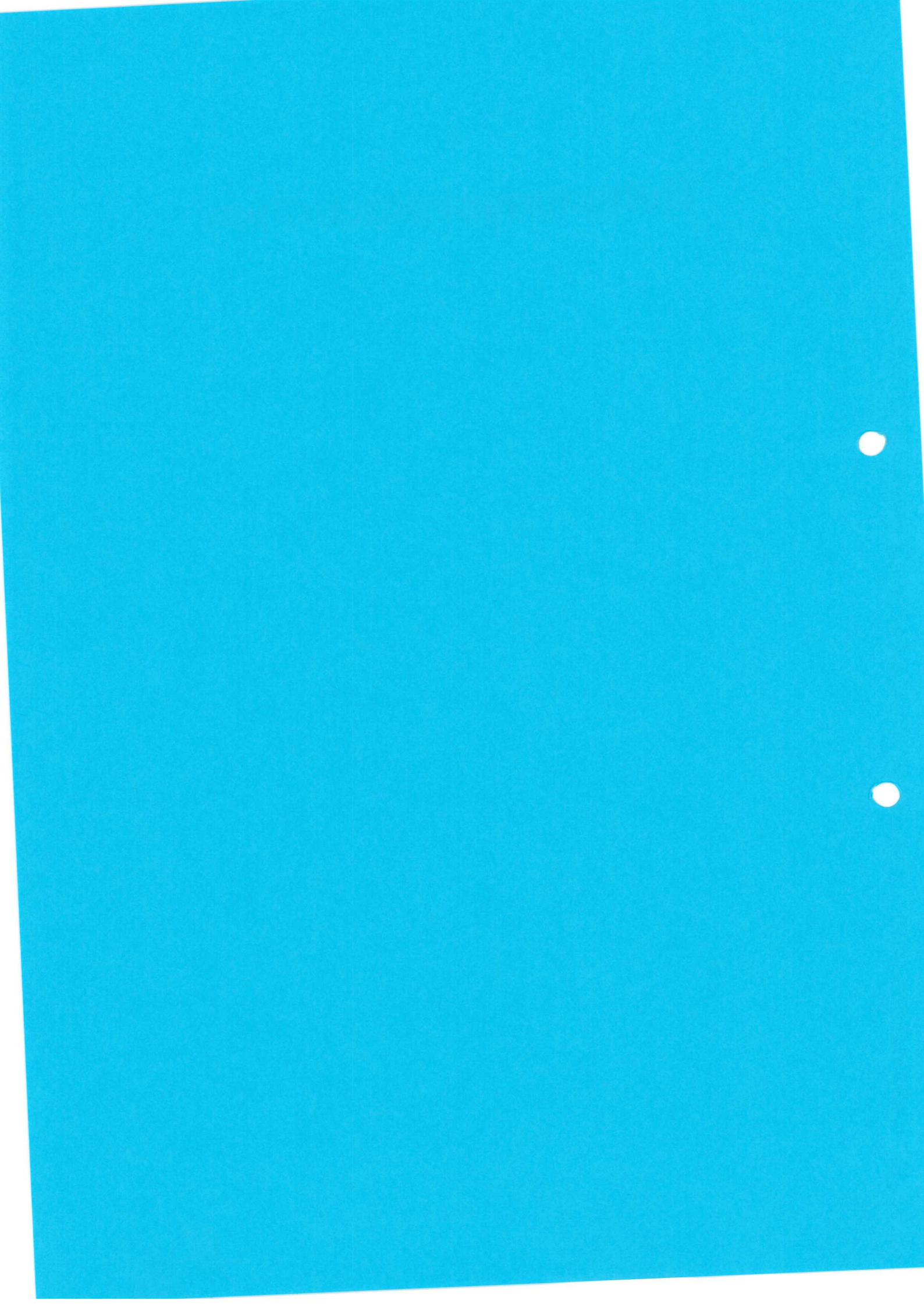


Bebauungsvorschriften



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 22

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Dorfgebiete (MD) (§ 5 BauNVO)

1.1.1.1 Abweichend von § 5 BauNVO sind unzulässig:

- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen.

1.1.1.2 Die in § 5 Abs. 3 BauNVO in Dorfgebieten vorgesehene Ausnahme (Vergnügungsstätten) ist in den Dorfgebieten nicht zulässig.

1.1.2 Gewerbegebiete (GE) / Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) (§ 8 BauNVO)

1.1.2.1 Abweichend von § 8 BauNVO sind Vergnügungsstätten unzulässig.

1.1.2.2 Selbständige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Zulässig sind nur unselbständige Verkaufsstätten, die einem produzierenden Gewerbebetrieb oder einem Handwerksbetrieb zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, sofern das selbst hergestellte Sortiment nachweislich mindestens 70% der Verkaufsfläche belegt.

1.1.2.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) sind nur die nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- der Grundflächenzahl (GRZ) und
- der Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist dem Planeintrag im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

1.2.3 Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe. Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der obersten Dachbegrenzungskante und der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Straßenbelagoberkante in der Fahrbahnmitte) an der Mitte der straßenzugewandten Gebäudewand (senkrecht zur Straße gemessen). Maßgebend für die maximale Gebäudehöhe ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe der Straße. Bei Baugrundstücken, die an mehreren Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt. Wird das Grundstück über mehrere Zufahrten erschlossen, ist die Zufahrt, die die geringste Distanz zum Gebäude aufweist, maßgebend.

1.2.4 Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 2 m überschritten werden. Gleiches gilt für Anlagen für die Nutzung von Solarenergie.

1.3 Höhenlage der Straße (§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.3.1 Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage der Straße. Die Straßenhöhe zwischen den angegebenen Punkten ist durch Interpolation zu ermitteln.

1.3.2 Von den festgesetzten Straßenhöhen kann im Zuge der technischen Planung geringfügig (+/- 30 cm) abgewichen werden.

1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO)

1.4.1 Garagen, überdachte Stellplätze und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 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.

1.4.2 Stellplätze ohne Überdachung und hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind in den Gewerbegebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.4.3 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) sind im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans (in den Gewerbegebieten also sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baufenster) zulässig.

- 1.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)**
Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.6.1 Stellplatzflächen für PKW sind mit Ausnahme von Fahrgassen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke) auszuführen.
- 1.6.2 Gewerblich genutzte 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.
- 1.6.3 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.
- 1.6.4 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.
- 1.6.5 Im Bereich der Wasserschutzgebietszone III/IIIa sind alle Ableitungssysteme (Schmutzwasser) sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich mit geschweißten HDPE Rohren PN 10 oder Rohrsystemen mit mineralischer Kapselung (oder gleichwertiges) auszuführen.
- 1.6.6 Zum Schutz des Grundwassers sind Einbauten und Gebäudegründungen unterhalb vom mittleren Grundwasserhochstand (MHW), bezogen auf die Unterkante vom tiefsten Untergeschoss, unzulässig. Im MHW-Plan (siehe Grundwassergleichen bei mittlerem Hochwasserstand (MHW) unter Anhang 5.5) sind die Grundwasserhöhenlinien dargestellt. Für Bewertungen von Bauvorhaben im Baugebiet kann zwischen diesen Werten linear interpoliert werden.
- 1.6.7 Versickerungsanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- 1.6.8 Öffentliche Grünflächen F3 und F4
Innerhalb der Grünflächen sind im Bereich der mesophilen Säume alle 30 m Totholzhaufen, Totholzriegel und Sandflächen anzulegen. Die Funktionstüchtigkeit als Reptilienteilhabitat ist dauerhaft zu erhalten.
- 1.6.9 Öffentliche Grünfläche F5
Innerhalb der Grünflächen sind im Bereich der mesophilen Säume alle 30 m Totholzhaufen, Totholzriegel und Sandflächen anzulegen. Die Funktionstüchtigkeit als Reptilienteilhabitat ist dauerhaft zu erhalten. In der Nähe der Gebäude des neuen landwirtschaftlichen Betriebes im Osten des Plangebiets ist innerhalb der Grünfläche „F5“ als CEF-Maßnahme für die Rauchschnalbe eine Fläche von 10 m² mit offenem Erdreich frei von Vegetation zu halten (Lehmentnahmestelle). In der Nähe der Gebäude des neuen landwirtschaftlichen Betriebes im Osten des

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Plangebiets ist innerhalb der Grünfläche „F5“ als CEF-Maßnahme für den Haussperling eine Fläche von 2 m² mit offenem Sandboden anzulegen und zu erhalten.

