

**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzung und örtliche Bauvorschriften:**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden in den Ziffern 1.6 und 1.7 geändert. Zudem werden die Hinweise unter Ziffer 3.6 ergänzt. Die nicht von der 1. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie der gemeinsame zeichnerische Teil gelten unverändert fort.

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

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

- 1.1.1 Die gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
- 1.1.2 Die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig.
- 1.1.3 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
- 1.1.4 Im Gewerbegebiet GE können ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher 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 m<sup>2</sup> 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) und
- der Höhe der baulichen Anlagen (GH).

**1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

- 1.3.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.
- 1.3.2 Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße 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 Die maximale zulässige Gebäudehöhe 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 über 50 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 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

- 1.6.1 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. Abweichend hiervon können Garagen, überdachte Stellplätze und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche (Schutzstreifen) – und damit außerhalb der Baufenster – mit einem Abstand von 5 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche unter Beachtung der Hinweise zum „Bauen im Schutzstreifen“ unterhalb der 220-kV-Höchstspannungsfreileitung (Ziffer 3.6) zugelassen werden.
- 1.6.2 Stellplätze ohne Überdachung und hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind in den Gewerbegebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.6.3 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) sind allgemein zulässig.

**1.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

- 1.7.1 Innerhalb von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Schutzstreifen) sind bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Lagerflächen (für nicht leicht brennbare Stoffe) und Stellplätze.
- 1.7.2 Sonstige bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, können unter Beachtung der Hinweise zum „Bauen im Schutzstreifen“ unterhalb der 220-kV-Höchstspannungsfreileitung (Ziffer 3.6) zugelassen werden.

**1.8 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind Löschwasseranlagen (Tanks) zulässig.

**1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

1.9.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche R1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der TransnetBW zu belasten.

1.9.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche R2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

**1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

1.10.1 Die Fläche F3 (s. Planzeichnung) ist zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung als Mulde auszubilden und mit einer mindestens 30 cm starken belebten Bodenschicht als Bodenfilter auszustatten.

1.10.2 An den in **Anhang 4** markierten Standorten sind Zäune mit einer Höhe von 1,80 m zu errichten.

1.10.3 Bei der Anlage von Zäunen im Gewerbegebiet ist ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten.

1.10.4 Im Gewerbegebiet sind alle Gebäude mit Dachneigungen von 0° - 15° auf mindestens 80% der Dachfläche mit mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig. Von der Verpflichtung der festgesetzten Dachbegrünung kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass dies aus betriebsbedingten Gründen nicht möglich ist, oder zu einer unbilligen Härte führen würde.

1.10.5 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. Hof- und untergeordnete Verkehrsflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

1.10.6 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer 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.

1.10.7 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

1.10.8 Eine Dauerbeleuchtung der Gebäudefassaden in Richtung Westen bzw. zu den westlich vorhandenen Waldbereichen ist nicht zulässig. Sofern eine Dauerbeleuchtung an den geplanten Gebäuden vorgesehen wird, 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 Gebäudereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).

**1.11 Installation von Solaranlagen (§ 9 (1) 23b BauGB)**

Auf den Dachflächen sind Kollektoren zur Sonnenenergiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) zu installieren. Die nachzuweisende Kollektorfläche beträgt min. 40% der Gebäudegrundfläche. Eine Kombination mit Dachbegrünung ist zulässig. Von der Verpflichtung zur Installation von Solaranlagen kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass dies aus betriebsbedingten Gründen nicht möglich ist, oder zu einer unbilligen Härte führen würde.

**1.12 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

1.12.1 Auf den im Plan festgesetzten Standorten entlang der Erschließungsstraße sind 10 Einzelbäume zu pflanzen, pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm) gemäß der Pflanzliste zu pflanzen). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen (z.B. Thuja) ist nicht zulässig. Die Standorte können aus gestalterischen oder erschließungstechnischen Gründen bis zu 8,0 m parallel zur Erschließungsstraße verschoben werden.

1.12.2 Pro 10 Stellplätze ist jeweils ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen, pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm) gemäß der Pflanzliste zu pflanzen). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen (z.B. Thuja) ist nicht zulässig.

