

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "GE Bruckmatten III"

der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

ENTWURF

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet - GE

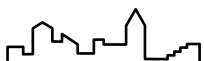
(§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO)

- 1.1.1 Innerhalb der als Gewerbegebiet - GE - ausgewiesenen Fläche sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber die Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
- 1.1.2 Innerhalb der als Gewerbegebiet - GE - ausgewiesenen Flächen sind Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
- 1.1.3 Innerhalb der als Gewerbegebiet - GE - ausgewiesenen Fläche sind Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.
- 1.1.4 Innerhalb der als Gewerbegebiet - GE - ausgewiesenen Flächen sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- 1.1.5 Ausnahmsweise zulässig ist bei Gewerbebetrieben, Handwerksbetrieben und Dienstleistungsunternehmen der Verkauf von auf dem Grundstück produzierten Waren oder Waren, die im funktionalen Zusammenhang mit einer übergeordneten Haupttätigkeit stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche (VKF) max. 10 % der Grundfläche der Betriebsgebäude umfassen bis zu einer VKF von max. 100 m².

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die Geschoszahl (Z), die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.



2.2 Wandhöhe

2.2.1 Die Wandhöhe für Gebäude wird mit max. 14,00 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen ab festgesetztem Bezugspunkt in m ü.NN (s. Eintrag im Zeichn. Teil) bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

2.2.2 Bei Gebäuden mit Pultdächern entspricht die festgesetzte Wandhöhe (s.o.) der unteren Wandhöhe.

2.2.3 Bei Gebäuden mit Flachdach gilt für den oberen Bezugspunkt die Oberkante der Attika.

2.2.4 Untergeordnete Bauten oder Bauteile

Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet) für untergeordnete Bauten und Bauteile, wie Kamine, Aufzüge, Silos, Kräne, Hochregallager etc. absolute Höhen bis max. 18,00 m zugelassen werden, gemessen ab festgesetztem Bezugspunkt in m ü.NN (s. Eintrag im Zeichn. Teil).

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird die "abweichende" (a) Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ohne Beschränkung der Baukörperlänge. Seitliche Grenzabstände gemäß LBO sind einzuhalten.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die im "Zeichn. Teil" ausgewiesenen Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände auf der gesamten Gebäudelänge bis 0,50 m und untergeordnete Gebäudeteile bis 0,50 m auf einer Länge von max. 5,0 m überschritten werden.

5 Nebenanlagen

5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.3 Der Abstand der Nebenanlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,00 m betragen.

6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Von Bebauung freizuhaltende Flächen - S 1

Innerhalb der im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Schutzstreifen beidseits der 220 kV-Leitung (ca. 25 m Breite ab Leitungsachse) sowie der 380 kV-Leitung (ca. 30 m Breite ab Leitungsachse) - S 1 - ist eine Bebauung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen zulässig.

7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünfläche

Bei der im Norden und Osten parallel zum Wirtschaftsweg ausgewiesenen 6 m breiten öffentlichen Grünfläche handelt es sich um eine Vorhaltefläche. Der vorhandene grasreiche Bereich ist zu erhalten bzw. mit einer extensiven Wiesenmischung anzusäen und zu pflegen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Im Norden sind entsprechend der artenschutzrechtlichen Vorgaben gebietsheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahme getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

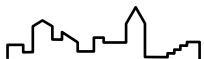
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

- 8.1 Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich zwei Bereiche, die bei HQ₁₀₀ überflutet werden. Nach § 65 des Wassergesetzes sind HQ₁₀₀-Überflutungsflächen automatisch als Überschwemmungsgebiete zu betrachten und die Ausweisung von Baugebieten ist gemäß § 78 Abs. 1 WHG untersagt. Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 § 78 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete zulassen, wenn die Voraussetzungen des § 78 WHG Abs. 2 zutreffen.

Ein entsprechender Antrag zur Ausnahme nach § 78 Abs.2 WHG wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gestellt.

- 8.2 An die HQ₁₀₀-Überflutungsflächen schließen sich HQ_{extrem}-Überflutungsflächen an. Die Flächen des HQ_{extrem} gelten als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 b WHG.

Bauliche Anlagen sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.



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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 1a BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags vom Juni 2023 erstellt von Biologen N. Samuel, Pfaffenweiler, durchzuführen.

