

## Rechtliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 BGBl. I S. 1509
- **Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (Gbl. S. 793, 962)

## Festsetzungen zum Bebauungsplan

### Planungsrechtliche Festsetzungen ( § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

##### *GE 1: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)*

Zulässig sind:

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- b) Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind:

- a) Vergnügungsstätten aller Art
- b) Windkraftanlagen

##### *GE 2: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)*

Zulässig sind:

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- b) Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind:

- a) Vergnügungsstätten aller Art
- b) Windkraftanlagen

#### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Plan-eintrag Höchstwerte.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe darf höchstens 12,00 m ab Erdgeschoßfußbodenhöhe betragen. Die zulässige Gebäudehöhe wird als Firsthöhe festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

3. Bauweise § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

4. Baugrenzen § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 2 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen § 14 Ziff. 1 BauNVO

Nebenanlagen sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.

Im Plangebiet sind Kleinwindkraftanlagen als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO grundsätzlich nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch sie keine Beeinträchtigungen für schützenswerte Belange der Nachbarschaft, insbesondere durch Lärmentwicklung, Schattenwurf und Lichtreflektionen, zu besorgen sind.

6. Flächen für Versorgungsanlagen § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Zur Errichtung einer Umspannstation durch den Stromversorger wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität ausgewiesen.

7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswasser § 9 (1) Ziff. 14 BauGB

Das nördlich der geplanten Verlängerung der Adolph-Kolping-Straße anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht.

Das südlich der geplanten Verlängerung der Adolph-Kolping-Straße anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser soll auf der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses reteniert und zur Versickerung gebracht werden.

Alternativ zur Versickerung kann das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser nach der Retention verzögert der Vorflut zugeleitet werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist nach § 2 Abs. 1 Ziff. 1 der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999“ erlaubnispflichtig. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis ist dreifach beim Landratsamt Zollernalbkreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz einzureichen.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Ziff. 21 BauGB

Für das im Bebauungsplangebiet geplante 20kV- Erdkabel Firma EnBW wird ein 5 m breites Leitungsrecht festgesetzt. Die Zugänglichkeit der Leitung bzw. des Kabels für mögliche Unterhaltungs- und Sanierungsarbeiten ist zu gewährleisten.

9. Pflanzgebote § 9 (1) Ziff. 25 a BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen der jeweiligen Pflanzgebote anzulegen und zu gestalten. Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste zu entnehmen.

### 9.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1)

#### *Begrünung des Straßenraumes*

Zur straßenseitigen Begrünung des Gewerbegebietes sind entsprechend der Planzeichnung im Kontaktbereich der Grundstücksflächen zum Straßenraum heimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume (Mindestpflanzgröße: StU 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Von den Standorten kann für Zufahrten etc. um 5 m abgewichen werden, die entsprechende Anzahl an Bäumen ist beizubehalten.

Ebenso ist die mit PFG 1 gekennzeichnete Kontaktfläche auf mindestens 70 % der Länge und einer Breite von mind. 2 m zu begrünen. Die Fläche ist mit Zwergsträuchern oder Stauden mit einer Höhe von bis zu 0,5 m zu bepflanzen. Beispielhaft sind einige Arten in der Pflanzliste 2 aufgeführt.

### 9.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2)

#### *Einzelbaumpflanzung*

Zur Durchgrünung der gewerblich genutzten Flächen sind zum angrenzenden Gewerbegebiet „Kleineschle“ großkronige, hochstämmige, heimische Laubbäume (Mindeststammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen) entsprechend Pflanzliste 1 in einem Abstand von ca. 12 bis 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### 9.3 Pflanzgebot 3 (PFG 2)

#### *Ortsrandeingrünung des Gebietes auf öffentlicher Grundstücksfläche*

Zur intensiven Eingrünung des Ortsrandes und zur Entwicklung hochwertiger Biotopstrukturen ist auf der gekennzeichneten Fläche eine heckenartige Gehölzpflanzung aus hochstämmigen Laubbäumen und Sträuchern anzulegen. Die Sträucher (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt) sind entsprechend der Pflanzliste 3 auszuwählen. Sie sind mindestens 3-reihig im Abstand von 1,00 x 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

An hochstämmigen Laubbäumen (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) sind die Baumarten entsprechend der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Die nicht bepflanzten Flächen sind zu artenreichen Säumen zu entwickeln, welche durch späte Mahd im September zu pflegen sind. Das Schnittgut ist jeweils abzufahren.