1.12.3 Auf der festgesetzten Fläche F1 (s. Planzeichnung) ist eine 3-reihige Feldhecke aus standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

**1.13 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Das nach § 30 BNatSchG geschützte Feldgehölz auf der festgesetzten Fläche F2 (s. Planzeichnung) ist zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen (Bäume: Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm) gemäß der Pflanzliste zu pflanzen). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen (z.B. Thuja) ist nicht zulässig.

**Pflanzliste 1: Gehölzpflanzungen / Strauchpflanzungen  
Bäume sowie als Heister in Feldhecken**

Acer platanoides	Spitz – Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus petraea/Q. robur	Trauben-/Stieleiche
Malus communis	Wildapfel
Pyrus sylvestris	Wildbirne

**Pflanzliste 2: Einheimische, alte Obstbaumsorten (nur Hochstämme) wie z.B.:**

*Quelle: NaBU Südbaden/Heimatmuseum Streuobstwiese Grafenhausen*

**Äpfel**

Grahams Jubiläumapfel  
Schöner aus Herrnhut  
Klaraapfel  
Jakob Fischer  
Schöner aus Wiltshire

**Birnen**

Conférence Birne  
Petersbirne  
Gute Graue

**Pflanzliste 3 / Einheimische Sträucher**

Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa rubrifolia	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rhamnus frangula	Faulbaum

## **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 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

2.1.1 Die zulässige Dachneigung beträgt 0°- 15° zulässig.

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

2.1.3 Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig. Solarmodule und Fensterflächen sind nur mit reflektionsarmen Frontgläsern zulässig.

2.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

#### **Hinweis:**

Auf den Flächen, die von Bebauungen freizuhalten sind (s.a. 1.7), sind Photovoltaikanlagen unzulässig.

### **2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

2.2.1 Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

2.2.2 Werbeanlagen am Gebäude sind nur unterhalb der Traufe bis zu einer Ansichtsfläche von 10,0 m<sup>2</sup> je Fassadenseite zulässig.

2.2.3 Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Höhe von 8,0 m, bis zu einer Breite von 3,0 m und einer Ansichtsfläche bis zu 10,0 m<sup>2</sup> sein.

2.2.4 Selbstleuchtende Werbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind ausgeschlossen.

2.2.5 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baufenster zulässig.

#### **Hinweis:**

Reklametafeln, Lampen u. ä. dürfen im Schutzstreifen (Geh-, Fahr und Leitungsrecht R1) nicht bzw. nur in Abstimmung mit den Leitungsträgern aufgestellt werden.

### **2.3 Abstellflächen- und Freiflächengestaltung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.3.1 Abstellflächen wie Abfalltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind mit einem festen Sichtschutz und/oder einer dichten Bepflanzung abzuschirmen. Die Anlagen zur Abschirmung sind, sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt, mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

2.3.2 Die nicht bebauten Flächen bebaubarer Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden, mindestens jedoch 10% der Grundstücksfläche, sind naturnah oder gärtnerisch anzulegen. Es können Gestaltungsformen wie Zierrasen, Wiese, Staudenpflanzungen oder Strauchpflanzungen gewählt und kombiniert

werden. Angerechnet werden auch begrünte Entwässerungsmulden. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind nicht zulässig.

## **2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.4.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,8 m (ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante) als Zäune und/oder Hecken zulässig. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen (z.B. Thuja) ist ausgeschlossen. Der Abstand von der Straßen- oder Gehwegkante muss mindestens 0,5 m betragen.

2.4.2 Einfriedungen mit Stacheldraht, Maschendraht und geschlossene Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionenwände etc.) sind nicht zulässig.

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

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der unbelasteten Hof- und Dachflächen ist breitflächig auf dem jeweiligen Grundstück über eine bewachsene, mindestens 30,0 cm mächtige Bodenschicht zu versickern (Versickerungsmulde), sofern dies die Bodenverhältnisse zulassen. Der herzustellende Notüberlauf der Versickerungsanlagen wird über die öffentliche Regenwasserkanalisation an die Versickerungsbecken angeschlossen.

Die Versickerungsflächen und Mulden sind für das 5-jährige Regenereignis zu dimensionieren.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachzuweisen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Zisternen oder sonstigen Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten und über die öffentliche Regenwasserkanalisation an die Versickerungsbecken angeschlossen.

Verschmutztes Niederschlagswasser (LKW Abstellflächen etc.) ist an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

### **Hinweis:**

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

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 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](mailto: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.

#### **3.2 Geotechnik**

- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

#### **3.3 Bodenschutz**

##### Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.

- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Bei belastetem Erdaushub ist mit dem Material entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007, Az: 25-8980.08M20 Land/3 zu verfahren.

#### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **3.4 Altlasten**

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten wider Erwarten offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung (ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen) wahrgenommen werden, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen und das Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

### **3.5 Landwirtschaftliche Emissionen**

Nördlich, südlich und 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.

### **3.6 220-kV-Höchstspannungsfreileitung / Bauen im Schutzstreifen**

Eine Unterbauung mit Nebengebäuden, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, z. B. Garagen, Carports oder ähnlichem im Schutzstreifen unterhalb der 220-kV-Höchstspannungsfreileitung ist unter Berücksichtigung bestimmter Einschränkungen und Vorkehrungen möglich. Insbesondere sind Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden auszuschließen. Außerdem sind folgende Sicherheitsvorschriften und Hinweise zu beachten:

Für Gebäude im Bereich des Schutzstreifens (Leitungsrecht) müssen die jeweils gültigen Sicherheitsabstände bei der Errichtung beachtet werden. Die zurzeit gültige DIN EN 50341 (VDE 0210) vom April 2016 weist folgende Sicherheitsabstände für neu zu errichtende Gebäude zu den Leiterseilen aus:

- Gebäude mit feuerhemmenden Dächern und Dachneigung  $\leq 15^\circ$  : 5,7 m
- Gebäude mit feuerhemmenden Dächern und Dachneigung  $> 15^\circ$  : 3,7 m  
(feuerhemmenden Dächern = Dachausbau mit min. F30 in der Außenwirkung)
- Gebäude ohne feuerhemmende Dächer: 11,7 m

Zu den Masten ist ein Schutzabstand von 10 m, ab Außenkante der sichtbaren Mastfundamente, einzuhalten. In diesem Bereich dürfen ohne separate Abstimmung keine Aushubarbeiten und Aufschüttungen erfolgen.

Alle Bauausführungspläne im Bereich des Schutzstreifens sind rechtzeitig bei der TransnetBW zur Prüfung und Zustimmung einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über NN (DHHN12) zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungsachse ist anzugeben.

Im Bereich der Freileitung ist während der Bauausführung darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 5 m zu den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.

Nach Fertigstellung der Gebäude benötigt die TransnetBW die Einmessungsunterlagen in Lage und Höhe (Traufe und Giebel). Die Vermessungsdaten sollen im Koordinatensystem ETRS 89 (UTM) und im Höhensystem DHHN12 (NN) als DXF/DWG bzw. als Shape-Datei übergeben werden.

Etwaige Mehrkosten bei der Bauausführung und der späteren Unterhaltung sind vom Antragsteller bzw. dem jeweiligen Eigentümer zu tragen.

Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die durch die Bautätigkeit an der Höchstspannungsfreileitung entstehen.

Sämtliche metallische Bauteile wie Geländer, Metallzäune, Attika o.ä. müssen ausreichend geerdet sein, um eine elektromagnetische Aufladung zu verhindern. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe zur Leitungsanlage kann es unter Umständen zu unangenehm spürbaren Elektrisierungen durch Funkenentladungen, vor allem beim Berühren von leitfähigen Gegenständen (metallische Bauteile oder Baugerätschaften), kommen. Dies bedeutet für betroffene Personen eine geringfügige Belästigung, eine Gefährdung besteht aber nicht.

Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der TransnetBW zulässig.

Die Nutzung der Parkplätze muss zweckgebunden bleiben. Es muss ausgeschlossen sein, dass diese Flächen für anderweitige Nutzungen (z. B. Übernachtung in Wohnmobil) verwendet werden.

Im Bereich der Leiterseile kann es bei entsprechender Witterung evtl. zum Eisabwurf kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass es zu Verschmutzung durch Vogelkot unter den Seilen bzw. im Mastbereich kommen kann. Die TransnetBW haftet nicht für dadurch entstehende Schäden.

Die TransnetBW verweist auf die von der 220-kV-Höchstspannungsfreileitung ausgehenden Feldemissionen – elektrische und magnetische – Felder. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26.BImSchV - vom 16. Dez. 1996. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und

magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten (z.B. dauerhafte Arbeitsplätze).

Erfahrungsgemäß führt die in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der Kaufentscheidung von Grundstücken, sowie bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsbereiches befinden. Die TransnetBW haftet für keine Ausfälle im Verkaufserlös die daraus folgen.

Bei widrigen Wetterverhältnissen können an Höchstspannungsfreileitungen TA-Lärm relevante Geräusche („Koronageräusche“) auftreten, deren wesentliche Ursache, elektrische Entladungen an Wassertropfen auf den Leiterseilen sind. Diese Emissionen entstehen bei Regen oder Schneefall und können mit der Intensität des Niederschlags zunehmen.

### **3.7 Artenschutz**

- Eine Fällung der Gehölze ist nur innerhalb der Wintermonate (Anfang Oktober bis Ende Februar) erlaubt.
- Der Beginn der Bautätigkeiten sollte im Winter (Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen, um ein zu nahes Ansiedeln von Vögeln (z. B. Feldlerche) an der Baustelle zu verhindern.
- Entlang der westlichen und südlichen Gebietsgrenze sind über den Zeitraum der Baumaßnahmen von Amphibien nicht überwindbare Zäune aufzustellen.
- Die Durchführung der Bauarbeiten ist zum Schutz von Fledermäusen nur tagsüber zulässig. Das nächtliche Ausleuchten von Baustellen ist so weit wie möglich zu vermeiden.

### **3.8 Brandschutz**

#### Hydranten

- Die Hydranten sind auf einer Ringleitung anzuordnen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.
- Der Abstand der Hydranten untereinander sollte nicht mehr als 80 m und die Entfernung von baulichen Anlagen nicht weniger als 15 - 20 m betragen. Die Lage der Unterflurhydranten ist gut sichtbar und dauerhaft durch Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

### **3.9 Telekommunikation**

Im Planbereich der neu geplanten Baugrundstücke befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. (07771/858-575 / T-NI-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de)

### 3.10 Monitoringmaßnahmen

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring). Besondere Maßnahmen im Rahmen des Monitorings sind nicht erforderlich. Die Gemeinde sollte nach Abschluss der Bauarbeiten sowie in regelmäßigen Abständen folgende Vorgaben überprüfen:

- Überwachung der max. zulässigen Flächenversiegelung.
- Kontrolle der Umsetzung der Pflanzgebote für Einzelbäume und Feldhecken sowie der Pflege und des Erhalts der Gehölze.
- Kontrolle der Umsetzung der Pflanzgebote für Einzelbäume und Hecken innerhalb und außerhalb des Plangebietes,
- Kontrolle der Umsetzung und Pflege der Magerwiese außerhalb des Plangebietes,
- die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Fußwegen und Pkw – Stellplätzen,
- die fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens.
- Überwachung der Begrünung von 80 % der Flachdächer mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht.
- die nichtforstliche Nutzung des Waldrefugiums,
- die Wiederbestockung von Waldflächen als Eichen-Sekundärwald und Tannenwald.

Als Zeitintervall wird ein Abstand von 10 Jahren vorgeschlagen. Die erste Kontrolle sollte für das Jahr 2022 vorgesehen werden.

Grafenhausen, den 30.06.2022

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Christian Behringer  
Bürgermeister

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 Grafenhausen übereinstimmen.

