GEMEINDE SIMMOZHEIM - Lkr. Calw

Bebauungsplan

Gewerbegebiet Mönchgraben - 2. Änderung

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften nach LBO

Textteil - Entwurfsfassung

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften sind:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**)
- die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**)
- die Planzeichenverordnung (**PlanZV**)
- die Landesbauordnung (**LBO**)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, unselbstständige und der Hauptnutzung untergeordnete Lagerhäuser sowie offene, einem Betrieb untergeordnete Lagerflächen, soweit diese 20% der betrieblichen Fläche nicht übersteigen (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
4. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgenden Liste an Warengruppen i. S. d. Einzelhandelserlasses - jedoch nur als untergeordneter Bestandteil von Produktions- oder Handwerksbetrieben, sofern die Verkaufsfläche in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb steht und die Verkaufsfläche nicht mehr als 15 % der Betriebsfläche, maximal 100 m², in Anspruch nimmt.

   Liste der zentrenrelevanten Warengruppen

   - Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
   - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
   - Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
   - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
   - Spielwaren, Sportartikel

Nicht zulässig sind:

1. Beherbergungsbetriebe
2. Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze
3. Speditionsbetriebe
4. Kfz-Werkstätten sowie Autoverkaufshäuser
5. Tankstellen
6. Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle und soziale Zecke
7. Vergnügungsstätten aller Art (Vergnügungseinrichtungen im rechtlichen Sinn einschl. Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution, Erotikshop und Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters sowie Wettbüros und Spielhallen
8. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, soweit nicht unter Nr. 4 der zulässigen Nutzungen angeführt
9. Nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und baulich in die Gewerbegebäude integriert sind
10. Anlagen für Fremdwerbung

1.2 Gliederung (Emissionskontingentierung)

Das Plangebiet ist entsprechend § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Eigenschaften gegliedert.

Innerhalb der Gebietsteile GE 1 und GE 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren abgestrahlte Schallemissionen zusammen die in der nachfolgenden Tabelle für die nach Schallgutachten vom 14.03.2018 benannten Teilflächen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06:00 Uhr) überschreiten.

	Teilfläche	$L_{EK, T}$	$L_{EK, N}$
GE 1	TF1	62	47
	TF2	62	47
	TF4	62	47
GE 2	TF3	63	48

Zusatzkontingente werden nicht vergeben. Betriebe und Anlagen sind auch dann zulässig, wenn im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet. Für die Ermittlung sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die LEK festgesetzt werden, maßgeblich. Auf das Schallgutachten vom 14.03.2018 wird verwiesen.

Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 - Abschnitt 5.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb wird in der Nutzungsschablone festgesetzt:

- Maximale Grundflächenzahl
- Maximale Gebäudehöhe

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb

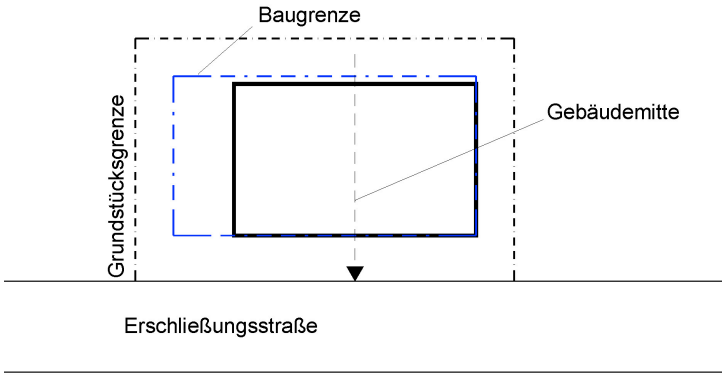
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig. Die Einzelfallregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO gilt weiterhin.

2.2 Maximale Gebäudehöhe und Bezugshöhen (BzH) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)

Maximale Gebäudehöhe siehe Planeinschrieb.

Die als Maximalwert festgesetzte Gebäudehöhe wird zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Gebäudedaches gemessen. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante Attika, bei geneigten Dachformen ist dies der First. Technisch erforderliche Aufbauten (bspw. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung etc.) sind bis zu 15 % der gesamten Dachfläche zulässig. Sie dürfen die Höhengrenzen bis zu 1,0 m überschreiten.

Die Bezugshöhe zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhenlage in Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsfläche auf der Erschließungsseite des Grundstücks, gemessen in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die tatsächliche Erschließungsseite maßgebend. Im straßenseitigen Hofbereich der Baugrundstücke ist das Gelände in seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.



3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Siehe Planeinschrieb

a = abweichende Bauweise
Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14, 23 BauNVO)
Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Werbeanlagen und Automaten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 14, 23 Ab. 5 BauNVO)
Erforderliche Kunden- und Betriebsstellplätze sind ausschließlich auf den Privatgrundstücken herzustellen, wobei Stellplätze und Garagen (inkl. überdachte Stellplätze) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Zu Stellplätzen siehe auch II.4.

Nebenanlagen, Werbeanlagen ("an der Stätte der Leistung") und Automaten sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen und Automaten sind nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen zulässig - Fremdwerbung ist unzulässig. Zu Werbeanlagen ("an der Stätte der Leistung") siehe auch II.3.

Offene Lagerflächen sind ausschließlich in dem von der Erschließungsseite abgewandten Grundstücksteil zulässig und gegenüber der Erschließungsseite einzugrünen.

Freistehende Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

6 Von der Bebauung frei zu haltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan innerhalb der Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße gekennzeichneten Flächen sind von Bebauung frei zu halten.

7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Von der im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellten Auf- bzw. Unterteilung öffentlicher Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen kann beim Straßenausbau abgewichen werden, wenn dies mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.

8 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen und Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)
Zum Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen sind je Grundstück maximal zwei Ein- und Ausfahrten von jeweils bis zu 6 m Breite zulässig. Pflanzgebotsflächen dürfen zur Anlage dieser notwendigen Zu- bzw. Abfahrtsbereiche unterbrochen werden.

Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, und Fundamente der Straßenbeleuchtung sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,5 m zu dulden.

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort entschädigungslos zu dulden.

Die Böschungen für Abgrabungen und Aufschüttungen werden mit den Erschließungsarbeiten erstellt und verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung der Baugrundstücke im Privateigentum (vgl. § 12 Abs. 5 StrG).

9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Simmozheim zu belasten und von Bebauung frei zu halten. Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch den Leitungsträger.

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

10.1 Anlagen zur Regenwasserableitung und -rückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Von Dachflächen anfallendes unverschmutztes Regenwasser ist zwischenzuspeichern und gedrosselt der Regenwasserableitung zuzuführen. Sofern innerhalb der Grundstücksfläche keine offene Rückhaltung erfolgen kann, sind Retentionszisternen oder Rigolenspeicher zur Regenwasserrückhaltung zulässig.

Die Dimensionierung der Anlagen ist auf einen Drosselabfluss von 3 l/s ha und eine Jährlichkeit von 10 zu bemessen. Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens und Entwässerungsgesuchs sind die weiteren Details (Bemessungsregeln, Dimensionierung der Rückhaltevolumen usw.) darzulegen und mit der Unteren Wasserrechtsbehörde abzuklären.

Auf die Möglichkeiten zur Zwischenspeicherung und Reduzierung abzuleitender Regenwassermengen durch Dachbegrünung gem. Pkt. I.11.2 wird ausdrücklich hingewiesen.

10.2 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum haben. Nach oben oder seitwärts in die Landschaft abstrahlende Lichtpunkte sind nicht zulässig. Beleuchtungszeiten sind auf die erforderlichen Mindestzeiten zu reduzieren.