9.1 Baumfällungen, Rodung von Gehölzen (M1)

Baumfällungen und die Rodung von Gehölzen sind nur im Winterhalbjahr: außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. außerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen vom 01.10-29.02 durchzuführen.

9.2 Schutz von Hecken- und Baumbeständen (M2)

Hecken- und Baumbestände sind nur soweit notwendig zu entfernen. Wünschenswert wäre insbesondere die randlichen Gehölz- und Baumbestände zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen.

9.3 Ersatzpflanzung für gefällte Hecken- und Baumbestände (M3)

Für die Fällung der Bäume wird eine Ersatzpflanzung von mindestens 4 einheimischen, standorttypischen Bäumen sowie Heckenstrukturen auf einer Fläche von mindestens 280 m² festgesetzt.

9.4 Kontrolle auf Fledermausbesatz (M4)

Sind Baumfällungen notwendig, müssen die betroffenen Bäume unmittelbar vor Fällung auf aktuellen Fledermausbesatz durch eine geeignete Fachperson überprüft werden.

9.5 Vermeidung von Lichtemissionen (M6)

Um das Gebiet als potenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse zu erhalten, ist eine fledermausfreundliche Beleuchtung anzubringen. Die Lichtkegel sind nur in Richtung der neuen Gebäude oder Zuwege zu installieren. Der Leuchtstrahl sollte nach unten gerichtet sein, sodass nur relevante Orte (Gehwege) beleuchtet werden, wenn möglich sind Zeitschaltuhren zu nutzen.

Es sind nur Leuchtmittel mit möglichst geringem UV- und Blauanteil zu wählen (z.B. LED-Leuchten oder Natriumhochdruckdampflampen).

9.6 Vermeidung von Störungen bei der Bauphase (M7)

Um erhebliche Störungen in angrenzenden Lebensräumen für gefährdete Arten zu vermeiden, sollten Baustelleneinrichtung und Lärm- und Lichtemissionen auf ein Minimum reduziert werden.



10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB / § 178 BauGB)

10.1 Anpflanzung von Laubbäumen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind an den im "Zeichn. Teil" dargestellten Standorten 4 gebietsheimische, standorttypische Laubbäume (StU 12/14; 3xv) entsprechend den Vorgaben des Artenschutzes (M 4) und der beigefügten Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten.

Geringfügige Standortverschiebungen sind zulässig. Die erforderlichen Pflanzgruben sind ausreichend zu dimensionieren. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Hierbei sind innerhalb der im "Zeichn. Teil" ausgewiesenen Schutzstreifen beidseits der kV-Leitung mit der Bepflanzung die Mindestabstände nach DIN - VDE 0210 einzuhalten.

10.2 Anpflanzung einer Hecke

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind an der im "Zeichn. Teil" dargestellten Fläche gebietsheimische, standortgerechte Sträucher als Hecke entsprechend den Vorgaben des Artenschutzes (M 4) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Straucharten gemäß der Artenliste zu verwenden.

10.3 Innere Durchgrünung

Auf den privaten Grundstücken sind je angefangenen 800 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder alternativ 3 Sträucher (StU 12/14; 3xv.) aus der beigefügten Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Der Standort innerhalb der Grundstücke ist frei wählbar.

Hierbei sind innerhalb der im "Zeichn. Teil" ausgewiesenen Schutzstreifen beidseits der kV-Leitung mit der Bepflanzung die Mindestabstände nach DIN - VDE 0210 einzuhalten.

10.4 Dachbegrünung / PV-Anlage

Dachflächen von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (0 - 8°), auf denen keine PV-Anlage vorgesehen ist, sind mit einer mindestens 10 cm mächtigen durchwurzelbaren Substratschicht extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind lediglich untergeordnete Dachaufbauten und Bauteile für Technik (Lüftung etc.) sowie Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (Warmwasserkollektoren und Photovoltaikanlagen).“

10.5 Fassadenbegründung

Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden ab einer Größe von 200 m² sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandfläche ist mind. 1 Kletterpflanze anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.



11 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

11.1 Ökologische Aufwertungsmaßnahmen

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehene und aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Baum- und Strauchpflanzung im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Ziff. 9.3 bzw. 10.1 und 10.2 - wird den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grünfläche entstehen, zugeordnet.

