

Schriftlicher Teil (Teil B)

Entwurf

1. Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Calwer Strasse“

**Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Neuweiler,
Landkreis Calw**

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.).
Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Calwer Straße“ treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Festsetzungen zum Bebauungsplan** (§ 9 BauGB und BauNVO)
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB) und § 1 - 15 BauNVO
 - 1.1.1 **Gewerbegebiet (GE1 – GE3)** (§ 8 BauNVO)
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
 - 1.1.1.1 **Zulässig sind:**
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts – , Büro – und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - 1.1.1.2 **Ausnahmsweise zulässig sind:**
Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 2 BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt:

- 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 kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.1.3 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten

1.1.1.4 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 9 (1) 1 BauGB und § 8 BauNVO)

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Störgrad der im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE zulässigen Gebäude und Nutzungen ist auf den Störgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO beschränkt. Dies bedeutet, dass nur Gewerbebetriebe und Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Plangebiet ist die Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO besonders zu beachten.

1.1.2.1 Zulässig sind:

Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.2.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 8 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Folgende in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten

1.1.3 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.3.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

1.1.3.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Folgende in § 6 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung –

GE/GEE

Die maximale Gebäudehöhe für Gebäude, Gebäudeteile und technische Aufbauten wird mit der Höhe über Normal Null (ü. NN) festgelegt und ist in der Nutzungsschablone eingetragen (Normal Null entspricht der Meereshöhe). Die Gebäudehöhe ist zu messen bei Flachdach bis zur Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern bis zum höchsten Punkt des Daches.

MI

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut der Dachflächen.

mehrseitig geneigte Dächer:

Maximale Firsthöhe (GH max):

9,50 m

Maximale Traufhöhe (TH max):

6,30 m

1.2.3 Baumassenzahl (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.3 Bauweise (§9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

GE/GEE

a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend davon sind Gebäudelängen bis max. 100,0 m zulässig.

MI

o = offene Bauweise

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgelegt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt. Der Anbauverbotsabstand ab der in der Planzeichnung dargestellten Ortsdurchfahrtsgrenze beträgt 10 m. Der vorhandene Erdwall entlang der L 347 ist über die geplante Baugrenze im Norden bis zum Geltungsbereich zu verlängern.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Lagerflächen, Abstellflächen und sonstige Flächennutzungen sind, sofern es sich nicht um Flächen handelt auf denen Gebäude errichtet werden die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen auch in den Waldabstandsbereichen zulässig. Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch im 10 m breiten Anbauverbot der Landesstraßen 347. Ausnahmen davon bedürfen der straßenrechtlichen Genehmigung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers dem Regierungspräsidium Karlsruhe.

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und überbaute Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch im 10,0 m breiten Anbauverbot der Landesstraßen 347. Ausnahmen bedürfen der straßenrechtlichen Genehmigung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers dem Regierungspräsidium Karlsruhe. Stellplätze und Lagerflächen sind in den mit "Pflanzgebot" belegten Flächen nicht zugelassen.

1.7 Sichtfelder (§ 9 (1) 10 u. 11 BauGB)

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtfelder im Bereich der Straßeneinmündungen sind von festen Hindernissen und Sträuchern sowie weiteren Anlagen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

1.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) 11 BauGB)

Entlang der L 347 ist die direkte Ein- und Ausfahrt in das Plangebiet entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung nicht zulässig.

1.9 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -
Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

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

Maßnahme 1: Zeitliche Beschränkung von Gehölzfällungen und Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot sind Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang November und Ende Februar durchzuführen. In diesem Zeitraum ist nur das Fällen und der Abtransport der Bäume gestattet. Die Rodung der Wurzelstöcke und die Baufeldfreimachung (Abraum von Erd-, Stein- und Holzhaufen usw.) ist im Zeitraum von Mitte März bis Ende April durchzuführen (s. Maßnahme 2). Zwischen Anfang Oktober und Ende Februar ist zudem die krautige Vegetation innerhalb des Geltungsbereichs zu mähen und bis zum Baubeginn kurz zu halten.

Maßnahme 2: Vergrämung von Amphibien aus dem Baufeld und Schaffung eines Ersatzlebensraums

Innerhalb der im Maßnahmenplan dargestellten Fläche M2 im Nordwesten des Geltungsbereichs sind die Gehölze gemäß den Vorgaben der Maßnahme 1 zu fällen. Einzelne Laubbäume und Sträucher können auf der Fläche als Überhälter stehen gelassen werden. Die sonstigen Bäume sind bodentief abzusägen. Eine Wurzelstockrodung ist nicht zulässig.