Grafenhausen, den

Christian Behringer  
Bürgermeister

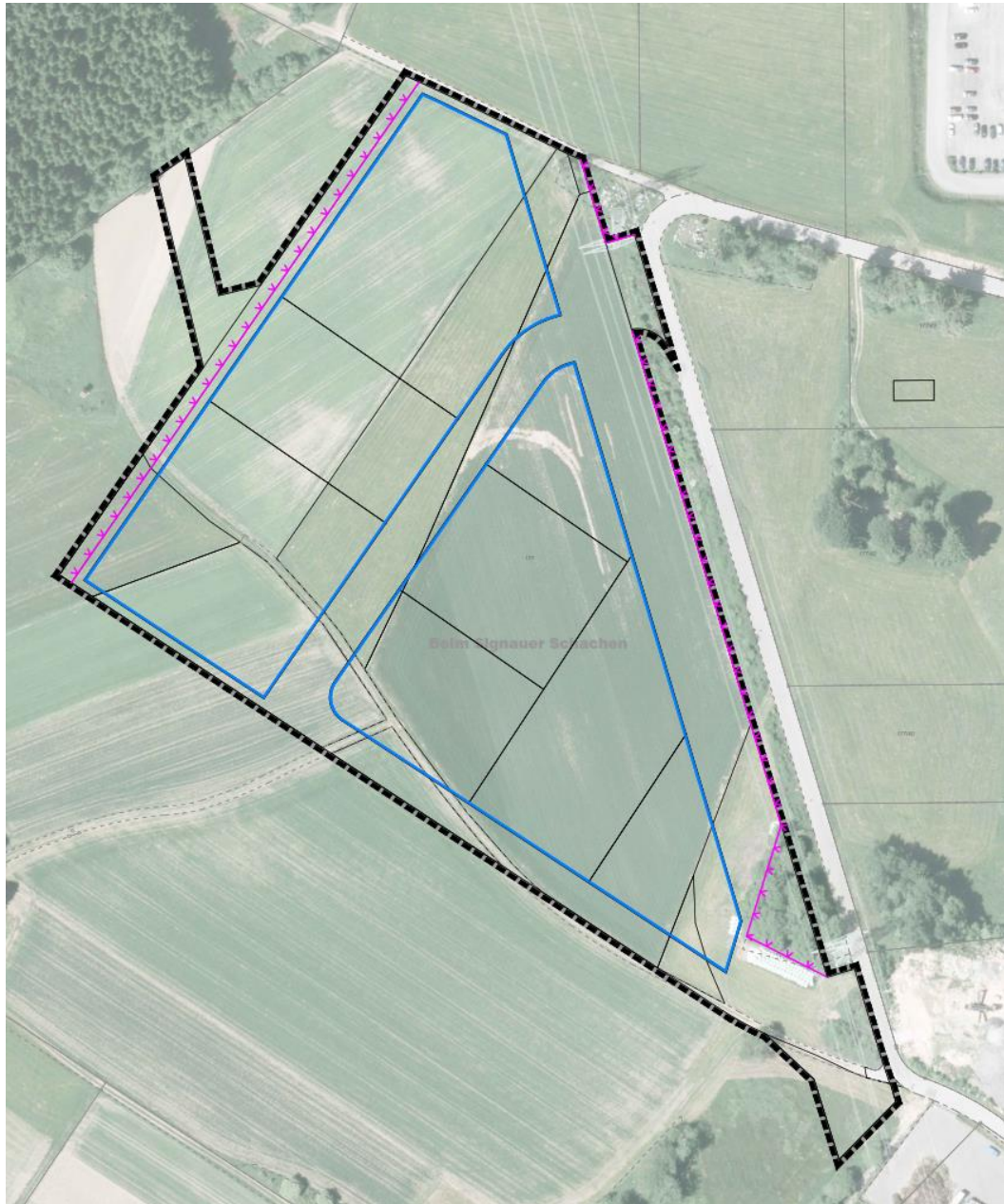
#### Bekanntmachungsvermerk

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 \_\_\_\_\_.

Grafenhausen, den

Christian Behringer  
Bürgermeister

**4 ANHANG – STANDORTE DER ERFORDERLICHEN ZÄUNE**



In der oben aufgeführten Darstellung sind die Standorte der erforderlichen Zäune verortet (magentafarbene Linie).

Ergänzend wurde die Zaunstandorte zum Schutz der Flächen F1 und F2 (siehe Planzeichnung) sowie des im Osten angrenzenden Biotops in den Umweltbericht (Maßnahmenplan) aufgenommen.