuschalten. Diese muss durch die Passage einer mindestens 30 cm mächtigen, mit Gras bewachsenen Oberbodenschicht erfolgen.

2.5.2 Das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der öffentlichen Grünflächen zurückzuhalten und über einer mindestens 30 cm mächtigen, mit Gras bewachsenen Oberbodenschicht zu versickern.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Artenschutz**

##### **Vögel**

###### Vermeidungsmaßnahmen

Für die Artengruppe Vögel, besonders im Hinblick auf das potenzielle Vorkommen der Feldlerche, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, alle planmäßig zu entfernenden Gehölze ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./29.02.), entfernt werden.
- Sollten Gehölzrodungen zu einem Zeitpunkt innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen bzw. außerhalb des Zeitraums von Oktober bis Februar, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor dem Eingriff durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Vogel-nester untersucht werden. Sollten dabei Nist- und Brutaktivitäten nachgewiesen werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. sind dann ergänzende Maßnahmen durchzuführen.
- Der Beginn der Bauarbeiten sollte im Hinblick auf die Feldlerche auf die Wintermonate (01.10.-28./29.02.) gelegt werden. Somit wird verhindert, dass sich Feldlerchen auf den südlich angrenzenden Ackerflächen ansiedeln und dann durch den Baubeginn bei der Brut gestört werden.
- Sollte der Baubeginn nach dem 15. März erfolgen, müssen im Randbereich zu den südlich angrenzenden Ackerflächen frühzeitig Vergrämungsmaßnahmen stattfinden, um das Eintreten des Störungsverbots zu verhindern. Dies erfolgt durch das Anbringen von Pfosten mit Flatterbändern am südlichen Rand des Plangebiets bis spätestens Ende Februar.
- Im Hinblick auf den Bluthänfling muss die ruderalisierte Grünfläche im westlichen Plangebiet im Winter von Gehölzen und hoher Vegetation geräumt werden. Anschließend ist die Vegetation auf der Fläche bis Baubeginn und dauerhaft während den Bauarbeiten kurz zu halten, um ein Ansiedeln der Art auf der Fläche zu verhindern.

###### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Für die Artengruppe Vögel sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

Um den Lebensraumverlust auszugleichen, muss frühzeitig vor Baubeginn ein Ersatzlebensraum für die Art hergestellt werden. Das Ersatzhabitat muss bei Baubeginn funktionserfüllend zur Verfügung stehen und sich nach Möglichkeit im räumlichen Umfeld der Eingriffsfläche befinden. Die Ersatzfläche muss den bestehenden Lebensraum sowohl quantitativ als auch qualitativ ersetzen

###### Bluthänfling

Wichtige Element des Lebensraums sind ein gutes Samenangebot als Nahrung, dichte Strauchvegetation als Brutstandort sowie die Vegetation überragende Sitzwarten für die Männchen. Geeignete Maßnahmen sind unter anderem die Pflanzung von kleinen Gehölzgruppen aus jeweils 3-5 heimischen Straucharten in Verbindung mit der Entwicklung einer Fettwiese und Saumstrukturen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt auf der geplanten Grünfläche im südlichen Bereich der Plangebiets

(Fläche F1).

#### Feldlerche

Feldlerchen bevorzugen als Brutreviere niedrigwüchsige lichte und gut strukturierte Gras- oder Ackerlandschaften in offenem Gelände mit freien Sichtbeziehungen. Bei allen Maßnahmen ist deshalb sicherzustellen, dass eine ausreichende Entfernung zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen sowie freie Sichtbeziehungen besteht. Als Maßnahme wird die Anlage eines Blühstreifens (Fettwiese mittlerer Standorte) auf einer Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück Nr. 5567, Gemarkung Grießheim vorgesehen. Die Anlage erfolgt durch lückige Einsaat von gebietsheimischem autochthonem Saatgut (Gräser/Kräuter: 50:50). Durch eine jährlich alternierende Mahd auf der Hälfte der Fläche nach der Brutzeit (Ab August) sollten Altgrasbestände als Neststandorte für die Feldlerche angelegt werden.