Nach Fällung der Gehölze sind von November bis Ende Februar verteilt auf ca. 10 % der Fläche Kleingewässer mit temporärer Wasserführung in Form von tiefen Fahrspuren, Gräben oder Tümpeln anzulegen. Diese sind sofern möglich auf möglichst strukturarmen Flächen anzulegen, die derzeit kein besonderes Potenzial für die Überwinterung von Amphibien bieten (z. B. Rückegassen). Im selben Zeitraum sind sämtliche wasserführenden Gräben und Fahrspuren im geplanten Baubereich außerhalb der Maßnahmenflächen zu verfüllen.

Außerhalb der Maßnahmenfläche M2 sind die Gehölze ebenfalls nach den Vorgaben der Maßnahme 1 zu fällen. Die Wurzelstockrodung und Baufeldfreimachung haben im Zeitraum von Mitte März bis Ende April zu erfolgen. Die Fläche ist sauber abzuräumen und die Vegetation bis zum Baubeginn auf der Fläche durch regelmäßige Mahd kurz zu halten. Alternativ kann der Oberboden nach der Baufeldfreimachung abgeschoben werden. Aus dem bei der Baufeldfreimachung und/oder Bauaushub anfallenden Material (Wurzelstubben, Steine, Holz) sind innerhalb der Maßnahmenflächen M2 mehrere Totholz- und Steinhaufen anzulegen.

Auf der Maßnahmenfläche ist durch Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut eine feuchte Hochstaudenflur zu entwickeln. Die Fläche ist alle zwei bis drei Jahre im Herbst oder Frühjahr zu mähen, wobei jeweils ca. die Hälfte bis 2/3 der Fläche überjährig stehen gelassen werden. Das Mahdgut ist abzutragen.

Maßnahme 3: Beschränkung der Beleuchtung

Zur Vermeidung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, so dass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 m betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-

Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 3 000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

Maßnahme 4: Kleintierdurchlässige Gestaltung der Einfriedungen

Zur Aufrechterhaltung der Verbundfunktion sind die Zaunanlagen kleintierdurchlässig zu gestalten. Es dürfen nur Maschendrahtzäune oder Drahtgitterzäune verwendet werden, die eine Bodenfreiheit von mindestens 20 cm aufweisen. Um das Verletzungsrisiko für Tiere zu minimieren, sind scharfkantige Abschlüsse an der Unterseite der Einfriedung nicht zulässig.

Maßnahme 5: Schonender Umgang mit Böden

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn auf allen baubedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.

Erdarbeiten sind bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden auszuführen. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl $I_c \geq 1$), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

Nach Beenden der Baumaßnahme ist der Oberboden sofern möglich im Plangebiet wieder aufzubringen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Alternativ ist ein Auftrag des Oberbodens auf einer geeigneten Ackerfläche möglich. Hierfür ist beim Landratsamt eine Auffüllgenehmigung zu beantragen.

Bereiche späterer Grünflächen, insbesondere die Fläche der Maßnahme 2) sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederherzustellen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen.

Maßnahme 6: Umgang mit Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt vom Schmutzwasser in einem Regenwasserkanal zu fassen und einem Retentionsbecken zuzuführen. Das Regenwasser ist gedrosselt über einen Graben dem nördlich gelegenen Feuchtbiotop zuzuführen. Der Graben und die angrenzenden Flächen sind naturnah zu gestalten (s. Maßnahme 2).

Regenwasser, das von befestigten Flächen mit erhöhter Verschmutzung (vorwiegend Abflüsse von den Verkehrsflächen) abfließt, muss an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Alternativ ist die Einleitung in den Regenwasserkanal mit entsprechender Vorbehandlung zulässig. Die DIN 1986 ist zu berücksichtigen.

Maßnahme 7: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sind unbelastete Stellplätze, Parkierungsflächen, Platzbefestigungen und Wege mit wasserdurchlässigen oder -zurückhaltenden Belägen wie z. B. Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, offenporigen Belägen oder Rasengittersteinen herzustellen.