10.3 Artenschutzmaßnahmen

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird, sofern die nachfolgenden Maßnahmen beachtet bzw. umgesetzt werden:

a) Vermeidungsmaßnahme:
Die Rodung von Gehölzen zur Baufeldvorbereitung ist ausschließlich in dem naturschutzrechtlich geregelten Zeitraum außerhalb der Zeitspanne vom 1. März bis zum 30. September zulässig (vgl. § 39 Abs. 5 S. 2 BNatSchG).

b) CEF Maßnahme für Feldsperling und sonstige häufige höhlenbrütende Vogelarten (Maßnahme zum vorgezogenen Funktionsausgleich):
Anbringung von insgesamt 5 Höhlennistkästen (3 x Schwegler-Nisthöhle 2GR, je 1 x Schwegler-Nisthöhle 1B mit 26 und 32 mm Einfluglochweite) in Gehölzbeständen der näheren Umgebung (Anbring-Höhe mind. 3 m; Ost bis Süd-Ost-Exponierung Einflugöffnung)

c) CEF Maßnahme für Bluthänfling, Goldammer, Girlitz, Stieglitz und Feldsperling (Maßnahme zum vorgezogenen Funktionsausgleich):
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist neben den innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Maßnahmen zusätzlich eine vorgezogene funktionserhaltende Maßnahme für die betroffenen Europäischen Vogelarten Bluthänfling, Goldammer, Girlitz, Stieglitz und Feldsperling planextern durchzuführen und zu sichern.
Zur vorgezogenen Kompensation des Verlustes bzw. der Beschädigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Arten ist auf externer Fläche im räumlich funktionalen Zusammenhang eine mehrjährige blütenreiche Buntbrache anzulegen. Der Gesamtflächenbedarf umfasst ca. 4.000 m^2.
Die Maßnahme ist vor Baubeginn als vorgezogene Maßnahme zum Funktionsausgleich durchzuführen. Die Maßnahmenrealisierung und dauerhafte fachgerechte Unterhaltung wird mittels eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Simmozheim und dem Eigentümer / Bewirtschafter der Flächen gesichert.
Zu Details bzgl. Umsetzung der Maßnahme und nachfolgendem Monitoring wird auf die Begründung zum Bebauungsplan sowie das Artenschutzgutachten (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung) vom November 2016 verwiesen.

11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.1 Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Anhang sind für die einzelnen Pflanzgebote zu verwendende Arten zur Pflanzung und Ansaat angegeben. Eine nähere Spezifizierung durch Sortenauswahl ist im Rahmen der Grün- und Pflanzflächengestaltung zulässig. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Bei anzupflanzenden Bäumen ist ausschließlich Hochstammware mindestens in der Qualität StU 20-25 3xv mB zu verwenden, Strauchpflanzungen sind mindestens in der Qualität Str / Hei 3xv auszuführen.

Für alle anzupflanzenden Bäume sind Baumscheiben von mind. 10 m² vorzusehen und eine mit Substrat zu verfüllende Baumpflanzgrube mit Mindestvolumen 12 m^3 herzustellen. Bei überbauten Baumquartieren sind ausschließlich verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate zu verwenden, die eine angemessene Durchlüftung bei einer ausreichenden Druckfestigkeit gewährleisten. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.
Grundsätzlich sind die Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) zu beachten.

Soweit bei Baumpflanzungen Mindestabstände zu Leitungen nicht eingehalten werden können, sind Schutzmaßnahmen (bspw. Wurzelsperre, Wurzelschutzfolie) entsprechend der Festlegungen im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen vorzusehen.

Pflanzgebot 1: Einzelbaumpflanzungen (PFG 1)
An den gekennzeichneten Standorten sind mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen vom gekennzeichneten Standort sind möglich. Die Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzgebot 2: Randeingrünung Baugrundstücke (PFG 2)
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind in einem Streifen von 3,5 m zwei- bis dreireihige, geschlossene Gehölzpflanzung aus ausschließlich gebietsheimischen, standorttypischen Heistern und Sträuchern der Pflanzenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Flächen innerhalb des gekennzeichneten Sichtfelds entlang der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Kreisstraße sind von Gehölzpflanzungen auszunehmen. Diese Flächen sowie die verbleibenden Rand- und Zwischenflächen sind durch Ansaat einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut zu begrünen. Zwischenpflanzungen mit Bäumen sind zulässig. Zaunanlagen können in die Pflanzung integriert werden.