#### Empfohlene Ausgleichsmaßnahmen

- Als Förderung für die Mehl- und Rauchschnalben, die im Gebiet vorkommen, wird das Anbringen von folgenden Nisthilfen am Bestandsgebäude empfohlen:
  - 3 x Nisthilfe Typ Rauchschnalbe
  - 3 x Nisthilfe Typ Mehlschnalbe
- Zudem wird empfohlen die internen Grünflächen so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der Schnalben zugutekommen. Möglich wäre z.B. die Entwicklung extensiver Grünlandflächen zur Verbesserung des Nahrungsangebots oder das Anlegen von mit Lehm ausgekleideten Wassermulden.

### **Fledermäuse**

#### Vermeidungsmaßnahmen

Für die Artengruppe Fledermäuse sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, dürfen alle planmäßig zu entfernenden Gehölze/Gebäude ausschließlich außerhalb der Aktivitätszeit, also im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar (01.11. – 28./29.02.), entfernt werden.

### **Amphibien**

#### Vermeidungsmaßnahmen

Für die Artengruppe Amphibien sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Zur Vermeidung bauzeitlicher Beeinträchtigungen muss es den Amphibien im Plangebiet unmöglich gemacht werden, während der Bauzeit aus ihrem Habitat im Bereich des Teichs in den Eingriffsbereich einzuwandern. Der Teich ist daher rechtzeitig vor Beginn der Bauphase durch einen von Amphibien nicht überwindbaren Schutzzaun abzugrenzen. Der Zaun muss vor Aktivitätsbeginn der Amphibien funktionserfüllend zur Verfügung stehen und während der gesamten Bauzeit in Funktion gehalten und kontrolliert werden. Während der Bauarbeiten ist das Neuschaffen weiterer geeigneter Habitate, wie z.B. kleine Wasserlöcher oder mit Wasser gefüllte Fahrspuren, zu vermeiden.

- Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine Umweltbaubegleitung sicherzustellen und zu begleiten.
- Die ungefähre Lage des Zauns ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Die genaue Lage und der Verlauf des amphibiensicheren Schutzzauns ist vor Ort von der Umweltbaubegleitung festzulegen.



Ungefähre Lage des Amphibienschutzzauns (rot) innerhalb des Geltungsbereichs (schwarz)

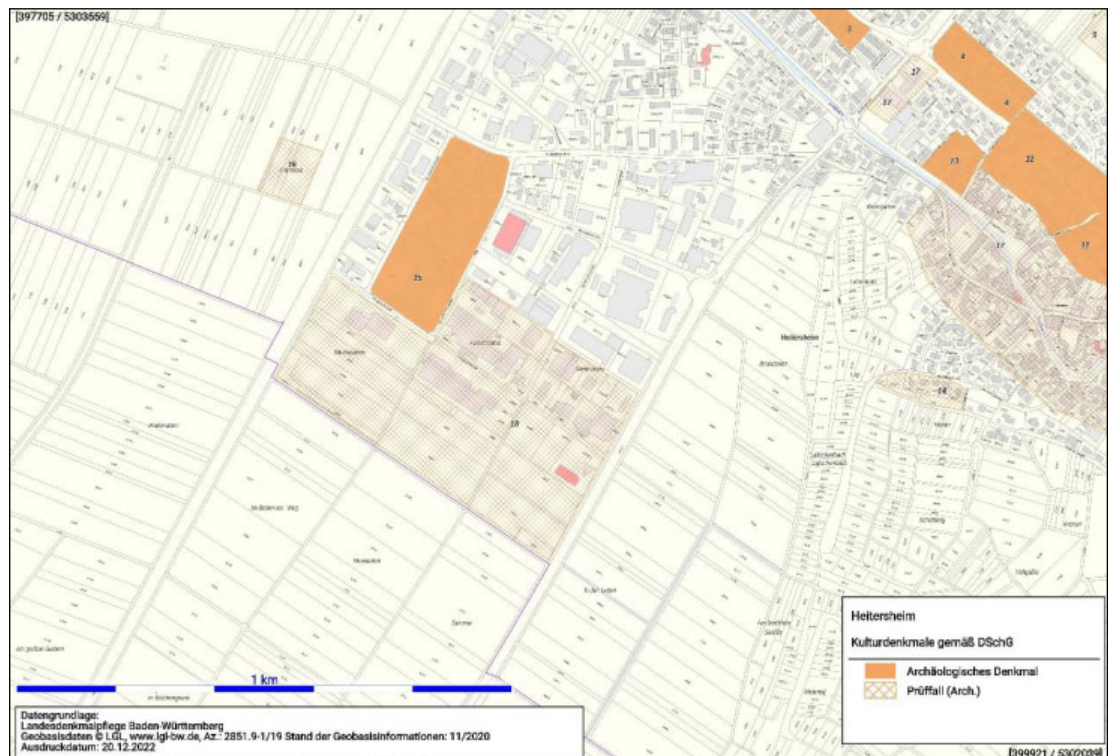
### 3.2 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals gem. DSchG BW: Prüffall Listen-Nr. 18, ADAB-Id. 111875800, Vorgeschichtliche Siedlung (s. Abb. 1).

Zudem befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes ein weiteres archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG-BW, dass sich auch auf den Geltungsbereich des B-Plans erstrecken kann: Listen-Nr. 15, ADAB-Id. 99916380, Bronzezeitlicher Bestattungsplatz.

In den überplanten Arealen ist mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen.





Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen 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 84.2) 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. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege

### 3.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem klein-räumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

### 3.4 Bodenschutz

#### Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Nach den §§ 1, 7 BBodSchG gelten zum Erhalt und Schutz des Oberbodens sowie des kulturfähigen Unterbodens die folgenden gesetzlichen Bestimmungen:

- Die Vorgaben und Maßnahmen aus dem Bodenschutzkonzept sind zu beachten, einzuhalten und umzusetzen.
- Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern usw.) sowie beim Abgraben, Auftragen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 BBodSchG einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach § 6 BBodSchG. Es muss sichergestellt sein, dass schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) vorsorglich vermieden werden.
- Nicht erforderlicher Bodenabtrag ist zu unterlassen.

- Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen, insbesondere Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen, zu schützen. Hierzu sollten diese Flächen als Tabuflächen gekennzeichnet und abgezaunt werden.
- Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist unzulässig.
- Als mineralische Schüttungen sind nur natürliche Gesteinskörnungen zulässig. Recyclingmaterial darf nicht verwendet werden.
- Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind möglichst bereits versiegelte Bereiche vorzusehen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw. darf der Mutterboden nicht überschüttet werden; dieser ist vorher abzuschleppen. Aufschüttungen sind nur als bodenähnliche Anwendung zulässig.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sind soweit möglich durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden
- Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der VwV-Bodenverwertung, für die (Weiter)Verwertung zu beachten und anzuwenden.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung darf der Mutterboden maximal 2 m hoch (locker) aufgeschüttet werden, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **3.5 Bodenbelastungen**

Die Planung befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Eine vom Landratsamt in Auftrag gegebene Detailuntersuchung vom 23.11.2016 zur bergbaubedingten Schwermetallbelastung der Böden im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald hat im Umfeld der Planung hohe Schwermetallgehalte im Boden vorgefunden, welche gemäß der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV-Bodenverwertung) in der vorliegenden Größenordnung in die Klasse Z2 einzuordnen sind.

Die zum Zeitpunkt der Detailuntersuchung bekannten Bodenbelastungen stehen erfahrungsgemäß einer Bebauung grundsätzlich nicht im Wege, sie können aber beim

Anfallen von nicht verwertungsfähigem Erdaushub zu deutlich erhöhten Verwertungs- bzw. Entsorgungskosten führen.