Maßnahme 8: Aufrechterhaltung der Wegeverbindung

Die Durchgängigkeit des derzeit den Geltungsbereich querenden und als Wanderweg ausgewiesenen Forstwegs ist dauerhaft zu gewährleisten. Der Weg ist in einer Breite von 4,5 m anzulegen und die Kurvenradien sind derart aufzuweiten, dass der Waldweg auch von Langholztransportern befahren werden kann. Der Weg ist mit einer wassergebundenen Decke oder alternativ als Schotterweg auszuführen.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

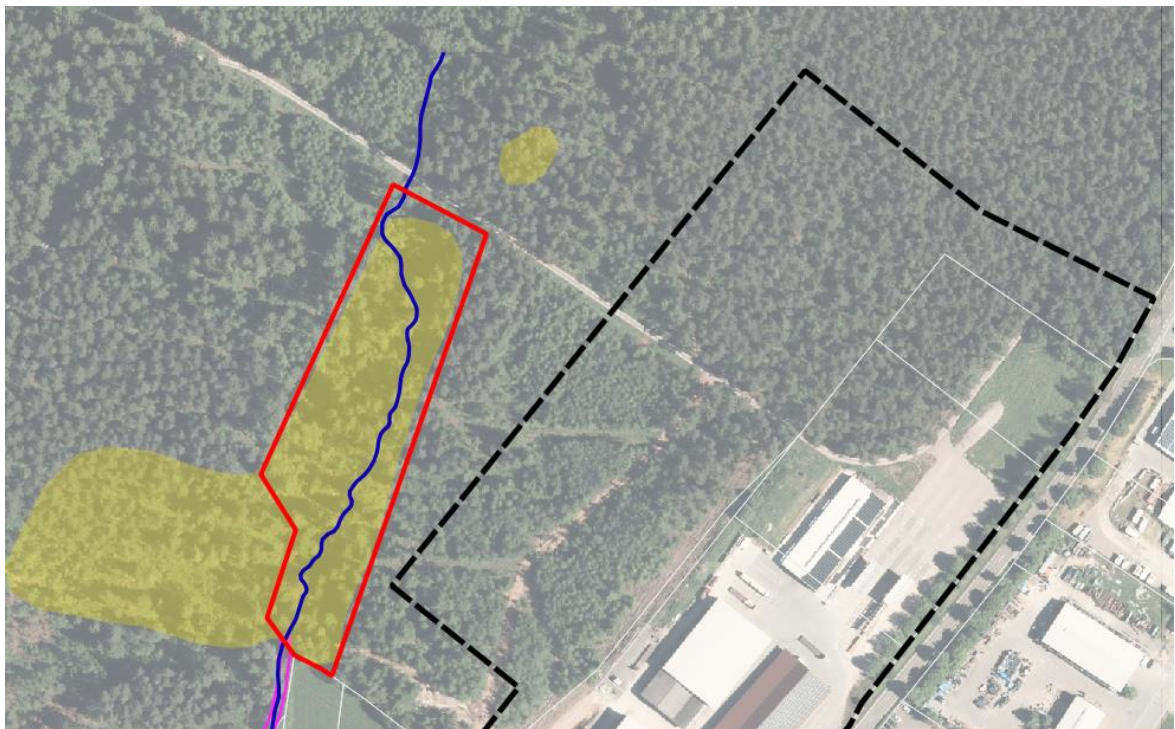
CEF-Maßnahme 1: Anbringen von Nist- und Quartierhilfen für Vögel und Fledermäuse

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch den Verlust von Quartieren von Fledermäusen sowie Niststätten höhlenbrütender Vogelarten sind vor Baubeginn im Bereich der angrenzenden Waldflächen drei Rund- und sechs Flachkästen für Fledermäuse sowie vier Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten anzubringen. Zudem ist der Nistkasten innerhalb des Geltungsbereichs zwischen Anfang November und Ende Februar abzuhängen und im angrenzenden, nicht von der Bebauung betroffenen Wald wieder anzubringen. Die Nist- und Fledermauskästen sind regelmäßig auf Ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen und einmal jährlich zu warten und zu reinigen.