- 1.6.10 Im Dorfgebiet (MD) sind an den Gebäuden Nisthilfen für Rauchschwalben zu installieren. Im Dorfgebiet (MD) sind an den Gebäuden Nisthilfen für 10 Brutpaare des Haussperlings (z.B. drei Sperlingskoloniekästen für je drei Brutpaare und ein Kasten für ein Brutpaar) zu installieren. Die Funktionstüchtigkeit der Nisthilfen ist dauerhaft zu erhalten.

1.7 **Lärmschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Schalldämmung der Umfassungsbauteile

Im Dorfgebiet (Bereich S3) sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen ab Lärmpegelbereich III die Umfassungsbauteile in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109-Schallschutz im Hochbau herzustellen.

Die festgesetzten Lärmpegelbereiche für sonstige Aufenthaltsräume sind dem Anhang 5.3, die für Schlafräume und Kinderzimmer dem Anhang 5.4 zu entnehmen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn maximal die Schalldämmung nach Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Ausgabe Juli 2016) nachzuweisen wäre.

Die folgende Tabelle der DIN 4109 gibt für jeden Lärmpegelbereich in Abhängigkeit von der Raumnutzung das erforderliche Schalldämmmaß an:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in dB(A)	Resultierendes Schalldämm-Maß in dB(A)	
		Aufenthaltsraum in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	---
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 - 80	50	45
VII	> 80	*	50

*: Die Anforderungen sind hier anhand der örtlichen Begebenheiten festzulegen

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Umfassungsbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 22

1.7.2 Öffenbare Fenster

Im Dorfgebiet (Teilbereich S1) sind ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts, im Gewerbegebiet (Teilbereich S2) ab einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) nachts, öffenbare Fenster von Schlafräumen (auch Kinderzimmern) und Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben unzulässig. Die Beurteilungspegel sind dem Anhang 5.2 (Beurteilungspegel zum Schutz vor Gewerbelärm) zu entnehmen.

Ausnahmen hierzu sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an den Fassaden geringere Lärmbelastungen bestehen und die gesetzlichen Vorgaben für Gewerbelärm eingehalten werden.

Festverglasungen und nicht-öffenbare Fensterelemente sind in allen Bereichen uneingeschränkt zulässig.

1.7.3 Grundrissorientierung

Im Dorfgebiet (Bereich S3) sind in den Gebäuden die Wohn- und Schlafräume durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Als lärmzugewandte Fassaden sind Fassaden, die in Richtung des Schienenverkehrs und der L 115 liegen, als lärmabgewandte Fassaden alle anderen Fassaden zu betrachten.

1.7.4 Belüftung von Schlafräumen

Im Dorfgebiet (Bereich S3) sind Schlafräume (auch Kinderzimmer), die nur über Fenster auf einer dem Schienenverkehr und der L 115 zugewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage mit einer Mindestluftwechselrate von 20m³/h auszustatten. Die Schalldämmanforderungen der Umfassungsbauteile (vgl. 1.7.1) müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

1.8 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

1.8.1 Im Straßenraum ist entsprechend den in der Planzeichnung eingetragenen Pflanzgeboten je ein hochstämmiger Laubbaum (siehe Artenliste im Anhang 5.1) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 22

- 1.8.2 Stellplatzbegrünung: Auf den Gewerbegrundstücken ist pro angefangener 7 Stellplätze je ein hochstämmiger mittel- bis großkroniger Laubbaum (siehe Artenliste im Anhang 5.1) zu pflanzen.
- 1.8.3 Grundstücksbegrünung: Auf den Gewerbegrundstücken ist pro angefangener 600 m² Grundstücksfläche je ein hochstämmiger mittel- bis großkroniger Laubbaum und drei Sträucher (siehe Artenliste im Anhang 5.1) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die gem. 1.8.2 gepflanzten Bäume können hierauf angerechnet werden.
- 1.8.4 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass das Volumen der Baumscheibe min. 12 m³ betragen muss bei einer Mindestdiefe von 1,5 m (FFL-Richtlinien). Sie sind in offenen Bauquartieren (Mindestmaß der Öffnung: 1,85 x 1,85 m) anzulegen.
- 1.8.5 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass diese zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen sind.
- 1.8.6 Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.
- 1.8.7 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen zugelassen werden.
- 1.8.8 Öffentliche Grünfläche F1
Auf der öffentlichen Grünfläche „F1“ ist eine Magerwiese (Saatgut regionaler Herkunft, Herkunftsregion Oberrheingraben) zu entwickeln. Innerhalb eines 5 Meter breiten Streifens am Ostrand der Fläche „F1“ sind 5 Bäume der Art: Pyramidenpappel (*Populus nigra* 'Italica') und 3 Bäume der Art: Silberweide (*Salix alba*) mit Pflanzabstand von jeweils mindestens 10 m zu pflanzen. Weiterhin sind in der Grünfläche „F1“ 8 gebietsheimische Sträucher entsprechend der Artenliste im Anhang 5.1 anzupflanzen. Zu verwenden sind Sträucher aus dem Herkunftsgebiet Oberrheingraben.
- 1.8.9 Öffentliche Grünfläche F2
Auf der öffentlichen Grünfläche „F2“ ist ausdauernde ruderale Hochstaudenvegetation (Saatgut regionaler Herkunft, Herkunftsregion Oberrheingraben) zu entwickeln. Innerhalb eines 5 Meter breiten Streifens am Ostrand der Fläche „F2“ sind 2 Bäume der Art: Pyramidenpappel (*Populus nigra* 'Italica') und 1 Baum der Art: Silberweide (*Salix alba*) mit Pflanzabstand von jeweils mindestens 10 m zu pflanzen.
- 1.8.10 Öffentliche Grünfläche F3
Auf der öffentlichen Grünfläche „F3“ ist eine zweireihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen entsprechend der Artenliste im Anhang 5.1 anzupflanzen. Zu verwenden sind Sträucher aus dem Herkunftsgebiet Oberrheingraben. Es sind mindestens 13 großkronige Bäume mit Pflanzabstand von mindestens 15 m, davon mindestens 6 Bäume der Art: Silberweide (*Salix alba*) zu pflanzen. Der Heckenpflanzung nach Süden, bzw. Westen (jeweils vom geplanten Fahrradweg abgewandt) vorgelagert ist ein 2,5 Meter breiter Saum mit mesophiler Saumvegetation (Saatgut regionaler Herkunft, Herkunftsregion Oberrheingraben) anzulegen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 7 von 22

1.8.11 Öffentliche Grünfläche F4

Auf der öffentlichen Grünfläche „F4“ ist eine zweireihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen entsprechend der Artenliste im Anhang 5.1 anzupflanzen. Zu verwenden sind Sträucher aus dem Herkunftsgebiet Oberrheingraben. Es sind mindestens 35 Bäume, davon 15 großkronige Bäume mit Pflanzabstand von mindestens 15 m zu pflanzen. Von den 15 großkronigen Bäumen sind mindestens 9 Bäume der Art: Silberweide (*Salix alba*) zu pflanzen. Der Heckenpflanzung nach Süden (jeweils dem geplanten Fahrradweg zugewandt) vorgelagert ist ein 2,5 Meter breiter Saum mit mesophiler Saumvegetation (autochthones Saatgut regionaler Herkunft, Herkunftsregion Oberrheingraben) anzulegen.

1.8.12 Öffentliche Grünfläche F5

Auf der öffentlichen Grünfläche „F5“ ist eine zweireihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen entsprechend der Artenliste im Anhang 5.1 anzupflanzen. Zu verwenden sind Sträucher aus dem Herkunftsgebiet Oberrheingraben. Es sind mindestens 4 großkronige Bäume mit Pflanzabstand von mindestens 15 m, davon mindestens 2 Bäume der Art: Silberweide (*Salix alba*) zu pflanzen. Der Heckenpflanzung nach Osten vorgelagert ist ein 1,5 Meter breiter Saum mit mesophiler Saumvegetation (autochthones Saatgut regionaler Herkunft, Herkunftsregion Oberrheingraben) anzulegen.

1.8.13 Dachbegrünung: In den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten sind alle Gebäude mit Dachneigungen von 0° - 15° auf mindestens 80% der Dachfläche mit einer 10 – 15 cm dicken Substratschicht extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig.

1.8.14 Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Artenliste im Anhang 5.1 nachzupflanzen.