Pflanzgebot 4: Begrünung der Stellplatzflächen(PFG 4)
Zur Durchgrünung der gewerblichen Baugrundstücke ist innerhalb oder angrenzend von je 90 m^2 Stellplatzfläche (oder 6 Stellplätzen) ein Pflanzbeet anzulegen und mit einem Baum der oben genannten Qualität zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzgebot 5: Durchgrünung Baugrundstücke (PFG 5)
Zur inneren Durchgrünung des Gebiets sind entlang der inneren Grundstückgrenzen auf einer Mindestbreite von 1,5 m streifenförmige Gehölzpflanzungen aus ausschließlich gebietsheimischen, standorttypischen Heistern und Sträuchern der Pflanzenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

11.2 Festsetzungen für Teile baulicher Anlagen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot 3: Dachbegrünung bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden (PFG 3)
Flachdächer und bis zu 5° geneigte Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden, mindestens mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenliste 5 wird zur Auswahl geeigneter Stauden und Gräser empfohlen.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind für die Einrichtung von Solaranlagen zulässig, soweit dann der Anteil der Dachbegrünung an der Gesamtdachfläche 50 % nicht unterschreitet.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind Flachdächer (FD) mit einer Neigung bis 5° oder mindestens 15° bis maximal 35° geneigte Sattel- oder Pultdächer (SD und PD) zugelassen.

Im untergeordneten Umfang (max.15 % der Dachfläche) können ausnahmsweise andere Dachformen und Materialien zugelassen werden.

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einem Flachdach bzw. geneigtem Dach (bis max. 5°) zu versehen.

1.2 Dachdeckung

Flachdächer und bis zu 5° geneigte Dachflächen sind extensiv zu begrünen. (=> vgl. I. 11.2)

Die gesamte Dachfläche ist in einheitlichem Material und einheitlicher Farbe zu decken.

Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind ausschließlich nicht glänzende Materialien zulässig. Tondachziegel oder Betondachsteine sind in nicht glasierter Ausführung in den Farben rotbraun / ziegelrot / naturrot / anthrazit / graphit / schwarz in Anlehnung an die RAL-Farben RAL 2001, RAL 3002, RAL 3003, RAL 3004, RAL 3009, RAL 3011, RAL 3013, RAL 3016, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7024, RAL 7026, RAL 8012 und RAL 9011 zu verwenden.

Bitumen- oder Holzdachschindeln sowie unbeschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink und Blei (auch profiliert) sind nicht zulässig.

Bei Dachflächen, bei denen Solaranlagen (Fotovoltaikanlagen, Kollektoranlagen) die sonst erforderliche Dacheindeckung ersetzen, sind die Regelungen zum Material der Dacheindeckung nicht anzuwenden, sofern die Solaranlage die komplette Dachfläche einnimmt.

1.3 Dachaufbauten

Es sind nur Dachaufbauten in Form von notwendigen technischen Aufbauten zulässig (z.B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung), sofern dadurch die zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,00 m überschritten und nicht mehr als 15 % der gesamten Dachfläche eingenommen wird. (=> vgl. I.2.2).

1.4 Fassadengestaltung

Für die Außenflächen der Gebäude dürfen nur abgetönte helle Farben oder Materialien (Hellbezugswerte 30 – 70) verwendet werden. Grelle, leuchtende Farben sowie glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zugelassen. Fenster und Verglasungen werden von dieser Vorschrift nicht berührt.

Ungegliederte, geschlossene Wandflächen und Baukörper von mehr als 20 m Länge sind durch Architekturelemente oder Rankgerüste zu gliedern und unter Verwendung von Pflanzen aus Pflanzenliste 4 zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

2 Grundstücksgestaltung

2.1 Auffüllungen und Abgrabungen (§ 10 und § 74 Abs. 3 Nr.1 LBO)

Geländeveränderungen sind zur Anpassung der Höhenlage an die der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und an die der benachbarten Grundstücke zulässig. Notwendige Abgrabungen oder Aufschüttungen dürfen maximal 2,00 m betragen, sonstige Höhenunterschiede sind innerhalb des Grundstücks mit einer max. Neigung 1:1,5 abzuböschen. Eventuell erforderliche Stützbauwerke dürfen an den Grenzen zu Nachbargrundstücken maximal 1,00 m Höhe aufweisen.