(Die Maßnahme zum Ausgleich nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB ist rechtlich zu sichern durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags mit der Unteren Naturschutzbehörde vor dem Satzungsbeschluss)

CEF-Maßnahme 2: Umbau eines Nadelwaldbestandes zur Aufwertung des Lebensraums von Fledermäusen und der Waldschnepfe

Innerhalb der untenstehenden Abbildung und in Anlage U3 dargestellten Bereichs des Flst. 396/1 Gmk. Neuweiler wird auf einer Fläche von ca. 1 ha der standortfremde Fichten-Kiefernwald in einen standortgerechten Laubmischwald umgebaut. Dies umfasst Teilflächen des geschützten Waldbiotops „Misse im Sägwald N Neuweiler“ (Biotop-Nr. 273172353103) und der hier naturnahen Teinach. Ziel ist die Entwicklung eines naturnahen Auwalds entlang der Teinach sowie auf den bachfernen Standorten entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation eines Beerstrauch-Tannenwalds im Wechsel mit einem Hainsimsen-Tannen-Buchenwald.



Fläche für den Umbau von standortfremdem Nadelwald in einen standortgerechten Laubmischwald (rote Umrandung)

Im Zuge des Waldumbaus werden die Fichten nach und nach aus dem Bestand entnommen und die vereinzelt auftretende Laubholzverjüngung gefördert. Lokal sind zudem

Initialpflanzungen vorgesehen. Aufgrund der teils feuchten bis nassen Standorte kann die Kiefer als standortgerecht angesehen werden und soll daher zunächst als Überhälter sowie im Unterwuchs erhalten werden, langfristig sollen diese aber ebenfalls den Laubgehölzen weichen.

Die Fällarbeiten sind möglichst bodenschonend und bevorzugt bei starkem Frost durchzuführen, um eventuelle Beeinträchtigungen des geschützten Waldbiotops zu vermeiden.

Durch die Maßnahme soll das Insektenvorkommen innerhalb der Maßnahmenfläche verbessert und somit die Fläche als Jagdhabitat für Fledermäuse aufgewertet werden. Durch die Auflichtung des teils dichten Nadelbaumbestands sollen zudem lichte Waldbereiche mit einer strukturreichen Krautvegetation und offenen vernässten Bodenstellen als Lebensraum der Waldschnepfe geschaffen werden. Von der Auflichtung des Waldbestandes profitiert auch der Fitis. Um für die genannten Arten dauerhaft einen geeigneten Lebensraum zur Verfügung stellen zu können, hat die Umsetzung der genannten Maßnahmen mind. 2 Jahre vor Beginn der Baufeldfreimachung zu beginnen.

(Die Maßnahme zum Ausgleich nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB ist rechtlich zu sichern durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags mit der Unteren Naturschutzbehörde vor dem Satzungsbeschluss)

Maßnahme 14 S: Umwandlung von Hoch- in Niederwald

Auf der in Anlage U3 mit 14 S gekennzeichneten Fläche südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches ist der bestehende Hochwald einer niederwaldartigen Nutzung zuzuführen. Das bekannte Quartier des Braunen Langohrs in einer Zitterpappel ist hierbei langfristig zu erhalten.

(Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches, die rechtsverbindliche Sicherung erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag)

Maßnahme 15 A: Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Das verbleibende Kompensationsdefizit sowie der forstrechtliche Ausgleich wird durch Maßnahmen der Flächenagentur Baden-Württemberg erbracht. Die Maßnahmen werden im Laufe des weiteren Verfahrens konkretisiert.

1.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: Pflanzung von Einzelbäumen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind insgesamt 10 mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Lage der Bäume ist variabel. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Alternativ können Laubbäume der betroffenen Waldfläche erhalten werden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Die durchwurzelbare Pflanzgrube muss eine Mindesttiefe von 1,5 m und ein Volumen von mindestens 16 m³ aufweisen. Die Baumscheibe muss mindestens 6 m² betragen und darf nicht befestigt oder versiegelt werden und ist zu begrünen. Sie ist vor einem Befahren zu schützen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 3 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

Pflanzliste 1

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

1.12 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung 1 und 2: Erhalt von Gehölzen

Die in Unterlage U3 und im Bebauungsplan mit PFB 1 und PFB 2 gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

1.13 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

Abweichungen von +0,5 /- 0,5 m zur festgesetzten EFH-Höhe sind zulässig.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.2 Altlasten

Die Grundstücke Flst. 396/54 und Flst. 396/49 sind als Schadensfall „Schad. Fa. Schwenker Baustoffe AG, Calwer Str. 65“ (Flächennummer: 1718) erfasst und mit „B-Belassen nach Sanierung; Neubewertung bei Nutzungsänderung“ bewertet. Am Auslauf eines Drainagerohres wurden Mineralölverunreinigungen festgestellt. Der Schadensbereich wurde ausgehoben und das belastete Grundwasser wurde ab gereinigt. Tiefbauarbeiten sind auf dem Altstandort gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Calw, Abt. Umwelt- u. Arbeitsschutz, unaufgefordert vorzulegen. Die Grundstücke Flst. 396/53, Flst. 396/8, Flst. 396/54 und Flst. 396/49 sind als Altstandort „AS Sägewerk Bischoff“ (Flächennummer: 1367) erfasst und mit „A-Ausscheiden“ bewertet. Diesbezüglich besteht derzeit kein weiterer Handlungsbedarf.

2.3 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen.

2.4 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Bad Teinach. Daraus ergeben sich im Wesentlichen Einschränkungen beim Bau tiefer Bodenaufschlüsse (z.B. Erdwärmesonden). Die Heilquellenschutzverordnung ist zu beachten.

2.5 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

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.

Schriftlicher Teil (Teil B)

Entwurf

2. Örtliche Bauvorschriften

„Erweiterung Gewerbegebiet Calwer Strasse“

Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Neuweiler

Landkreis Calw

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Gewerbegebiet Calwer Straße“ treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**
GE/GEE
Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° DN und Satteldächer mit einer Dachneigung von 2° - 25 °.

MI
Zulässig sind mehrfach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 40° DN.
- 2. Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszuführen. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten. Verwendet werden dürfen ausschließlich entspiegelte Solarmodule von denen keine negative Fernwirkung auf das Landschaftsbild und keine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer ausgehen dürfen.
Die Bestimmungen der Satzung über die farbliche Gestaltung und über Materialien an Dächern im Gebiet der Gemeinde Neuweiler vom 04.12.2007 findet Anwendung.
- 3. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**
Für Fassadenverkleidungen dürfen reflektierende oder leuchtende Materialien nicht verwendet werden. Auf eine dezente Farbgebung ist zu achten.

4. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Zugelassen sind an den Grundstücken nur Einfriedungen als Hecken und Draht-, oder Gitterzäune bis max. 2,00 m Gesamthöhe; ausgenommen Sichtfelder. Die Einfriedungen sind entlang den öffentlichen Flächen und entlang den forstwirtschaftlich genutzten Flächen mindestens 1,0 m von der Grenze abzurücken und beidseitig durch Buschwerk und Hecken einzupflanzen.

5. Stellplätze (§ 74 (1) 3 LBO)

Stellplatzbereiche für Pkws sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

6. Freifläche (§ 74 (1) 3 LBO)

Der Erdaushub ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Überschüssiger Mutterboden darf nicht überschüttet werden, sondern muss auf ausgewiesene Oberbodenlager gebracht werden.

Erlaubt das anstehende Gelände keinen vollständigen Wiedereinbau des Erdaushubs, kann der Abtransport auf ausgewiesene Oberbodenlager oder Erddeponien zugelassen werden.

7. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden, nicht auf deren Dächern zulässig. Auf untergeordneten Dachflächen und Anbauten sind Werbeanlagen zulässig sofern sie die Traufhöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände sind auf der zur Landesstraße zugewandten Seite unzulässig. Auf den nach § 9 (1) (10) BauGB freizuhaltenen Flächen sind Werbeanlagen ebenfalls nicht zulässig.

8. Erdaushub

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und müssen in den Bauvorlagen dargestellt werden.

9. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dachdeckung
3. Gestaltung der baulichen Anlagen
4. Einfriedungen
5. Stellplätze
6. Freifläche
7. Werbeanlagen
8. Erdaushub

Ausgefertigt,

Reutlingen, den 26.10.2021

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Neuweiler, den 26.10.2021

Martin Buchwald
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Calwer Strasse“

und

2. Örtliche Bauvorschriften

„Erweiterung Gewerbegebiet Calwer Strasse“

Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Neuweiler

Landkreis Calw

Aufstellungsbeschluss	26.11.2019
- Öffentliche Bekanntmachung	05.12.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	13.12.2019 – 13.01.2020
- Öffentliche Bekanntmachung	05.12.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	13.12.2019 – 13.01.2020
Auslegungsbeschluss	26.10.2021
- Öffentliche Bekanntmachung	
- Öffentliche Auslegung	
Satzungsbeschluss	
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften	

Ausgefertigt: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.	Neuweiler, den _____
Ortsübliche Bekanntmachung	Bürgermeister _____
Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich	Neuweiler, den _____
	Bürgermeister _____