



Bebauungsplan „Vor dem Wald II“

Stadtteil Sulz am Eck

# Planungsrechtliche Festsetzungen

## ENTWURF

Stand: 30.03.2023



Änderungen ab dem 24.10.2022 sind grau markiert



# INHALTSVERZEICHNIS

I	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN	„VOR DEM WALD II“	3
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS. 1 NR. 1 UND § 12 ABS. 3 BAUGB		3
2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS. 1 NR. 1 UND ABS. 3 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO		3
2.1	GRUNDFLÄCHENZAHL § 19 BAUNVO		3
2.2	HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 16 ABS. 2 UND § 18 BAUNVO		3
3	BAUWEISE § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO		4
4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO		4
	BAUGRENZEN		4
5	NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 UND 14 BAUNVO		4
6	VERKEHRSFLÄCHEN § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB		4
7	FLÄCHEN ZUR ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIEßLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB		4
8	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB		4
8.1	AUSFÜHRUNG VON WEGEN UND STELLPLÄTZEN FÜR PKW AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK		4
8.2	GRUNDWASSERSCHUTZ / GEWÄSSERSCHUTZ		4
8.3	ERDAUSHUB / BODENSCHUTZ UND GEWÄSSER / RÜCKHALTUNG		4
8.4	MAßNAHMEN PFLANZEN, TIERE, BIOLOGISCHE VIelfALT, ARTENSCHUTZ		5
8.4.1	AUSGLEICHSMAßNAHME MAGERE FLACHLANDMÄHWIESE		5
8.4.2	EINGESCHRÄNKTE RODUNGSZEITEN/BAUFELDBEREINIGUNG		5
8.4.3	FLEDERMAUSQUARTIERE		5
8.4.4	CEF-MAßNAHME FELDLERCHE		6
8.4.5	POPULATIONSTÜTZENDE MAßNAHMEN ZAUNEIDECHSE		6
8.4.6	VERWENDUNG INSEKTENSCHONENDER LAMPEN UND LEUCHTEN		6
8.4.7	VOGELSCHUTZ		6
9	LEITUNGSRECHT § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB		6
10	ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB		6
	PFLANZGEBOT		6
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		8
	HINWEISE		8
1.0	WASSERSCHUTZGEBIET		8
2.0	BODENDENKMAL /-FUNDE		8
3.0	BODENSCHUTZ- UND VERWERTUNGSKONZEPT		8
4.0	BAUGRUND		9
5.0	LANDWIRTSCHAFT		9
6.0	ENTWÄSSERUNG UND BETRIEBSWASSERANLAGEN		9
7.0	ARTENSCHUTZ		10
8.0	110-KV-LEITUNG DER NETZE BW		10
9.0	GAS-HOCHDRUCK (NETZ TEPG)		11
10.0	GEOTECHNIK		11
11.0	EMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHEN		12



Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit der Legende und den schriftlichen Teilen.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Vor dem Wald II“ treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802).

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## **I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan „Vor dem Wald II“**

### **1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB**

**Gewerbegebiete** dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

#### **Zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Aufenthalts- und Ruheräume für betriebliche Zwecke,
- Gastronomie für betriebliche Zwecke,
- Tankstellen und Waschanlage,
- Anlagen für betriebliche sportliche Zwecke,
- Gewerbebetriebe im 24-Stunden-Betrieb.

#### **Nicht zulässig sind:**

- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügsstätten.

### **2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO**

#### **2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO**

Siehe Einschrieb im Bebauungsplan.

#### **2.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO**

Die Höhe der baulichen Anlagen darf 602 m ü. NN nicht überschreiten.

Im Bereich des Schutzbereiches der 110-kV-Leitung der Netze BW darf die Höhe von bauliche Anlagen 591,5 m ü. NN nicht überschreiten.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (GH) wird an der obersten Begrenzung der Dachflächen gemessen. Bei Flachdächern ist die Höhe der Attika mitzurechnen.

Außerhalb des Schutzbereiches der 110-kV-Leitung der Netze BW dürfen technisch oder funktional bedingt höhere Gebäudeteile, die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, diese



Höhenangaben bis zu einer Höhe von 4,00 Meter überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen.

### 3 **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig.

### 4 **Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

#### **Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

### 5 **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stützmauern sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Überdachte LKW Abstellplätze zum Be- und Entladen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 6 **Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind als private Verkehrsflächen festgesetzt.