11.2 Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb des Bebauungsplans

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets - Ziff. 9.1 bis Ziff. 9.6 -, die entsprechend den Ausführungen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, erstellt von N. Samuel, Pfaffenweiler, Juni 2023, durchzuführen sind, werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

11.3 Maßnahmen des Artenschutzes außerhalb des Bebauungsplans

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderliche, nachfolgend aufgeführte Maßnahme außerhalb des Planungsgebiets, ist entsprechend des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags vom Juni 2023 erstellt vom Biologen N. Samuel, Pfaffenweiler, durchzuführen und wird den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Fledermauskästen in der nahen Umgebung (M 5)

Um die bei Fällung der Nussbaums wegfallende Spaltenquartiere zu ersetzen wird die Anbringung von 2 Fledermaus-Flachkästen im nahen Umfeld des Untersuchungsgebietes festgelegt. Eine regelmäßige Kontrolle wird festgeschrieben.

11.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Den nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffen für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und Boden, die durch die Bebauung privater Grundstücke entstehen, wird im weiteren Verfahren ein entsprechender Ausgleich festgelegt.

Artenliste:

1. Liste gebietsheimischer Gehölze

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche zu verwenden. Sie wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl entnommen.

Kürzel	Wissenschaftlicher Name	
--------	-------------------------	--

Große Bäume:

Bi*	Betula pendula	(Hänge-Birke) *1
Bu*	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Es*	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche) *3
SP*	Populus alba	(Silber-Pappel)
TEi*	Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
SEi*	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
WLi*	Tilia cordata	(Winter-Linde)
FUI	Ulmus minor	(Feld-Ulme)

Kleine bis mittelgroße Bäume:

FAh	Acer campestre	(Maßholder, Feld-Ahorn)
SEr	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle) *1
Hb*	Carpinus betulus	(Hainbuche)
ZP*	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi*	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
SiW	Salix alba	(Silber-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche) *2
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)

Sträucher:

Hri	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel) *2
Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel) *1
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
Pf	Euonymus europaeus	(Gewöhnl. Pfaffenhütchen) *2
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum) *2
Lig	Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster) *2
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
Kd	Rhamnus cathartica	(Echter Kreuzdorn) *2
HRO	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
PW	Salix purpurea	(Purpur-Weide)
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball) *2

Durch Fettschrift hervorgehoben sind Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

*1: allergene Arten

*2: giftige Arten

*3: aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung nicht

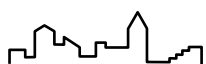
empfohlen



2. Baumartenliste

Zur Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der privaten Grundstücke sind Arten entsprechend der aktuellen Empfehlungen der GALK Liste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu verwenden.

(<https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste>)



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**§ 74 LBO****1 Dachgestaltung**

- 1.1 Folgende Dachneigungen sind zulässig
Gewerbegebiet 0 - 30°
- 1.2 Es sind Sattel-, Zelt-, Pult- und gegeneinander versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zulässig. Dachflächen von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (0 - 8°), auf denen keine PV-Anlage vorgesehen ist, sind zu begründen.
- 1.3 Beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Hinblick auf den Grundwasserschutz nicht zulässig.

2 Werbeanlagen

- 2.1 Werbeanlagen mit laufender Leuchtschrift sind nicht zulässig.
- 2.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis OK Wandhöhe zulässig.
- 2.3 Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.

3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten und nicht betrieblich genutzten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

3.2 Gestaltung befestigter Flächen

Die erforderlichen befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken, wie Zufahrten, Stellplätze u.ä. sind in wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä., auszuführen - sofern betriebstechnische Belange dem nicht entgegenstehen.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweise des RP Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege

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.

2 Hinweise des LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Amt für Landwirtschaft

Das Planungsgebiet grenzt im Norden und Osten an Flächen, die auch weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis können durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm entstehen, die zu dulden sind.

Freiburg, den 22.06.2023 LIF-FEU-ta

Eichstetten am Kaiserstuhl, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Michael Bruder, Bürgermeister

 148Sch01.doc



AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Schriftlichen Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss
Offenlage
Satzungsbeschluss

Eichstetten am Kaiserstuhl,

.....
Michael Bruder, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung v. 28.07.2023
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Eichstetten am Kaiserstuhl,

.....
Michael Bruder, Bürgermeister

