

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 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)

Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

- 1.1.1 Die in § 8 (2) Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO genannten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
- 1.1.2 Die in § 8 (3) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
- 1.1.3 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
- 1.1.4 Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher können ausnahmsweise 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 und 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 m² beträgt.

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),
- Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 1.3.1 Als oberer Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
- 1.3.2 Als unterer Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße „Im Steinfacht“ in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Bei Baugrundstücken, die an zwei Seiten an die Erschließungsstraße anschließen, ist die Seite maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.
- 1.3.3 Bei Satteldächern darf die Gebäudehöhe (First) die realisierte Traufhöhe um höchstens 5,0 m überschreiten
- 1.3.4 Die realisierte Gebäudehöhe (First) kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 1,0 m überschritten werden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

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

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen bis maximal 85,0 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 Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Summe der Grundstückszufahrten ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Je Baugrundstück sind bis zu 2 Zufahrten von insgesamt maximal 9,0 m Breite und je Zufahrt maximal 5,0 m Breite zulässig.

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

- 1.7.1 Garagen, überdachte Stellplätze und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Dies gilt auch für Garagen, überdachte Stellplätze und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 1.7.2 Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche, senkrecht vor der Einfahrt gemessen, einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.
- 1.7.3 Offene Stellplätze, Fahrrad-Stellplätze und hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind im gesamten Gewerbegebiet zulässig.
- 1.7.4 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) sind im gesamten Gewerbegebiet zulässig.

Hinweis:

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

- 1.8 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- 1.8.1 Sie ist naturnah anzulegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeglicher Art sind unzulässig.
- 1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- 1.9.1 Die Fläche R1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsbetreibers zu belasten.
- 1.9.2 Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Fläche, sind weder hochbauliche Anlagen noch tiefwurzelnende Bäume oder Sträucher zulässig.
- 1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.10.1 Die private Grünfläche ist als Fettwiese zwei- bis dreimal pro Jahr zu mähen. Bei einer Mahd ist das Mahdgut stets abzutragen. Eine Mulchmahd ist nicht zulässig.
- 1.10.2 Gebäude mit Dachneigungen von 0° - 15° sind auf mindestens 80% der Dachfläche mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig.
- 1.10.3 Hof- und Wegeflächen, sowie Pkw-Stellplatzflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen, Forstmischung) auszubilden und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.
- 1.10.4 Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern.
- 1.10.5 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind im Bebauungsplangebiet 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.
- 1.10.6 Bei der Anlage von Zäunen im Gewerbegebiet ist ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten.
- 1.11 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- 1.11.1 Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind Standorte für Baumpflanzungen festgesetzt. Von den festgesetzten Baumstandorten kann in begründeten Fällen um bis zu 3,0 m abgewichen werden. Die Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegenüber Verletzungen oder Verdichtungen des Wurzelraums zu schützen. Abgängige Bäume sind gemäß Pflanzliste 2 im Anhang zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 cm).
- 1.11.2 Die im zeichnerischen Teil zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu pflegen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegenüber Verletzungen oder Verdichtungen des Wurzelraums zu schützen. Abgängige Bäume sind gemäß

- Pflanzliste 2 im Anhang zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanz, Stammumfang mind.18 cm).
- 1.11.1 Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangener 6 Pkw-Stellplätze mindestens ein Einzelbaum gemäß der Pflanzliste 2 im Anhang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanz, Stammumfang mind. 18 cm).
- 1.11.2 Innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Maßnahmenfläche (Pflanzgebot) ist auf einer Fläche von mindestens 400 m² eine Feldhecke aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern anzupflanzen, zu erhalten, dauerhaft zu pflegen. Einzelne Sträucher sind bei Abgang zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten sind der Pflanzliste 1 im Anhang zu entnehmen. (Pflanzqualität Strauch 2x verpflanz, Höhe 60-80 cm). Die Hecke ist regelmäßig abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

Hinweis:

Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Anhang – Pflanzliste (Artenempfehlungen)

Zulässig sind:

standortgerechte, landschaftstypische und in Schwörstadt heimische Strauch- und Gehölzarten aus dem Herkunftsgebiet 7 (Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002):

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crateaegus laevigata</i>	Zweigrieffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Tili cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Zulässig sind:

1) standortgerechte, landschaftstypische und in Schwörstadt heimische Laubbaumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm aus dem Herkunftsgebiet 7 (Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002):

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

2) vom Landratsamt Lörrach (Fachbereich Landwirtschaft und Naturschutz, Stand Juni 2015) empfohlene Obstsorten für Garten und Obstwiesen, die auch für heiße Standorte geeignet sind. Die Bäume müssen hochstämmig sein und zum Pflanzzeitpunkt einen Stammumfang von mindestens 18 cm aufweisen.

<u>Äpfel:</u>	Sommersorte: Jakob Fischer; Herbstsorten: Börtlinger Weinapfel, Graue Herbstrenette, Franz. Goldrenette, Fießers Sämling, Roter Trierer Weinapfel (schwachwüchsig), Rubinola; Winterosrten: Bittenfel-der Sämgling, Champagner Rte., Glockenapfel, Goldrenette v. Blenheim, Hauxapfel, Linsenhofer Renette, Pinova, Topaz.
<u>Birnen:</u>	Kirckensaller Mostbirne, Palmischbirne, Karcherbirne, Wilde Eierbirne, Boscs Flaschenbirne, Harrow Street (schwachwüchsig), Metzger Bratbirne, Bayrische Weinbirne, Uta (schwachwüchsig), Alexander Lucas
<u>Kirschen:</u>	Süßkirschen: Burlat, Sunburst; Sauerkirschen: Ludwigs Frühe, Beutelsbacher Rexelle
<u>Zwetschgen/Pflaumen/Mirabellen:</u>	Bühler, Hauszwetsche, Mirabelle v. Nancy, Zibarten, Wagenstädter Schnaps-pflaume

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 Als Dachformen sind Flachdächer und Satteldächer festgesetzt.

2.1.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 0°- 30°.

2.1.3 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen unter Einhaltung der Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Dachbegrünung zulässig.

2.1.4 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), und Fensterflächen.

2.1.5 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solarthermie) sind ausschließlich an Hauptgebäuden, sowie an Garagen, Carports und Nebengebäuden. PV-Anlagen sind auch über Stellplatzanlagen zulässig. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind ausschließlich in blendfreier Ausführung zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.2.1 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baugebietsfläche (GE) zulässig.

2.2.2 Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Höhe von 12,0 m über Geländeoberkante, bis zu einer Breite von 3,0 m und einer Ansichtsfläche bis zu 10,0 m². Zulässig sind auch Fahnenmasten.

2.2.3 Werbeanlagen am Gebäude sind nur unterhalb der Traufe bis zu einer Ansichtsfläche von 10,0 m² je Fassadenseite zulässig.

2.2.4 Werbeanlagen mit Leuchtfarben (z. B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) sind ausgeschlossen.

2.2.5 Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z. B. Lichtwerbung am Himmel) sind ausgeschlossen.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch oder naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

2.3.2 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).

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

- 2.4.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m (ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante) als Zäune und/oder Hecken zulässig. Der Abstand von der Straßen- oder Gehwegkante muss mindestens 0,5 m betragen.
- 2.4.2 Die Verwendung von Maschendraht und Stacheldraht ist unzulässig.
- 2.4.3 Geschlossene Einfriedungen (Beton- oder Natursteinmauern) sind zulässig als Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,3 m.

2.5 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen (z.B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

2.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Belastetes Niederschlagswasser sowie häusliches Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen.

Hinweis:

Das Merkblatt „naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Landkreis Lörrach ist zu beachten.

3 HINWEISE

3.1 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Die Sichtfelder der Zufahrten sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs freizuhalten.

3.2 Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 (4) WHG i.V.m. § 29 (2) und (3) WG nicht zulässig:

- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit diese nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Wald im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft erfolgt,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

Im Gewässerrandstreifen ist das Auffüllen bzw. die Anhebung des Geländeniveaus untersagt. Die Zugänglichkeit des Finstergaßgrabens im Bereich des Gewässerrandstreifens ist zu gewährleisten.

3.3 Abwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation der Gemeinde Schwörstadt mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten: Häusliche Abwässer sowie belastetes Niederschlagswasser sind in den Schmutzwasserkanal abzuleiten. Auf die örtliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen.

3.4 Photovoltaikpflicht

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei Neubauten oder grundlegender Dachsanierung gemäß § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) und auf die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) wird hingewiesen.

3.5 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die

Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.6 Artenschutz

In Bezug auf die Artengruppe Käfer:

- Die Fällung von (totholzreichen) Bäumen muss innerhalb der zulässigen Fristen für Baumrodungen (Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen
- Die Entfernung liegender Totholzanteile während der Wintermonate ist nicht zulässig, da in den Bodenbereichen unter diesen Strukturen mit der Überwinterung von Reptilien zu rechnen ist. Die Entfernung dieser Strukturen ist erst nach Vergrämung der Tiere zulässig.
- Vor Beeinträchtigung der liegenden Totholzstrukturen erfolgt eine Begehung durch einen Fachgutachter, der die zu sichernden Totholzstrukturen ermittelt
- Liegende Totholzanteile sollten so, wie sie vor Ort derzeit vorhanden sind, an ungestörter Stelle im Randbereich des Plangebiets wieder abgelegt werden. Dies erfolgt durch möglichst schonende Aufnahme und Umlagerung der Stämme und Totholzhaufen in Anwesenheit der ökologischen Bauaufsicht
- Beim Abtransport zerfallende liegende Totholzanteile sind ebenfalls zu sichern und gemeinsam mit den darin befindlichen Larven etc. am Zielstandort wieder frostsicher und vergleichbar dem Ausgangszustand auszubringen
- Falls irgend möglich, sollten die vorhandenen Totholzbäume erhalten bleiben. Falls dies nicht möglich ist, müssen totholzreiche Stammanteile, totholzreiche Starkäste und Kronenäste gesichert werden. Sie müssen als gut befestigter Stammtorso oder in Form einer Totholzpyramide an ungestörter Stelle im Randbereich des Plangebiets wieder in Vertikalrichtung angebracht werden. Dabei ist auf die Verwendung der vorhandenen Stammhöhlen als Brutplatz für Vögel und Quartier für Fledermäuse zu achten.
- Der im westlichen Randbereich bzw. leicht außerhalb des Plangebiets vorhandene Strunk darf bauzeitlich nicht beeinträchtigt werden. Er ist entsprechend mit einem Bauzaun oder vergleichbarer Schutzeinrichtung zu sichern.

In Bezug auf die Artengruppe Reptilien:

- Am Südwestrand des Plangebiets sind vorgezogene Ersatzhabitate einzurichten.
- Während der Winterzeiten dürfen keine Eingriffe in die Vergrämungsbereiche vorgenommen werden. Aus diesen Bereichen müssen die Eidechsen fristgerecht gemäß der zulässigen Zeitfenster (vgl. Artenschutzbericht) vergrämt werden. Anschließend sind diese Bereiche mittels Schutzzaun gegen eine Rückwanderung sowie gegen eine bauzeitliche Einwanderung von Süden her zu sichern.
- Die genannten Maßnahmen sind bauökologisch zu begleiten.