2.2 Nicht bebaute Teile (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Randbereiche der Grundstücke und sonstige Grundstücksflächen, die nicht durch zulässige Nutzungen in Anspruch genommen werden, sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und entsprechend der unter Pkt. 11 festgesetzten Pflanzgebote zu bepflanzen.

Für Gehölzpflanzungen auf den privaten und öffentlichen Grundstücken sind Arten der Pflanzlisten 1 bis 3 zu verwenden, Nadelgehölzpflanzungen (Koniferen) für Hecken sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Zaunanlagen bis 2,0 m Höhe zulässig, die mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze eingerückt werden und gegenüber dem öffentlichen Straßenraum entsprechend der unter Pkt. 11 festgesetzten Pflanzgebote eingegrünt oder in eine Pflanzung integriert werden. Sonstige Einfriedungen entlang innerer Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich in die Pflanzungen des nach I.11.1 festgesetzten Pflanzgebots PFG 5 zu integrieren.

Nicht zulässig ist die Verwendung von Stacheldraht.

2.4 Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind so anzuordnen oder einzugrünen, dass keine Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen gegeben ist. Im Bereich von Pflanzgebotsflächen sind sie unzulässig.

3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung mit maximal einer Werbeanlage je Betrieb pro Gebäudefassade zulässig.

Unzulässige Werbeanlagen sind:

- Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter auf den Fassaden
- Blendende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit Blink- bzw. Lauf- oder Wechselbelichtung,
- Lichtwerbung in grellen Farben sowie auf Dächern freistehende oder auf der Dachfläche aufliegende Werbeanlagen
- elektronische Laufbänder, Videobänder, Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Transparente, Spannbänder, Banner,
- Werbung mit akustischen und elektronischen Medien,
- Plastische Werbeanlagen (Figuren usw.) u.ä.

Die Höhe der Werbeanlagen selbst (Logo bzw. Schrift o.ä.) darf max. 1,5 m betragen und muss einen Mindestabstand von 1 m zur Gebäudekante einhalten.

Die Flächen von Werbeanlagen dürfen in der Summe mehrerer getrennter Anlagen bis maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen und sind an Gebäuden so anzubringen, dass dadurch die Kanten der Gebäude nicht überragt werden. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Werbeanlagen ("an der Stätte der Leistung") und Automaten sind unzulässig in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Pflanzgebotsflächen. Ausnahmsweise sind je Baugrundstück drei Fahnenmasten bis 8,0 m Höhe in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch a**ußerhalb der festgesetzten Pflanzgebotsflächen** zulässig.

Ausnahmsweise sind Werbeanlagen bis zu einer max. Höhe von 2,0 m und einer Länge von 25 % der Fassadenlänge, jedoch max. 25 m Länge zulässig, wenn die Hälfte des Gebiets zusammenhängend für einen Betrieb bebaut wird. Die Anzahl der Werbeanlagen ist in diesem Fall auf 4 Stellen beschränkt.

Im Zufahrtsbereich der Betriebsgrundstücke sind ausnahmsweise freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 5,0 m und einer Breite von 1,20 m zulässig.

4 Zugänge, Zufahrten, Lagerflächen und Stellplätze (§ 74 Abs. 3 LBO)

Für gering belastete Verkehrsflächen (z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten) und Lagerflächen sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig (Kies, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Drainpflaster Schotterrasen u.ä.). Niederschlagswasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig. Bei

Verwendung von Rasenpflaster ist eine standortgerechte Grasmischung fachgerecht einzubringen und dauerhaft zu sichern.

Auf diesen Flächen ist der Einsatz von chemisch wirksamen Auftaumitteln (Salze) und das Waschen und Warten von Fahrzeugen unzulässig.

Gewerblich genutzte Flächen mit LKW- oder Transport- bzw. Umschlagsbetrieb sind wasserundurchlässig zu befestigen und das dort anfallende Regenwasser muss ggf. auf dem eigenen Grundstück vorbehandelt werden und kann erst dann abgeleitet werden.

Um einen Schadstoffeintrag in angrenzende Flächen zu verhindern, sind gewerblich genutzte Verkehrs- und Lagerflächen so anzulegen, dass belastetes Wasser nicht über ggf. benachbarte offene oder wasserdurchlässig befestigte Flächen abfließt.