Um die Zufahrt zu den westlich benachbarten Flurstücken zu ermöglichen, sind bei Bedarf Aussparungen in der Gehölzpflanzung zuzulassen.

Die dichte Gehölzpflanzung führt zur Verminderung von Lärmemissionen sowie zur optischen Abschirmung des westlich gelegenen Offenlandbereiches von der geplanten gewerblich genutzten Fläche. Dies stellt einen wirkungsvollen Schutz der angrenzenden Kontaktlebensräume dar.

### 9.4 Pflanzgebot 4 (PFG 4)

#### *Anpflanzung einer Biotopschutzhecke*

Zum Schutz der angrenzenden hochwertigen Lebensräume ist der nördlich der Bebauung befindliche Grünstreifen mit einer Biotopschutzhecke einreihig zu bepflanzen. Hierzu sind standortgerechte, überwiegend niederwüchsige Straucharten der Pflanzliste 4 (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, Abstand 1,00 m) zu verwenden.

Der Pflanzgebotsstreifen ist von Baukörpern freizuhalten und darf nicht als Lagerfläche dienen.

### 9.5 Pflanzgebot 5 (PFG 5)

### *Abschnittsweise Bepflanzung von Gehölzen im Bereich der inneren Böschungsflächen*

Die inneren Böschungen entlang der Gewerbebauten sind auf ca. 50 % der Fläche mit Gehölzen (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, Abstand 1,00 m) abschnittsweise oder in Gruppen zu bepflanzen. Die Arten sind der Pflanzliste 3 zu entnehmen.

## 9.6 Pflanzgebot 6 (PFG 6)

### *Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche mit Retentionsbereich und nassen Hochstaudenfluren*

Die öffentliche Grünfläche südlich der Gewerbebebauung dient der Versickerung des Niederschlagswassers und der Entwicklung hochwertiger Biotopstrukturen.

Bei Rückhaltung des Oberflächenwassers in einer Retentionsfläche ist auf eine naturnahe Gestaltung mit feuchten bis wechselfeuchten Hochstaudenfluren, Röhrichten und Gebüschern feuchter Standorte (Pflanzliste 5) zu achten.

Die verbleibenden Flächen sind zu einer artenreichen Hochstaudenflur zu entwickeln und durch einmalige Mahd im Spätsommer/Herbst mit Abtransport des Mähgutes zu pflegen.

Alternativ zur Retentionsfläche kann das Oberflächenwasser auf der Fläche breitflächig versickert werden.

## 9.7 Pflanzgebot 7 (PFG 7)

### *Allgemeines Pflanzgebot*

Je 250 m<sup>2</sup> der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum (Mindestpflanzgröße StU 12/14) sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzqualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt) einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Pflanzen der Pflanzenlisten 1, 3 und 6 zu verwenden.

## 9.8 Pflanzenlisten für Pflanzgebote

### **Pflanzliste 1: Solitärbäume**

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

### **Pflanzliste 2: Zwergsträucher bis ca. 0,5 m**

<i>Berberis thunbergii</i>	Zwergberberitze
<i>Cytisus kewensis</i>	Zwergelfenbein-Ginster
<i>Erica spec.</i>	Schneeheide
<i>Genista lydia</i>	Steinginster
<i>Potentilla fruticosa</i>	Fingerstrauch
<i>Rosa spec.</i>	Beetrosen oder Bodendeckerrosen

**Pflanzliste 3: Gehölze mittlerer bis mäßig feuchter Standorte**

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Samucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

**Pflanzliste 4: Gehölze mittlerer bis trockener Standorte**

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Samucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

**Pflanzliste 5: Gehölze feuchter Standorte**

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz -Erle
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinera</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

**Pflanzliste 6: Obstbäume**

Für die Pflanzung von Obstbäumen werden robust Apfel- und Birnensorten empfohlen (aus: Empfehlenswerte Obstsorten für den Zollernalbkreis, Landratsamt Zollernalbkreis).

<b>Äpfel:</b> Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour	<b>Birnen:</b> Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne	<b>Steinobst:</b> Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dollesepler
---	---	---

10. Pflanzbindungen § 9 (1) Ziff. 25 b BauGB10.1 Pflanzbindung 1 (PFB 1)*Erhalt von artenreichem magerem Grünland*

Die in der Planzeichnung mit PFB 1 gekennzeichnete Wiesenfläche ist in seiner Ausprägung zu erhalten. Die Fläche ist durch eine zweimalige späte Mahd ab Juli zu pflegen, das Schnittgut ist abzufahren. Eine Düngung der Fläche und der Einsatz von Bioziden sind untersagt.

