

Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Neueck
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“

Textteil, Stand 19.09.2016

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“

Auftraggeber:

Zweckverband IKG Neueck

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Margarethe Stahl – Seniorprojektleiterin

Julia Denzel – M. Eng. Stadtplanung

Stuttgart, den 19.09.2016

Inhalt

I	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung.....	4
1.1	Gewerbegebiet (GE)	4
1.2	eingeschränktes Gewerbegebiete (GE).....	5
2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1	Grundflächenzahl GRZ.....	6
2.2	Höhe der baulichen Anlagen	6
3	Bauweise.....	6
4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	7
6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7
7	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	8
8	Private und öffentliche Grünflächen	8
9	Geh-/Fahr- und Leitungsrechte.....	8
10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung	9
	von Boden, Natur und Landschaft	9
11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	10
13	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Be- pflanzung	10
14	Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	10
15	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers.....	11
16	Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung	11
II.	Örtliche Bauvorschriften	11
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	12
1.1	Fassaden der Hauptgebäude	12
1.2	Dachform/ -neigung	12
1.3	Dachdeckung.....	12
2	Werbeanlagen.....	12
3	Solaranlagen auf Dächern.....	13
4	Einfriedigungen.....	13
5	Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen.....	13
6	Freileitungen.....	13
7	Ordnungswidrigkeiten.....	14
III	Hinweise	14
1	Denkmalschutz Bodenfunde	14
2	Bodenschutz.....	14
3	Erschließen von Grundwasser.....	15
4	Freiräumung und Artenschutz	15
5	Freiflächen-/ Begrünungsplan.....	15
6	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten	15
7	Energiegewinnung	15
8	Pflanzlisten.....	16
IV	Aufstellung und Bearbeitung:	17

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,

Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert am 03.12.2013 (GBl. S. 55).

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“ sind alle innerhalb des Geltungsbereichs sich auf frühere Bebauungspläne und Verordnungen beziehenden Festsetzungen aufgehoben.

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Baugebiete

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art außer Einzelhandel
- Einzelhandel zur Selbstvermarktung von Produkten der im Gewerbegebiet ansässigen produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetriebe
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

unzulässig sind (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen.

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,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke und Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

1.2 eingeschränktes Gewerbegebiete (GE)

§ 8 BauNVO

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art außer Einzelhandel
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

5

unzulässig sind (§ 8 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO):

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Einzelhandelsbetriebe
- Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

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,
- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe zur örtlichen Grundversorgung

Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Plan angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten (Bezugsquelle DIN 45691: Beuth-Verlags GmbH, Burggrafengeweg 6, 10787 Berlin. Die DIN 45691 wird im Rathaus der Stadt Furtwangen zur Einsichtnahme bereit gehalten).

Die Überprüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

$G_{h_{max}}$ = maximal zulässige Gebäudehöhe.

Die Gebäudehöhen sind als Höchstmaße über Normalhöhen Null in Metern bis zur Oberkante First bzw. Attika beim Flachdach festgelegt.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

a= abweichende Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans: Baugrenzen.

5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen (ausgenommen oberirdische Gebäude) für technische Anlagen, Lärm- und Sichtschutzwälle, Feuerwehrumfahrten, Stellplätze etc. einschließlich deren Stützbauwerke, Auffüllungen und Abgrabungen sind nur außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
- Stellplätze sind mitunter außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser, Telekommunikation etc.) können als Ausnahmen zugelassen werden.

7

6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

- 1.) Erschließungsstraßen mit Gehweg
- 2.) Öffentliche Parkierungsflächen (P)
- 3.) Verkehrsgrün

- Sollten geländebedingt für Verkehrsflächen Stützmauern erforderlich werden, sind diese als Trockenmauer in Naturstein herzustellen.
- Im Zusammenhang mit Gebäuden ist Stahlbeton glatt oder Brettstruktur zulässig. Im Bereich der Einmündung der Zufahrten in die L173 sind Sichtfelder mit folgenden Maßen: Tiefe 3 m (ab Fahrbahnrand), Länge 110 m von jeglicher Bebauung, Be-

pflanzung und Nutzung ab einer Höhe von 80 cm (ab Fahrbahnoberkante) freizuhalten.

7 Ver- und Entsorgungsanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 12)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

8 Private und öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

- Öffentliche Grünfläche: Wiese. Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen sind Wanderwege und Skiloipen zulässig.
- Private Grünfläche: Gartenland / Wiese.