In Bezug auf die Artengruppe Vögel

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen müssen außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (Anfang Oktober bis Ende Februar). Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Bäume und Gebäude vor der Rodung von einer

Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Rodungs- bzw. Abbrucharbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

- Einschränkung baulicher Tätigkeiten und Flächenbeanspruchungen ausschließlich auf den Bereich innerhalb des geplanten Bebauungsfensters zur Aufrechterhaltung des Brutreviers des Wendehalses.
- Weitgehende Verschonung der im Westen des Planbereichs vorhandenen Strukturen, die als Grünfläche und Grabenbereich ausgewiesen sind.
- Erhalt des Baumes mit der Bruthöhle mittels Pflanzbindung.
- Unbedingt vermieden werden sollte, dass bedingt durch hohe Glasfenster sowohl auf der Nordseite als auch auf der Südseite der geplanten Gebäude eine Sichtbeziehung besteht.
- Verzicht auf Glasbalkone, Fassaden etc. Für den Vogelschutz unbedenklich sind halbtransparente Balkonbrüstungen.
- Es wird empfohlen, reflexionsarmes Glas (Außenreflexionsgrad max. 15 %) zu verwenden.
- Aufbringung von „Bird-Tapes“ (halbtransparente, senkrechte Klebestreifen) auf Fenstern. Die Streifen sollten > 0,5 mm breit sein, der Abstand der Streifen sollte > = 10 cm betragen.
- Aufbringen von auffälligen Mustern (z. B. Punkt- oder Linienraster) auf mind. 25 % der Fensterfläche. Es gibt geprüfte Vogelschutzmuster.
- Anbringen von Gardinen, Jalousien, Rollos, Lamellenvorhängen etc. innen an den Fenstern oder eines Insektenschutzgitters außen.
- Keine Pflanzgebote (Bäume, Büsche) vor großen Glasflächen, da sich diese im Glas spiegeln und einen Lebensraum vortäuschen.

In Bezug auf die Artengruppe Fledermäuse

- Erhaltung des Einzelbaumes im nordwestlichen Plangebiet an der B 34.
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden.
- Beleuchtungen der Gebäudefassaden sowie eine Veränderung der Beleuchtung entlang der Randbereiche müssen vermieden werden, um hier nachgewiesene Flugkorridore sowie Nahrungssuchräume im Luftraum nicht übermäßig zu belasten.
- Sind nächtliche Beleuchtungen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).
- Die Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen muss durch eine qualifizierte Umweltfachliche Baubegleitung beaufsichtigt werden.
- Um das Quartierangebot zu optimieren, müssen zusätzlich 4 Fledermauskästen im Umkreis max. 200 m zum Plangebiet angebracht werden (vergl. RUNGE et al.

2010). Insgesamt sind daher 2 Fledermaushöhlen 2F (universell) – oder vergleichbar – sowie 2 Fledermausflachkästen 1FF – oder vergleichbar – an geeigneten Gehölzstrukturen zu montieren.

- Die Anbringung dieser Kästen muss rechtzeitig vor Beginn der Aktivitätszeiträume im Eingriffsjahr erfolgen. Die Kästen müssen katzen- und mardersicher in einer Höhe von mindestens 4 m, an tagsüber, zumindest zeitweise besonnten Stellen, aufliegend, so dass sie im Wind nicht wackeln, angebracht werden. Es muss zudem auf einen hindernisfreien Zugang geachtet werden. Der Standort sollte ebenfalls mit möglichst wenig Lichtverschmutzung behaftet sein.
- Aufhängung, Kontrolle und Reinigung (August/November) sind Aufgabe des Auftraggebers bzw. eines vom Auftraggeber beauftragten Subunternehmers oder Naturschutzverbands.
- Falls die vorhandenen Einzelbäume (Walnuss) nicht erhalten bleiben können, sind Neupflanzungen von standortgerechten Streuobstgehölzen (bspw. Wildbirne, Vogel-Kirsche, Vogelbeere) entlang des Finstergaßgrabens (Private Grünfläche) erforderlich.
- Die Baumpflanzungen müssen folgende Anforderungen erfüllen:
 - Pflanzhöhe von mind. 2 m
 - geplante Gehölzhöhe mind. 5 m
 - Keine indirekte/ direkte Beleuchtung der Gehölzpflanzungen
 - Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln o. ä.
 - Keine Beleuchtung zwischen den Monaten Mai und September

3.7 Beleuchtung

Gemäß § 41a (1) des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Durch örtliche und zeitliche Reduzierung der Beleuchtung sowie das Anbringen von Verdunklungsmöglichkeiten an Fenstern sollen Lichtabstrahlungen an oder aus Gebäuden in die freie Landschaft vermieden werden.