11. Planexterne Kompensationsmaßnahmen11.1 Extensivierung der ackerbaulichen Nutzung

Auf dem Flurstück Nr.: 6189, Gemarkung Salmendingen, ist die ackerbauliche Nutzung zu extensivieren. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Burladingen.

Eine ausführliche Beschreibung der Maßnahme ist im Umweltbericht, Teil der Begründung, enthalten.

11.2 Maßnahmen aus dem Waldökokonto

Die im Umweltbericht, Teil der Begründung, beschriebenen Maßnahmen aus dem Waldökokonto der Stadt Burladingen dienen der Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft und sind entsprechend der Beschreibung umzusetzen.

## Hinweise

### 1. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Ober-boden ist auf dem Grundstück wieder ein zu bauen.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringst mögliche Maß beschränken.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

### 2. Geologie

Nach vorläufiger geologischer Karte liegt das Gebiet im Ausstrichbereich von Kalk-steinen des Oberjuras. Festgestein kann von unterschiedlich mächtigen, teils bindig-em Verwitterungsschutt bedeckt sein. Sofern eine Versickerung von Oberflächen-wasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entspre-chender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichend Abstand zu Fundamenten zu achten. Die Kalksteine können stark ver-karstet sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen und Baumaßnahmen (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl des Gründungshorizont in Form vom offenen oder lehmgefüllter Spalten, etc.) wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung bzw. -abnahme durch ein privates Ingenieur-büro empfohlen.

### 3. Bodendenkmalpflege

Erdbaumaßnahmen bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmal-pflege. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26-Denkmalpflege mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Untere Denkmalschutzbehörde und/oder das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

In einem 45 m breiten Streifen südlich der gegen Westen verlängerten Adoph-Kol-ping-Straße ist gegen Süden die zunehmende Wahrscheinlichkeit gegeben, dass archäologische Kulturdenkmale angetroffen werden.

Erforderlich ist die archäologische Begleitung der Erdbaumaßnahmen durch die Ar-chäologische Denkmalpflege. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird ver-wiesen. Empfohlen wird, Erdarbeiten ins Vorfeld der weiteren Baumaßnahmen zu rücken, um die Möglichkeit von Verzögerungen zu minimieren.

Im GE 2 (südlicher Teil von Flst.Nr. 7678) sind Eingriffe in den Unterboden (Grabtiefe >40 cm) nur ausnahmsweise zulässig. Eine Überplanung, zum Beispiel mit Parkier-ungsflächen, ist jedoch möglich. Dies setzt jedoch voraus, dass die archäologischen Schichten nicht tangiert werden. Um dies zu erreichen, sind Geländeaufhöhungen möglich. Fundamentierungen, Leitungsverläufe, Entwässerungen dürfen eine Tiefe von 40 cm unter heutiger Geländeoberfläche nicht überschreiten. Bodeneingriffe und Oberbodenabträge bedürfen der Abstimmung und Begleitung durch die Archäo-logische Denkmalpflege. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

#### 4. Altstandort

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Zollernalb unverzüglich zu verständigen.

#### 5. Wasserversorgung und Abwasser

Bei Verlegung einer Wasserleitung entstehen der Baukostenzuschuss Wasser, die pauschalierten Anschlusskosten sowie die längenabhängigen Kosten.

Bei Verlegung des Kanals werden der Entwässerungsbeitrag und der Klärbeitrag fällig.

#### 6. Beleuchtungsanlagen

Durch die Ortsrandlage des Standortes sollten die Beleuchtungsanlagen so gebaut sein, dass ihre anlockende Wirkung auf nachtaktive Insekten so gering wie möglich ist. Die Lichtstärke der einzelnen Leuchten soll deshalb gering gehalten, die bestrahlten Flächen nicht hell und der beleuchtete Bereich auf das notwendige Maß reduziert werden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

#### 7. Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen ungegliederte fensterlose Gebäudeflächen mit Kletterpflanzen zu begrünen.

#### 8. Leitungsrecht 20kV-Erdkabel Firma EnBW

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der EnBW Regional AG zulässig. Tiefwurzelnde Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden.