

**GEMEINDE ESCHBRONN**

**GEMARKUNG LOCHERHOF**

**LANDKREIS ROTTWEIL**

# **B E B A U U N G S P L A N**

## **>> OB HECKENWALD <<**

### **3. ERWEITERUNG**

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Lageplans werden folgende**

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**aufgestellt:**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Gewerbegebiet - GE
2.2	Maß der baulichen Nutzung
2.3	Bauweise

- 2.4 Zahl der Vollgeschosse
- 2.5 Höhe baulicher Anlagen
  
- 2.6 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
- 2.6.1 Sichtfelder
- 2.6.2 Leitungsrechte
- 2.6.3 Waldabstandsflächen
  
- 2.7 Kabelkästen
  
- 2.8 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 2.8.1 Beleuchtung
- 2.8.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden
- 2.8.3 Überdachung für Flächen mit möglichem Gefährdungspotential
  
- 2.9 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen
- 2.9.1 Pflanzfestsetzung PFF 1 >>öffentlich<<
- 2.9.2 Pflanzfestsetzung PFF 2 >>öffentlich<<
- 2.9.3 Pflanzfestsetzung PFF 3 >>privat<<
- 2.9.4 Pflanzfestsetzung PFF 4 >>öffentlich<<
  
- 2.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
  
- 3. Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz**
- 3.1 Archäologische Denkmalpflege
  
- 4. Hinweise**
- 4.1 Bodenschutz
- 4.2 Vogelschutz

# **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 33)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch Artikel 23 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. I. S. 99, 104)
- 1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 441)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I. S. 3908)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I. S. 2694)

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)**

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

##### **Zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

##### **Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

##### **Nicht zulässig sind:** gemäß § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht selbst produzierte Produkte vertreiben.

##### **Nicht zulässig sind:** gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) aufgeführt.

## 2.3

### **Bauweise**

#### **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist die >>abweichende Bauweise (a)<< gemäß Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil). Diese entspricht der >>offenen Bauweise (o)<< wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

## 2.4

### **Zahl der Vollgeschosse**

#### **(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) aufgeführt.

## 2.5

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen sind auf 12 m über dem geplanten Gelände begrenzt. Technische Aufbauten und Anlagen sowie Silo und Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien dürfen diese maximale Höhe um maximal 3 m überschreiten.

## 2.6

### **Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind**

#### **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

### 2.6.1

#### **Sicherfelder**

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen von mehr als 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

### 2.6.2

#### **Leitungsrechte**

Die hierfür im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ausgewiesenen Flächen dienen der Errichtung, dem Einlegung, dem Betreiben und Unterhalten, sowie bei Bedarf der Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu Gunsten der Gemeinde Eschbronn sowie der jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Die im Bebauungsplan (zeichnerische Teil) festgesetzten Leitungsrechte dürfen nicht überbaut werden und sind von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

### 2.6.3

#### **Waldabstandsflächen**

Im Bereich der ausgewiesenen Waldabstandsflächen (30 m Bereich) sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Stellplätze und Lagerflächen sind in diesem Bereich ausnahmsweise zulässig, wenn gegenüber dem angrenzenden Waldbesitzer im Vorfeld eine Haftverzichtserklärung abgeschlossen wurde.

## **2.7 Kabelkästen** **(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

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

### **2.8.1 Beleuchtung**

Außenleuchten sollten mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. LED) ausgestattet werden.

### **2.8.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden**

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen. Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

### **2.8.3 Überdachung für Flächen mit Gefährdungspotentialen**

Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden. Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Details sind mit dem Umweltschutzamt (Landratsamt Rottweil) abzustimmen.

## **2.9 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen** **(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

### **2.9.1 Pflanzfestsetzung PFF 1 - >>öffentlich<<** **Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen**

Die mit PFF 1 bezeichneten Flächen dienen dem Übergang des Straßenraums zu den bebaubaren Flächen. Die Flächen sind mit heimischen, sandortgerechten Wiesenmischungen einzusäen.

## 2.9.2

### **Pflanzfestsetzung PFF 2 - >>öffentlich<<**

#### **Extensive Wiese mit Retentionsbereichen**

Die mit PFF 2 bezeichneten Flächen sind (außerhalb von Retentionsmulden) als Wiesenflächen anzusäen und dauerhaft extensiv zu bewirtschaften. Mulden und Gräben sowie technische Bauwerke zur Regenwasserentsorgung sind zulässig.

Für die Ansaat muss gebietsheimisches, regionaltypisches Saatgut (UG 11, 30% Gräser, 70 % Kräuter) verwendet werden. Zur Entwicklung der Flächen ist eine zweimalige jährliche Mahd mit einem Bewirtschaftungsintervall von 8 Wochen notwendig. Es dürfen bei der Bewirtschaftung keine Mulchgeräte verwendet werden und das Mähgut muss vollständig abgeräumt werden. Die Schnitthöhe muss mindestens 15 cm betragen. Die Grünflächen müssen abschnittsweise gepflegt werden, wobei der Abstand zwischen einzelnen Altgrasstreifen maximal 50 m und der Zeitversatz ca. 4 Wochen betragen sollte.

Weiter sollten punktuell beeren- und fruchttragende Bäume und Hecken gepflanzt werden. Sonderstrukturen (Mulden, Sandflächen, Totholzhaufen und Steinriegel) sollten punktuell eingebracht werden.

## 2.9.3

### **Pflanzfestsetzung PFF 3 - >>privat<<**

#### **Baumpflanzungen**

Die mit PFF 3 bezeichneten Flächen dienen der inneren Durchgrünung. Die Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Diese Bäume sind zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern. Der jeweilige Standort kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

## 2.9.4

### **Pflanzfestsetzung PFF 4 - >>öffentlich<<**

#### **Ortsrandeingrünung**

Die mit PFF 4 bezeichneten Flächen dienen dem Übergang des Gewerbegebiets zu den bestehenden Waldflächen. Hier soll ein stufenweiser Waldrand entstehen. Hierzu sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu wählen.

Sonderstrukturen (Mulden, Sandflächen, Totholzhaufen und Steinriegel) müssen punktuell eingebracht werden.

## 2.9.5

### **Pflanzfestsetzung PFB 1 - >> privat <<**

#### **Flächenbezogene Baumpflanzungen**

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Gewerbefläche ist ein standortgerechter, heimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Gleichermäßen ist je 6 Stellplätze ebenfalls ein standortgerechter, heimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Bäume (PFF 3) sind darauf anrechenbar. Der jeweilige Standort kann den

örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Um eine ausreichende Distanz zwischen Sonderstrukturen zu gewährleisten, muss nach jedem zehnten Baum auch eine Sonderstruktur errichtet werden (beispielsweise Steinhäufen, -mauern, Sandarium, Sandbeet, -spirale, Kleinstgewässer, bug-tower, Käferburg, Totholzhaufen, Löss- oder Lehmwand, Nisthilfen, vertical wall, Anlage von staudenreichen Buntbrachen etc.). Bei weniger als 10 erforderlichen Bäumen (je Baugrundstück) ist zumindest eine Sonderstrukturen anzulegen. Diese sind sachgemäß zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## **2.14 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a (3) und § 9 (1a) BauGB)**

Die Flächen befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets und sind, soweit innerhalb, gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil verbindlich festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen („S“) insbesondere zum Ausgleich für Verlust und Beseitigung von Boden und Vegetation.

Externe Ausgleichsmaßnahmen werden mit „A“ bezeichnet.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Verwendung von gebietseigenem, zertifiziertem Pflanzenmaterial und Saatgut für planinterne und -externe Ausgleichsmaßnahmen und Verwendung standorttypischer Laubgehölze.

**S 1** entspricht der Festsetzung Ziff. 2.9.1 Pflanzfestsetzung 1 PFF 1  
>>öffentlich<<

**S 2** entspricht der Festsetzung Ziff. 2.9.2 Pflanzfestsetzung 2 PFF 2  
>>öffentlich<<

**S 3** entspricht der Festsetzung Ziff. 2.9.3 Pflanzfestsetzung 3 PFF 3  
>>privat<<

**S 4** entspricht der Festsetzung Ziff. 2.9.4 Pflanzfestsetzung 4 PFF 4  
>>öffentlich<<

**S 5** entspricht der Festsetzung Ziff. 2.9.5 Pflanzbindung PFB  
>>privat<<

### **A 1 Baurechtlicher Ausgleich: Rekultivierung einer ehemaligen Erddeponie auf Flurstück 304/1**

Die Maßnahme umfasst die Rekultivierung einer ehemaligen Erddeponie – Magerwiese mit Habitaten für Reptilien

Magerwiese, Fläche: 3.547 m<sup>2</sup> (von 3.547 m<sup>2</sup>)

Zugeordneter Umfang: 41.270 ÖP



**A 2 Baurechtlicher Ausgleich: Entwicklung einer Ackerbuntbrache am Burschachenbächle**

Die Maßnahme umfasst die Entwicklung einer Magerwiese

Magerwiese, Fläche: 1.140 m<sup>2</sup> (von 3.648 m<sup>2</sup>)

Zugeordneter Umfang: 17.008 ÖP

**A 3 Baurechtlicher Ausgleich: Aufwertung einer Grünfläche des Friedhofes in Locherhof**

Die Maßnahme umfasst die Aufwertung einer Grünfläche im Friedhof Locherhof. Entwicklung einer Magerwiese mit Sonderstrukturen

Magerwiese, Fläche: 1.337 m<sup>2</sup> (von 1.337 m<sup>2</sup>)

Zugeordneter Umfang: 16.086 ÖP

**A 4 Baurechtlicher Ausgleich: Entwicklung einer Magerwiese mit Saumstrukturen auf Flurstück 112/2, Artenschutzrechtlicher Ausgleich für die Goldammer**

Die Maßnahme umfasst die externe Ausgleichsmaßnahme umfasst die Entwicklung einer Magerwiese mit Saumstrukturen und einer Schwarzbrache in Schönbronn:

Magerwiese, Fläche: 12.241 m<sup>2</sup> (von 12.241 m<sup>2</sup>)

Zugeordneter Umfang: 209.101 ÖP

**A 5 Baurechtlicher Ausgleich: Aufwertung einer Fläche neben dem Friedhof**

Die Maßnahme umfasst die Entwicklung einer Magerwiese mit Sonderstrukturen sowie einer extensiven Ackerfläche

Hecke, Fläche: 3.858 m<sup>2</sup> (von 3.858 m<sup>2</sup>)

Zugeordneter Umfang: 67.164 ÖP

**A 6 Baurechtlicher Ausgleich: Aufwertung einer Fläche neben dem Friedhof**

Die Maßnahme umfasst die Entwicklung einer Magerwiese mit Sonderstrukturen sowie einer extensiven Ackerfläche

Hecke, Fläche: 3.858 m<sup>2</sup> (von 3.858 m<sup>2</sup>)

Zugeordneter Umfang: 67.164 ÖP

### **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ (§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

#### **3.1 Archäologische Denkmalpflege**

Im Planungsgebiet ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) fernmündlich und schriftlich zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor.

In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 zu melden.

### **4. HINWEISE**

#### **4.1 Bodenschutz**

Zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Schutzgut Boden sind bei der Planung und Ausführung des Vorhabens folgende Regelungen des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG) umzusetzen:

##### 1. Bodenschutz- und Verwertungskonzept

Rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten (Erschließung) ist gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörden ein detailliertes Bodenschutz- und Verwertungskonzept vorzulegen. Dieses Bodenschutz- und Verwertungskonzept soll die notwendigen Maßnahmen zum Bodenschutz (insbesondere zur Vermeidung von Verdichtungen) sowie die tatsächlichen Verwertungs- und Entsorgungswege für die unterschiedlichen Aushubmassen einschließlich humosen Oberbodenmaterials (Oberbodenmanagement) nachweisen.

##### 2. Erdmassenausgleich

Um eine weitgehende Abfallvermeidung sicherzustellen und dadurch Deponieraum zu schonen ist Bodenaushub zu vermeiden und Materialtransport und Materialentsorgung auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Zudem ist ein möglichst weitgehender Erdmassenausgleich im Baugebiet zu berücksichtigen. Der angestrebte Erdmassenausgleich kann z.B. bei einer geringeren Aushubtiefe und gleichzeitig höher gesetztem Erschließungs- und Geländeniveau erreicht werden. Da Bodenaushub nicht vollständig vermieden werden kann, ist

zu prüfen, ob der Aushub als Rohstoff, Erdbaustoff oder Kulturboden verwertbar ist.

### 3. Vorrangiger Einsatz von Recyclingbaustoffen

Im Rahmen der Vorbildfunktion sind bei der Ausführung nicht unerheblicher Baumaßnahmen der öffentlichen Hand die erforderlichen Baumaßnahmen so zu planen und auszuschreiben, dass geeignete und gütegesicherte Recyclingbaustoffe gleichberechtigt mit Baustoffen angeboten werden, die auf der Basis des Einsatzes von Primärrohstoffen hergestellt werden. Es sind dabei vor allem vorrangig Recyclingbaustoffe, insbesondere als Schüttmaterial, Material für Trag-schichten, für den Bau unter Fundamenten oder Verfüllungen, Dämme und Wälle oder als Recyclingbeton zu verwenden.

## 4.2 Vogelschutz

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z. B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bau-seitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogel-warte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

### **Aufgestellt:**

Eschbronn, den 05.03.2021

geändert am 14.12.2021

.....  
Franz Moser  
Bürgermeister

### **Ausgefertigt:**

Eschbronn, den

.....  
Franz Moser  
Bürgermeister