### 7 **Flächen zur Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Diese Flächen innerhalb des Geltungsbereiches gehen auf Grundlage der Erschließungsplanung aus dem Entwässerungskonzept hervor.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Das nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser (Dachflächen) wird über einen geplanten Rückstaukanal gedrosselt ebenso in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

### 8 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### 8.1 **Ausführung von Wegen und Stellplätzen für Pkw auf dem Baugrundstück**

Die Wege, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Pflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen.

(vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M1)

#### 8.2 **Grundwasserschutz / Gewässerschutz**

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink (incl. Titanzink), Blei, etc.), sondern nur beschichtetes Material (beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl, etc.) verwendet werden. (vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M3)

#### 8.3 **Erdaushub / Bodenschutz und Gewässer / Rückhaltung**

Als allgemeine Vorgaben zum Bodenschutz sind zu beachten:



- Bodenarbeiten bei nasser Witterung sind zu vermeiden.
- Vor Beginn der Bauarbeiten im Gebiet sind Oberboden und Unterboden getrennt voneinander abzutragen und nach DIN 18915 zu sichern.
- Der Oberboden ist so weit wie möglich zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.
- Grundsätzlich sollte so weit wie möglich ein Massenausgleich innerhalb des Baufeldes für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial, vor allem von Oberboden angestrebt werden. Ist ein vollständiger Massenausgleich nicht möglich, sollte zumindest der anfallende Oberboden möglichst ortsnahe wiederverwendet werden.

(vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M2)

#### **8.4 Maßnahmen Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Artenschutz**

Die Maßnahmen zum Artenschutz dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Maßnahme M12 dient der Stützung der lokalen Zauneidechsenpopulation.

##### **8.4.1 Ausgleichsmaßnahme Magere Flachlandmähwiese**

Zum Ausgleich der beanspruchten Magerwiese auf der Teilfläche von Flurstück Nr. 1946, mit einer Fläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup>, werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Flurstück Nr. 1841 (nordöstliche Teilfläche): Entwickeln einer Magerwiese durch Ansaat/Pflege im nordöstlichen Teil des Grundstücks, bisher Acker, Fläche: ca. 1.990 m<sup>2</sup>
- Flurstück Nr. 1014, Gemarkung Sulz: Entwicklung einer Magerwiese durch Pflege, bisher Fettwiesen, im Umfeld Fett- und Magerwiesen, (Teil-)Fläche ca. 3.100 m<sup>2</sup>

(vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M8)

##### **8.4.2 Eingeschränkte Rodungszeiten/Baufeldbereinigung**

Die Rodung bzw. die Entfernung von Bäumen und Sträuchern und die Beräumung des Baufelds, dürfen nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse sowie der Brutzeit der Vögel, d. h. nicht zwischen dem 01. März und dem 30. Oktober stattfinden.

Um eine Brut der Feldlerche sicher zu verhindern, müssen die Ackerflächen bis zum Beginn der Bauarbeiten vegetationsfrei bleiben, mit Folie abgedeckt oder mit Flatterbändern engmaschig überspannt werden.

Alternativ können die Baufeldflächen Anfang März mit Folie abgedeckt bzw. mit Flatterband engmaschig überspannt werden, um Brutansiedlungen zu verhindern. Das Abschieben des Oberbodens kann dann zeitnah vor dem Beginn der Bauarbeiten vorgenommen werden.

Als weitere Alternative kann durch eine Kartierung im Rahmen einer ökologische Baubegleitung nachgewiesen werden, dass sich weder Gelege/Brut noch Jungvögel im Baufeld aufhalten.

(vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M9)

##### **8.4.3 Fledermausquartiere**

Zum Ausgleich des Verlustes von Ruhestätten von Fledermäusen sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- 4 Fledermauskästen in den Bäumen der angrenzenden Umgebung bzw. Einbau von künstlichen Fledermausquartieren in die Fassaden des Neubaus

(vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M10)



#### **8.4.4 CEF-Maßnahme Feldlerche**

Als Ersatz für ein mutmaßliches Revier der Feldlerche wird ein Blühstreifen, ca. 1.000 m<sup>2</sup>, auf Flurstück Nr. 3611, Gemarkung Sulz, westlich des Plangebiets angelegt. Der Blühstreifen ist nach 3 bis 5 Jahren umzubrechen und neu anzulegen.

(vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M11)

#### **8.4.5 Populationsstützende Maßnahmen Zauneidechse**

Um die Zauneidechsenpopulation zu stützen, werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Flurstück Nr. 1951: Entbuschen der Magerwiese und Wiederherstellung des Lebensraums der Zauneidechse, Fläche ca. 1.200 m<sup>2</sup>
- Flurstück Nr. 1951: Herstellung von Habitatelementen (Sandlinsen/Steinschüttungen) am süd-/westexponierten Rand des Gehölzes, als Fortpflanzungs-/Ruhestätten für die Zauneidechse, Fläche ca. 150 – 160 m<sup>2</sup>
- Flurstück Nr. 1848: Anlegen eines südexponierten Saums entlang des Gehölzstreifens im westlichen Teil des Grundstücks, analog dem Saum an der Hecke im östlichen Teil des Grundstücks, Fläche ca. 360 m<sup>2</sup>
- Flurstück Nr. 1841: Entwickeln einer Magerwiese im nordöstlichen Teil des Grundstücks; sie hat nördlich und östlich Anschluss an die dort vorliegenden Magerwiesen, Fläche ca. 1.990 m<sup>2</sup>

(vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M12)

#### **8.4.6 Verwendung insektenschonender Lampen und Leuchten**

Für Außenbeleuchtungen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Die Lampen dürfen nur nach unten strahlen. Anstrahlungen des Gebäudes sind auf Eingangs-/Einfahrtsbereiche zu beschränken.

(vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M6)

#### **8.4.7 Vogelschutz**

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für die großflächigen Fensterfronten geeignete, für Vögel sichtbare Scheiben zu verwenden oder vergleichbare Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.

### **9 Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Es besteht Leitungsrecht zugunsten der EnBW

- für die vorhandene 110-kV-Leitung der Netze BW. Der erforderliche Schutzbereich von 30 m überlagert Teile des räumlichen Geltungsbereiches im Nordosten.
- für vorhandene Gashochdruckleitung im südlichen Bereich des Geltungsbereiches
- für eine vorhandene Stromleitungen im südwestlichen Rand des Geltungsbereiches.

### **10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**

#### **Pflanzgebot**

Als Übergang zur vorhandenen Flachmähwiese und zu den Biotopen im westlichen und nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich wird das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt.

(vgl. Grünordnerische Maßnahmen, HPC, M4)

### Pfg 1 Gehölzpflanzung

Im westlichen Abschnitt der nordöstlichen Gebietsgrenze wird eine private Grünfläche zur Eingrünung festgesetzt. Es ist eine mehrstufige Gehölzpflanzung aus einheimischen Bäumen 2. Ordnung (20 %) und einheimischen Sträuchern (80%) anzulegen.

#### Bäume 2. Ordnung

Espe (*Populus trumula*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
Vogel-Beere (*Sorbus aucuparia*)

#### Sträucher

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Pflanzqualität: Sträucher: mind. 2 x verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm  
Bäume: mind. leichte Heister 100 – 125 cm, ohne Ballen

Pflanzraster: 2 m Pflanzabstand, 1 m Reihenabstand  
Gruppen aus jeweils 2 – 5 Pflanzen einer Art

### Pfg 2 Strauchhecke

Im mittleren Abschnitt der nordwestlichen Gebietsgrenze, im östlichen Abschnitt der nordöstlichen Gebietsgrenze sowie östlich der Gewerbehalle werden mehrreihige Heckenpflanzung aus einheimischen Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung festgesetzt.

#### Sträucher

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Pflanzqualität: Sträucher: mind. 2 x verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm

Pflanzraster: 2 m Pflanzabstand, 1 m Reihenabstand  
Gruppen aus jeweils 2 – 5 Pflanzen einer Art

### Pfg3

Die privaten Grünflächen, die nicht als Hecken anzulegen sind, sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind mit Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen oder als Wiese anzulegen (z. B. Mischung 01 Blumenwiese (50 % Gräser, 50 % Blumen), Rieger-Hoffmann).

### Pfg4 Einzelbaumpflanzung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingezeichneten 28 Bäume sind als großkronige und hochstämmige Laubbäumen mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume artgleich zu ersetzen.