Generell richtet sich die Verwertung von Überschussmassen nach Ziffer 5 der VwV Boden. Eine technische Verwertung der Einbaukonfiguration Z1 bzw. Z 2 ist mit spezifischen Sicherungsmaßnahmen möglich. Bei Bodengehalten, die über der Einbaukonfiguration Z2 (>Z2) liegen, ist eine Ablagerung auf einer geeigneten Deponie notwendig (Öffnungsklausel).

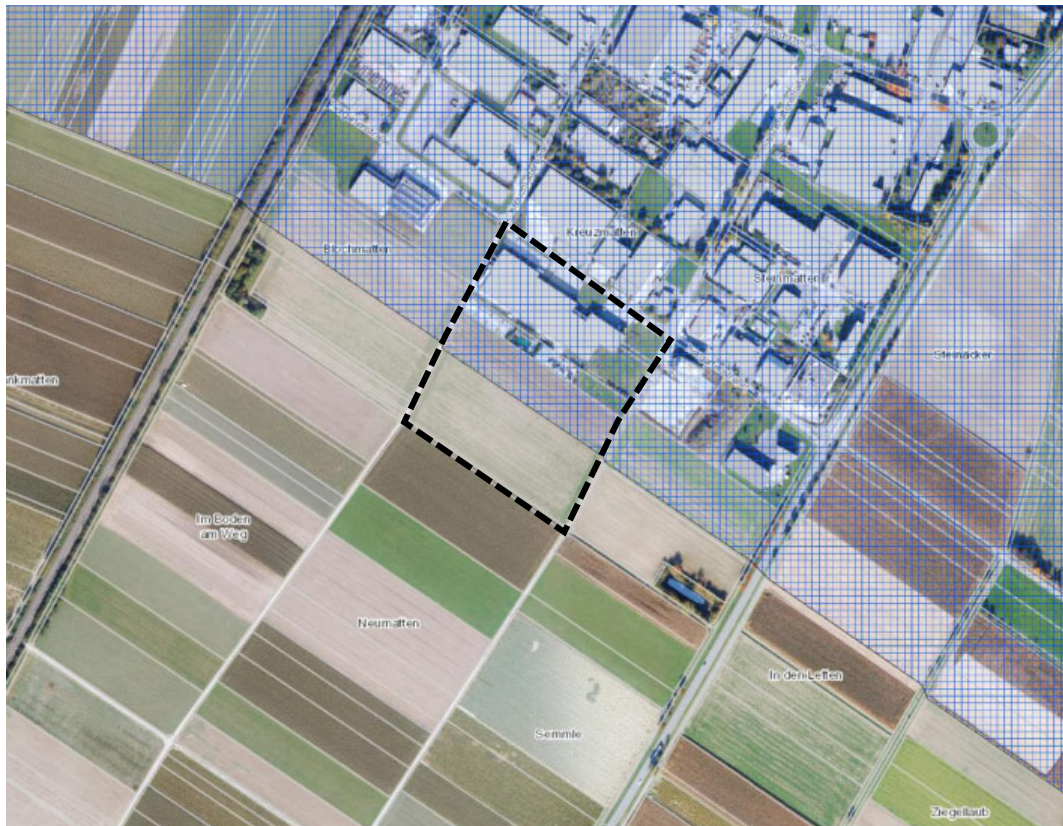
Nach Ziffer 6.3 der VwV Boden ist im Geltungsbereich von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ein Einbau von Material der Einbaukonfiguration >Z2 sowohl für bodenähnliche als auch in technische Bauwerke möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte Z0\* bei bodenähnlichen und Z2 bei technischen Bauwerken eingehalten werden. Der Einbau bedarf einer Einzelfallprüfung durch die Untere Bodenschutzbehörde.

### **3.6 Abfallverwertung**

Bei den Verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).

### **3.7 Lage im Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes 315.131 WSG Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal "TB1+2" der Gemeinde Heimersheim in der Schutzzone IIIA. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes wird hingewiesen.



Luftbildausschnitt Wasserschutzgebiet sowie schematischer Darstellung des Geltungsbereichs (Quelle: LUBW, ohne Maßstab)

### 3.8 Lage im Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Heilquellenschutzgebiets für die Fassung „Thermalquelle IV Bad Krozingen“ in der Schutzzone III. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Heilquellenschutzgebiets wird hingewiesen.





Luftbildausschnitt Heilquellenschutzgebiet sowie schematische Darstellung des Geltungsbereichs (Quelle: LUBW, ohne Maßstab)

### 3.9 Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Laut den Hochwassergefahrenkarten befindet sich das Plangebiet auf gesamter Fläche innerhalb eines so genannten  $HQ_{\text{extrem}}$  bzw. eines „geschützten Bereichs“ und ist somit gemäß § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ einzustufen.

Für dieses Gebiet gilt nach § 78b Abs. 1 Ziffer 1 WHG Folgendes: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 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 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.

### 3.10 Klimawandelanpassung

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

### 3.11 Brand- und Katastrophenschutz

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.

Bei einem Gewerbegebiet mit einer GFZ von 1,6 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m<sup>3</sup>/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

Stadt Heitersheim, den

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Christoph Zachow  
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 Heitersheim übereinstimmen.

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 Heitersheim, den

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow  
Bürgermeister

Christoph Zachow  
Bürgermeister

## **Anhang Pflanzliste**

### Pflanzenliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktionen

#### **Qualität**

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 20 - 25 cm
- Obstbäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Markgräfler Rheinebene“ (Nr. 200), daher ist das zu berücksichtigende Herkunftsgebiet „Oberrheingraben“ (Nr. 6).

#### **Standortgerechte, heimische Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche*
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Ulmus minor	Feld-Ulme

\* Hinweis: Von der Anpflanzung von Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*) wird aufgrund der Dynamik des „Eschentriebsterbens“ derzeit ausdrücklich abgeraten. Sollten in Zukunft Resistenz-Züchtungen der Gewöhnlichen Esche aus regionaler Herkunft generiert werden können, sollte über eine Berücksichtigung der Art bei Nachpflanzungen nachgedacht werden.

#### **Obstbaumarten**

Malus domestica-Sorten	Regionaltypische Apfelsorten, z.B. Blumberger Langstiel, Kohlenbacher/Christkindler, Landsberger Renette, Schweizer Orangenapfel
Pyrus communis-Sorten	Regionaltypische Birnensorten, z.B. Sülibirne, Wilde Eirbirne
Cydonia oblonga-Sorten	Quittensorten, z.B. Konstantinopeler Apfelquitte, Portugiesische Birnenquitte, Cydoro Robusta
Prunus avium-Sorten	Regionaltypische Süßkirschensorten, z.B. Unterländer Kirsche, Markgräfler Kracher, Hedelfinger, Schauenburger Kirsche
Prunus domestica-Sorten	Regionaltypische Zwetschgensorten, z.B. Bühler Zwetschge



### Ergänzung - Wildobst

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes sylvestris	Wilde Johannisbeere
Cornus mas	Kornelkirsche
Sorbus domestica	Speierling

### Gebietsheimische Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Echter Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### Pflanzenliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen

#### Bäume für die Parkplatz- und Straßenbepflanzung (beispielhafte Vorschlagliste)

### Qualität und Mindestgrößen zur Festsetzung der Baumgrößen

- Bäume: mind. 3 x v. Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm

#### Wuchshöhe über 20 m (Baum 1. Ordnung)

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Ginkgo biloba	Ginkgobaum
Populus nigra 'Italica'	Pyramidenpappel
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia americana	Amerikanische Linde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Brabanter Silberlinde
Tilia x europaea	Holländische Linde, Kaiserlinde
Zelkova serrata	Japanische Zelkove

#### Wuchshöhe 10 – 20 m (Baum 2. Ordnung)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle

---

Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Magnolia kobus	Baummagnolie
Malus tschonoskii	Wollapfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Pyrus calleryana	Stadtbirne
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Oxelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia x flavescens	Kegellinde