3.8 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird die geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.9 Bodenschutz

Allgemeines

Die folgenden Hinweise und Bestimmungen sollen dazu dienen, den Erhalt und Schutz des Oberbodens sowie kulturfähigen Unterbodens vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Gesetzliche Grundlage ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).

Hinweise und Bestimmungen zum Bodenschutz

- Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Aufträgen, 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. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden.
- Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und der Ersatzbaustoffverordnung für die (Weiter)Verwertung von Bodenmaterial zu beachten und anzuwenden.
- Bodenabtrag darf nur im erforderlichen Umfang erfolgen.
- Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Dazu sind diese Flächen als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen und abzuzäunen.
- Ober- und Unterboden sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.
- Ausgebauter Boden (z. B. Mutter- bzw. Oberboden) ist fachgerecht entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten.
- Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zu vermeiden.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden, z.B. für die Gestaltung von Grünanlagen oder für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- Alle Bodenarbeiten sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 nur bei geeigneter, möglichst trockener Witterung bis zu maximal steif-plastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen oder weich-plastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Hinweis: Böden in den Konsistenzbereichen ko1 und ko2 (fest bis halbfest) können gut bearbeitet und befahren werden. Konsistenz „halbfest“: Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten. Für Böden im

Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendruckes“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).

- Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, geeignete Maschinenteknik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und ggf. mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Befahrung, Umlagerung, Zwischenlagerung, usw.) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht durchgeführt werden; der zulässige maximale Kontaktflächendruck bzw. die zulässige maximale Bodenpressung von maximal 0,4 kg/cm² ist einzuhalten. Darüber hinaus sind die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19713) jeweils zu beachten und einzuhalten.
- Witterungsbedingte Baustillstandszeiten zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen sind einzuplanen. Bei kritischen Wetterlagen (insbesondere Regen, Schnee und Tauwetter) sind die Bautätigkeiten einzustellen.
- Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialeinträge sind rückstandslos zu entfernen.
- Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden. Die Befestigungsarten - wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen etc. - der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrücke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung lastverteilende Platten (sog. Baggermatratzen oder Holzbohlen) vorzuhalten. Befestigte Baustraßen (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind vorzugsweise auf (oberhalb) dem Mutterboden (Oberboden) anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend trockenem und tragfähigem Boden (geschlossene Grasnarbe) und nur mit Raupenfahrzeugen mit geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.
- Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten.
- Als mineralische Schüttungen sind nur natürliche Gesteinskörnungen zulässig. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist unzulässig. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.
- Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind - soweit möglich - bereits versiegelte Bereiche zu verwenden.

- Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik zu beseitigen, z.B. mit einem Stechhublocker. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Urgeländes im Vorfeld abzuschleppen (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken und Oberflächenbefestigungen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw., werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Art und Weise der erforderlichen weitergehenden Sachverhaltsermittlung ist mit der Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

3.10 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gern. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

3.11 Landwirtschaftliche Emissionen

Westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an, durch deren Bewirtschaftung landwirtschaftliche Emissionen wie z. B. Lärm, Geruch und Staub hervorgerufen werden können. Die landwirtschaftlichen Emissionen sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.

Schwörstadt, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Bürgermeisterin
Christine Trautwein-Domschat

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 Gemeinde Schwörstadt 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 _____.

Schwörstadt, den

Schwörstadt, den

Bürgermeisterin
Christine Trautwein-Domschat

Bürgermeisterin
Christine Trautwein-Domschat