Vom Standort der Bäume kann aus gestalterischen Gründen geringfügig abgewichen werden.



Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)

### **Pfg5 Fassadenbegrünung**

Die Fassaden von Gebäuden sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen:

- baulich geschlossene Fassadenabschnitte, die nach Nordwesten und Südosten ausgerichtet sind, ab 10 m Länge, auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche

Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m<sup>2</sup> groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m<sup>3</sup> betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeets mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

#### Kletterpflanzen:

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrosen
<i>Lonicera perclymenum</i>	Geißblatt
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Vitis vinifera var. silvestris</i>	Wildreben
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie

Für die nach Nordosten und Südwesten ausgerichteten Fassaden wird eine entsprechende Begrünung empfohlen.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **HINWEISE**

#### **1.0 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone IIIB (Buxbaumquelle / Agenbachquelle / Jägerwiesenbrunnen Wildberg-Sulz a.E. (Nr. 235.038 vom 19.11.1987)). Die entsprechenden Schutzvorschriften sind zu beachten.

#### **2.0 Bodendenkmal /-funde**

Im Planungsgebiet ist nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ein Bodendenkmal dargestellt. Dieser Bereich wurde bereits untersucht; ohne nennenswerte Strukturen. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

#### **3.0 Bodenschutz- und Verwertungskonzept**

Rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten (Erschließung) ist gemäß § 2 Abs. 3 LBod-SchAG der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörden ein detailliertes Bodenschutz- und Verwertungskonzept vorzulegen. Dieses Bodenschutz- und Verwertungskonzept soll die notwendigen Maßnahmen zum Bodenschutz (insbesondere zur Vermeidung von Verdichtungen) sowie die tatsächlichen Verwertungs- und Entsorgungswege für die unterschiedlichen Aushubmassen einschließlich humosen Oberbodenmaterials (Oberbodenmanagement) nachweisen.



Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt zu lagern.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte soweit wie möglich ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub und -auftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen erreicht werden.

#### **4.0 Baugrund**

Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

#### **5.0 Landwirtschaft**

Das Baugebiet liegt in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer im Baugebiet werden darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Außenbereichsgrundstücke mit Beeinträchtigungen (Lärm, Pflanzenschutzmaßnahmen usw.) verbunden sein kann.

#### **6.0 Entwässerung und Betriebswasseranlagen**

Auf die Abwassersatzung der Stadt Wildberg wird hingewiesen.

Schmutzwasser ist über eine separate Leitung (ohne Vermischung mit Niederschlagswasser) an den Mischwasserkanal der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Sofern eine Ableitung im Freispiegelgefälle nicht möglich ist, hat der Grundstückseigentümer die Zuleitung zur Ortskanalisation entsprechend dem Stand der Technik (z.B. Hebeanlage) zu realisieren.

Anschlüsse, die an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstauenebene) tiefer als die Straßenoberfläche liegen, müssen gegen Rückstau gesichert werden.

Niederschlagswasser ist separat vom Schmutzwasser ebenfalls über die Mischwasserkanalisation abzuleiten. Die maximale Einleitmenge ist hierbei auf 360 l/s begrenzt, größere Abflüsse sind auf dem Grundstück zurückzuhalten.

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen und/oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Eine Ableitung über das bestehende Mischwassernetz ist auszuschließen. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt (LRA) Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bei der Nutzung von Betriebswasseranlagen ist eine Anzeige nach §13 TrinkwVO erforderlich.



## 7.0 Artenschutz

Gehölzfällungen und -rodungen sind zum Schutz von Fledermäusen ausschließlich zwischen Anfang November und Ende Februar durchzuführen.

Die Baufeldvorbereitung der gehölzfreien Flächen (Abschieben von Oberboden) ist zum Schutz von Offenlandbrütern ausschließlich zwischen Mitte September und Februar durchzuführen.

Für Fledermäuse und die Feldlerche sind CEF-Maßnahmen gem. Artenschutzbeitrag (s. Anlage zur Begründung) durchzuführen.