8

9 Geh-/Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Geh- Fahr- und Leitungsrecht.
Der Bereich der Geh- Fahr- und Leitungsrechte ist von Baumpflanzungen freizuhalten.

Die Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsleitungen sind zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Maßnahmen zu treffen (siehe u.a. Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“, 2.3.10 Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation):

- Die nicht überbauten oder befestigten Baugrundstücksflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen
- Die Außenbeleuchtung ist streulichtarm und insektenvertäglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Für die Außenbeleuchtung sind im privaten Bereich Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9

Um eine unzulässige Lärmeinwirkung auf die Umgebung zu verhindern, sind bereits im Zuge der Bauleitplanung geeignete Vorkehrungen zu treffen. In DIN 45 691 [5] wird aufgeführt:

„Zur Regelung der Intensität der Flächennutzung hat in den vergangenen Jahren die Festsetzung von Emissionskontingenten an Bedeutung gewonnen.

Diese Norm legt Verfahren und eine einheitliche Terminologie als fachliche Grundlagen zur Geräuschkontigentierung in Bebauungsplänen beispielhaft für Industrie- und Gewerbegebiete und auch für Sondergebiete fest und gibt rechtliche Hinweise für die Umsetzung.“

Im Bebauungsplan wurden für die innerhalb des Plangebiets für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Teilflächen (Teilfläche A und Teilfläche B) Emissionskontingente (L_{EK}) ermittelt, welche die im Hinblick auf die Lärmentwicklung zulässige Nutzung der betrachteten Flächen während der Tages- und während der Nachtzeit begrenzen.

Zulässig sind daher Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche A: L_{EK} , tags = 60 dB (A); L_{EK} , nachts = 45 dB (A)

Teilfläche B: L_{EK} , tags = 63 dB (A); L_{EK} , nachts = 48 dB (A)

12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Maßnahmen zu treffen (siehe u.a. Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“, 2.3. Umweltprüfung):

- Pro 1.000 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- Die im Lageplan dargestellten Flächen für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind mit standortheimischen Saatgut als extensiv zu pflegende, zweimal im Jahr gemähte und abgeräumte Wiesen mit einem Baum pro 100 m² einzeln oder in Gruppen von höchstens drei Bäumen anzulegen.
-
- Auf der im Lageplan dargestellten Fläche zum Anpflanzen von Feldhecken sind freiwachsende Feldhecken durch die Pflanzung von standortheimischen Straucharten in gleichartigen Gruppen zu mindestens drei Stück und einzelnen standortheimischen Laubbäumen in der Mitte mit angrenzendem 2,5 m breitem Saumstreifen anzulegen.
- Auf der im Lageplan dargestellten Fläche zum Anpflanzen eines Feldgehölzes ist ein Feldgehölz durch die Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen mit umgebendem Strauchmantel und angrenzendem 2,5 m breitem Saumstreifen anzulegen.
-

10

13 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Maßnahmen zu treffen (siehe u.a. Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“, 2.3.1Umweltprüfung):

- Die im Lageplan dargestellte Feldgehölzfläche ist mit einem angrenzenden 2,5 m breiten Saumstreifen zu erhalten und ggf. durch die Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen auf der Fläche zu ersetzen.

14 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 i.V.m § 9 (1) 20 BauGB)

- Das anfallende Niederschlagswasser ist über abwassertechnische Anlagen (bewachsene Rückhaltemulde, Abfanggraben), zu versickern bzw. zurückzuhalten.
- Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

Die Ableitung der Oberflächenwasser ist mit dem jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.

Das Gebiet wird prinzipiell im Trennsystem entwässert (siehe Entwässerungskonzeption Ingenieurbüro Breinlinger).

Das anfallende Regenwasser soll größtenteils über einen geplanten Regenwasserkanal erfolgen.

15 Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

11

16 Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung

(§126 BauGB)

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Diese Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,50 x 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§§ 74 und 75 Landesbauordnung – LBO – in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440) in Verbindung mit § 4 Stadtordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert am 03.12.2013 (GBl. S. 55).

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassaden der Hauptgebäude

- Glänzende und lichtreflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Die Verwendung von glasierter Keramik ist nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.
- Gebäude mit großen Fassadenlängen sind im Abstand von 30 – 40 m mit einer Vertikalfuge zu gliedern.

1.2 Dachform/ -neigung

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).

1.3 Dachdeckung

- Unbeschichtete Metalle sowie Glänzende, lichtreflektierende und polierte Materiale sind als Dacheindeckung nicht zulässig
- In ihrer Fernwirkung grelle Farbtöne sind als Materialien zur Dacheindeckung nicht zulässig.
- Glasmaterialien als Klarglas oder Solarmodule sind zugelassen
- Flachdächer können extensiv begrünt

12

2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe und oberhalb von Gebäudeoberkanten ist nicht zulässig.
- Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzulässig. Die Höhe der Werbeanlage selbst (Logo, bzw. Schrift o.ä.) darf max. 1,50 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen wird auf das dreifache der Höhe begrenzt.
- Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, u.ä. sind unzulässig.

- In Gebäudefassaden integrierte digitale Medien sind im Einzelfall mit gesonderter Zustimmung der Gemeinden zulässig.

3 Solaranlagen auf Dächern

- Solaranlagen auf Dächern sind zulässig, wenn diese in die Dachflächen integriert werden oder mit gleicher Neigung aufliegen.

4 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- Als Einfriedigung sind lebende Einfriedigungen aus Sträuchern, Gehölze, Maschendrahtzäune, Stab- und Wellgitter einschließlich Sockel bis 2,00 m Höhe sowie Einfriedigungen aus Drahtgeflecht und Stahlprofilpfosten mit einer Höhe von max. 1,50 m sowie Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,30 m (Bezugspunkt ist jeweils die fertige Geländehöhe)
- Gemauerte oder betonierte Einfriedigungen, Holzzäune und Stacheldraht sind nicht zugelassen.
- Geländebedingte Stützmauern zwischen Privatgrundstücken werden auf einer Höhe von 2,00 m begrenzt.

13

5 Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten um einen möglichst hohen ökologischen Mehrwert zu erzielen. Ihre gestalterische Ausführung ist in einem Freiflächengestaltungsplan zum Baugesuch darzustellen.

6 Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

7 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

III Hinweise

1 Denkmalschutz Bodenfunde

(§ 20 DSchG)

Der Fund von Kulturdenkmalen oder zufällige Funde sind den Denkmalschutzbehörden oder der Stadt anzuzeigen.

Sollten bei Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden- Württemberg zu melden.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§20.1 DSchG).

14

2 Bodenschutz

(BBodSchG und LBodSchAG)

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugelände zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

Bei beantragten Bauvorhaben ist die Möglichkeit eines Massenausgleichs innerhalb des Grundstückes nachzuweisen. Der entsprechende Nachweis hat mit dem Bauantrag zu erfolgen und ist mit den Antragunterlagen an die Genehmigungsbehörde mit einzureichen.

3 Erschließen von Grundwasser

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde gem. § 37 WG zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

4 Freiräumung und Artenschutz

Aus Gründen des Artenschutzes ist die Freiräumung der Baufelder nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln erlaubt (01. März - 31. August).

5 Freiflächen-/ Begrünungsplan

Mit der Vorlage von Bauanträgen für einzelne Grundstücke sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

15

6 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Soweit sich durch die Baumaßnahme Hinweise auf Flächenbelastung ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

7 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltversorgung sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht.

8 Pflanzlisten

Grundsätzlich ist bei allen Pflanzungen darauf zu achten, dass gebietsheimische Pflanzen verwendet werden, um die biologische Vielfalt zu erhalten und eine Florenverfälschung zu vermeiden.

Pflanzliste entnommen (aus Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“, Anhang 4/ Standortheimische Bäume und Sträucher)

BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME
BÄUME	
Acer platanoides	Spitz Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Ainus viridis	Grünerle
Populus tremula	Zitterpappel
Betula pendula	Hängebirke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix rubens	Fahl- Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
STRÄUCHER	
Corylus avellana	Haselnuss
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohr- Weide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grau- Weide
Salix fragilis	Bruch- Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Frangula alnus	Faulbaum

IV Aufstellung und Bearbeitung:

Aufstellung:

Zweckverband IKG Neueck

Furtwangen, den __.__.____

Gütenbach, den __.__.____

Josef Herdner, Bürgermeister

Rolf Breisacher, Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

17

Furtwangen, den __.__.____

Gütenbach, den __.__.____

Josef Herdner, Bürgermeister

Rolf Breisacher, Bürgermeister

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den __.__.____

Margarethe Stahl

Julia Denzel