5 **Ordnungswidrigkeiten** (§ 75 Abs. 3 LBO)

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung verstößt, handelt gemäß § 75 LBO ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften und sonstige Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Bauantrag und Freiflächengestaltungsplan

In den Antragsunterlagen zum Bauantrag sollen Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) angegeben und die Außenanlagen sowie grünplanerische Maßnahmen an den Gebäuden in einem Freiflächengestaltungsplan dargestellt werden. Als Bestandteil des Lageplans sind den Bauvorlagen mindestens 2 Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhen hervorgehen.

Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Freiflächengestaltung enthalten:

- Aufteilung befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- Rechnerischer Nachweis der Mindestanzahl von Bäumen und Sträuchern

2 Bodenschutz

a) Auf die Pflicht zur Einhaltung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere auf §§ 4 und 7, und der Bodenschutzverordnung, insbesondere § 12, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

b) Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg. Während der Baumaßnahmen sind Störungen des Bodenprofils, Verdichtung und Verschmutzung des Bodens, insbesondere auf künftigen Vegetationsflächen zu vermeiden. Zu beachten sind hierbei DIN 18300 (Erdarbeiten) und 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke).

c) Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungsmaßnahmen eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

d) Zu Beginn der Bauarbeiten ist der humose Oberboden abzuschieben und in profilierten, geglätteten Mieten getrennt zu lagern. Nach Ende der Bauarbeiten ist der Oberboden nach erfolgter Untergrundlockerung in vorgesehenen Pflanzflächen wieder aufzutragen.

e) Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

f) Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

g) Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

3 Schutz des Wasserhaushalts und des Grundwassers

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets Allmendle/Höll. Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 (4) Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.

Erdwärmesonden sind ggf. rechtzeitig beim Landratsamt Calw - Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Mit dem Bau darf nicht vor Prüfung der Zuläs-

sigkeit der Erdwärmesonden durch das Landratsamt Calw - Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz begonnen werden.

Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drainagen sind generell ausgeschlossen.

4 Ver- und Entsorgungsanlagen - Baumpflanzungen

Bei vorgesehenen Baumpflanzungen sind die Festlegungen im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Insbesondere sind die darin beschriebenen Schutzmaßnahmen durchzuführen, wenn die Mindestabstände der Bäume zu den vorhandenen Leitungen nicht eingehalten werden können.

5 Bodendenkmale und Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz). 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.

6 Entwässerung

Die Entwässerung ist im modifizierten Mischsystem vorgesehen.

Die Kanalisation ist auf die festgesetzte Bezugshöhe (BZH) i.V.m. der Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche ausgelegt. Wird bei der Festlegung der tatsächlichen Bezugshöhe abgewichen, so ist im Rahmen der Planung zu überprüfen, ob noch im Freispiegel entwässert werden kann.

7 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden, insbesondere wird auf die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen verwiesen.

8 Altlasten

Aus dem Altlastenkataster des Landkreises ergibt sich keine Altlast oder altlastenverdächtige Fläche, die sich im Gebiet des Bebauungsplanes befindet. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Verfärbung) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw, Abt. Umweltschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur nach Absprache mit der o.g. Abteilung erfolgen.

9 Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

10 Hinweis zu den DIN-Vorschriften

Die in den Textfestsetzungen genannten DIN-Vorschriften und Regelwerke sind zu beziehen über:

Beuth Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn
Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), An Lyskirchen 14, 50676 Köln.

DIN-Vorschriften bzw. Regelwerke werden auch zu jedermanns Einsicht bei der Gemeindeverwaltung vorgehalten. Sie können während der in der Bekanntmachung angegebenen Dienststunden oder nach tel. Vereinbarung eingesehen werden.

Gefertigt:
Stuttgart, 06.04.2018

S. Gehring, g2-Landschaftsarchitekten

Aufgestellt:
Simmozheim, 06.04.2018

Der Bürgermeister, Feigl

Anhang

Gebietsheimische Gehölz-Arten sind kursiv gedruckt

Pflanzenliste 1: Bäume für Baugrundstücke / Einzelbaumpflanzungen	
klein-/mittelkronig	
Acer campestre	*Feldahorn*
Aesculus carnea 'Briotii'	Rotblühende Kastanie
Betula pendula	*Birke*
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus padus	*Traubenkirsche*
Sorbus aucuparia	*Vogelbeere*
Sorbus aria	Mehlbeere
großkronig	
Acer platanoides	*Spitzahorn*
Acer pseudoplatanus	*Bergahorn*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Quercus petreae	*Traubeneiche*
Quercus robur	*Stieleiche*
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	*Elsbeere*
Tilia cordata	*Winterlinde*
Tilia platyphyllos	*Sommerlinde*

Pflanzenliste 2: Straßenbäume	
klein-/mittelkronig	
Acer campestre 'Elsrjik'	Feldahorn
Acer monpessulanum	Französischer Ahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides Olmstedt	Spitzahorn
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus monogyna	*Weißdorn*
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus padus	*Traubenkirsche*
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	Amerikanische Stadtlinde
Ulmus x hollandica 'Lobel'	Schmalkronige Stadtulme

großkronig	
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	*Elsbeere*
Tilia cordata	*Winterlinde*
Tilia x europaea 'Pallida'	Kaiserlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzenliste 3: Großsträucher und Sträucher

Acer campestre	*Feldahorn*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Cornus sanguinea	*Hartriegel*
Corylus avellana	*Haselnuss*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*
Euonymus europaeus	*Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	*Liguster*
Lonicera xylosteum	*Heckenkirsche*
Prunus padus	*Traubenkirsche*
Prunus spinosa	*Schlehe*
Ribes alpinum	*Johannisbeere*
Rosa canina	*Hundsrose*
Rosa multiflora	*Vielblütige Wildrose*
Rosa rugosa	*Apfelrose*
Salix caprea	*Salweide*
Salix purpurea	*Purpurweide*
Salix rubens	*Falweide*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*
Viburnum lantana	*Wolliger Schneeball*

Pflanzenliste 4: Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis spec.	Waldrebe (in Sorten)
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

Pflanzenliste 5: Stauden und Gräser für die extensive Dachbegrünung

Achillea millefolium	Schafgarbe
Acinos arvense	Gemeiner Steinquendel
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Alyssum alyssoides	Kelch-Steinkraut
Anthemis tinctoria	Färber-Kamille
Anthyllis vulneraria	Wundklee
Arenaria serpyllifolia	Quendelblättriges Sandkraut
Bromus tectorum	Dachtrespe
Calamintha acinos	Steinquendel
Campanula rapunculus	Rapunzel-Glockenblume
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Centaurea cyanus	Kornblume
Clinopodium vulgare	Wirbeldost
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Echium vulgare	Natternkopf
Erodium cicutarium	Reiherschnabel
Erophila verna	Frühlings-Hungerblümchen
Festuca glauca	Blauschwingel
Festuca ovina spec.	Schafschwingel
Galium verum	Echtes Labkraut
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Hippocrepis comosa	Hufeisenklee
Inula salicina	Weidenalant
Knautia arvensis	Wiesenknautie
Leontodon hispidus	Rauher Löwenzahn
Leucanthemum vulgare	Margarite
Linaria vulgaris	Gemeines Leinkraut
Lotus corniculatus	Hornschotenklee
Medicago lupulina	Gelbklee
Origanum vulgare	Wilder Majoran
Papaver argemon	Sandmohn
Picris hieracoides	Gemeines Bitterkraut
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle
Poa compressa	Flaches Rispengras
Poa prat. ssp. angustifolia	Wiesenrispengras
Potentilla verna	Frühlings Fingerkraut
Prunella vulgaris	Gemeine Braunelle
Reseda lutea	Gelber Wau
Reseda luteola	Färber-Resede
Salvia pratensis	Wiesen-Salber
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Felsenfetthenne

Pflanzenliste 5: Stauden und Gräser für die extensive Dachbegrünung	
Sedum telephium	Milder Mauerpfeffer
Senecio jacobaea	Jakobs-Greiskraut
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut
Stachys recta	Aufrechter Ziest
Teucrium chamaedrys	Edelgamander
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Viola arvensis	Acker-Stiefmütterchen