## 8.0 110-kV-Leitung der Netze BW

- Geplante Vorhaben im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Netze BW abzustimmen. Hierzu wenden Sie sich an die Netze BW GmbH, [bauleitplanung@netze-bw.de](mailto:bauleitplanung@netze-bw.de)
- Voraussetzung der Genehmigung eines Bauvorhabens im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung ist die Neuregelung der Dienstbarkeit auf dem betroffenen Grundstück. Darüber hinaus ist die uneingeschränkte Zugänglichkeit für alle Arbeiten zu gewährleisten. Zur Neuregelung der Dienstbarkeit ist der Bereich Netze BW GmbH, Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe, Frau Lena Förstner, E-Mail: [l.foerstner@netze-bw.de](mailto:l.foerstner@netze-bw.de) zu kontaktieren.
- Erschließungsplanungen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden. Hierzu wenden Sie sich an die Netze BW GmbH, [bauleitplanung@netze-bw.de](mailto:bauleitplanung@netze-bw.de)
- Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag als auch das Anpflanzen von Bäumen nicht gestattet.
- Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig. Dies betrifft auch die Lagerung von leicht brennbaren Stoffen in Kleinmengen (vgl. TRGS 510) innerhalb von Gebäuden.
- Bei der Veräußerung von öffentlichen Grundstücken im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung muss auf dem Grundstück eine Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht begründet werden. In diesem Fall ist die Netze BW GmbH Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe zu kontaktieren.
- Ein Kraneinsatz im oder in der Nähe des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung zur Errichtung von Gebäuden ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Das Aufstellen von Baukränen ist deshalb vorher mit der Netze BW abzustimmen.
- Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert. Hierfür übernimmt die Netze BW keine Haftung.
- Bei der Planung von Verkehrsflächen, wie Straßen, Wege und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind Mindestabstände zu unseren Leiterseilen einzuhalten. Die Lage und Höhen sind mit der Netze BW abzustimmen.

Die Netze BW weisen insbesondere darauf hin, dass der Mindestabstand von 3,00 m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtungen (nicht die Lichtpunkthöhen) zu unseren Leiterseilen eingehalten werden muss. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmaste 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 sie 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, den nach VDE 0105 vorgegeben Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.

- 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 Ausschlagen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum-Mitte-HS (Tel.: 07141-79632-144, E-Mail: Auftragszentrum-Mitte-HS@netze-bw.de) mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen.

Die max. Höhe für Baugeräte im Schutzstreifen der 110-kV-Leitungsanlage beträgt 4,00 m. Diese Höhe darf nicht überschritten werden. Für die Bodenabtragung ist der Einsatz eines Baggers nicht, lediglich der Einsatz einer Laderaupen erlaubt, wobei die o.g. max. Höhe stets eingehalten werden muss.

Die Anlage von Bodenmieten ist nicht oder nur eingeschränkt möglich.

Das Be- und Entladen von Lastkraftwagen (insbesondere das Entleeren der Lademulde) sowie der Einsatz von Baggergeräten ist nicht oder nur eingeschränkt möglich

## 9.0 Gas-Hochdruck (NETZ TEPG)

Zur Sicherung des Bestandes und des Betriebes, sowie gegen Einwirkungen von außen verlaufen Gashochdruckleitungen in einem Schutzstreifen. Der Schutzstreifen für die Gashochdruckleitungen beträgt 2x3 m ab Leitungsachse.

Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen für die Dauer des Bestehens der Gashochdruckleitung keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die Leitungstrassen müssen für Betriebs- und Instandsetzungsarbeiten jederzeit zugänglich und ausreichend bemessen sein und von Bäumen freigehalten werden. Die Leitungen dürfen nicht durch Geländeänderung (z. B. des Höhengniveaus) gefährdet werden. Ferner dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, welche die Anlagen beeinträchtigen oder gefährden. Nach Abschluss der Arbeiten ist eine 80-100cm Deckung zur Gasleitung einzuhalten.

Sollten Umliegungen oder Leitungssicherungen erforderlich werden, ist dies rechtzeitig der Netz BW mitzuteilen.

## 10.0 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Trochitenkalk-Formation (Oberer Muschelkalk).

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Auswertung des digitalen Geländemodells befinden sich mehrere Verkarstungsstrukturen in der näheren Umgebung (ca. 200 m nordöstlich). Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



## **11.0 Emissionen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die an das Plangebiet angrenzenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die Bewirtschaftung entstehenden Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm sind im ortsüblichen und zumutbaren Maß im Rahmen der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Wildberg, den

Rottenburg, den

Ulrich Bünger  
Bürgermeister

Fabian Gauss M.Eng.  
Stadtplaner