HINWEIS: Die nach Nachbarschaftsrecht einzuhaltenen Grenzabstände bei Baum-, Strauch- und insbesondere Heckenbepflanzungen sind zu beachten.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Bötzingen die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten kann, die Pflanzgebote umzusetzen (§ 178 BauGB).

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

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

- 2.1.1 Die zulässige Dachneigung ist dem Planeintrag im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- 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.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen. Die Traufe ist definiert durch die Brüstungshöhe bzw. bei Dachüberständen durch den Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der äußeren Dachhaut.
- 2.2.2 Die zulässige Größe der Werbeanlage richtet sich nach der entsprechenden Fassadengröße, an der die Werbeanlage angebracht wird:
 - Bis zu einer Fassadenfläche von 100 m² ist eine Werbeanlage mit einer Größe bis zu 10 m² zulässig,
 - ab einer Fassadenfläche von 100 m² darf die Größe der Werbeanlage 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 2.2.3 Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände zulässig und dürfen eine Fläche 5 m² nicht überschreiten.
- 2.2.4 Selbstleuchtende Werbung mit Leuchtfarben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind ausgeschlossen.

2.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von insgesamt 2,5 m (ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante) als Zäune und/oder Hecken zulässig. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinter- oder Vorpflanzung zulässig. Im Einmündungsbereich (Sichtdreieck) wird die Höhe

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 22

begrenzt auf 0,8 m. Der Abstand von der Straßen- oder Gehwegkante muss mindestens 0,5 m betragen.

2.3.2 Einfriedungen mit Stacheldraht sind nicht zulässig.

2.3.3 Stützmauern entlang von Verkehrsflächen sind unzulässig.

2.4 **Abstellflächen- und Freiflächengestaltung** (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

2.4.1 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.

2.4.2 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.

2.5 **Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sind auf den Baugrundstücken Retentionsanlagen wie Retentionsmulden mit einer belebten Bodenschicht, Biotop-Teichanlagen oder Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) herzustellen. Je angefangene 100 m² versiegelter Fläche ist dazu ein Rückhaltevolumen von mindestens 2,0 m³ in Form von bewirtschaftbarem Mulden- oder Zisternenvolumen zur Verfügung zu stellen. Der Ablauf des bewirtschaftbaren Volumens erfolgt gedrosselt auf maximal 0,38 l/s pro 1.000 m² angeschlossene befestigte Fläche. Der Ablauf sowie der Notüberlauf erfolgt durch Anschluss an den Regenwasserkanal. Zusätzliches Speichervolumen bedarf keiner gedrosselten Ableitung und kann zur Regenwassernutzung verwendet werden.

HINWEIS:

Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen ist nach § 13 Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde (Landratsamt – Gesundheitsamt FB 320) anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet heruntergeladen werden (www.breisgau-hochschwarzwald.de).

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt zu einem kleinen Teil innerhalb der Zone III/IIIa des Wasserschutzgebiets „Tiefbrunnen Nötig“ mit Rechtsverordnung vom 10.05.1985. Die Vorgaben der WSG-Verordnung sind zu beachten. Ggf. erforderliche Befreiungen sind bei der Unteren Wasserbehörde spätestens mit dem Baugesuch zu beantragen.

3.2 Archäologisches Kulturdenkmal

In den Gemeinden Bötzingen, Eichstetten und Gottenheim ist eine große Zahl an Kulturdenkmälern i.S. des Denkmalschutzes vorhanden. Sie sind jedoch bisher nur z.T. erfasst; es liegt noch keine Liste der Kulturdenkmale gem. der Verwaltungsvorschrift für die Erfassung von Kulturdenkmälern vom 28.12.1983 vor. Die Baudenkmale sind z.T. in einer Liste der Denkmalobjekte des ehem. Kreises Freiburg aus dem Jahr 1974 (Stand: 1970) ausgeführt. Da diese Liste aber vor Inkrafttreten des Denkmalschutzgesetzes und der o.g. Verwaltungsvorschrift erstellt wurde, sind die Objekte nicht nach den heute bekannten Kriterien erfasst und bewertet worden. Funde sowie der Flurname deuteten an der markierten Stelle im Gewann „Steinmatten“ jedoch auf eine römische Siedlung hin. Der betroffene Bereich wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, wurden die erforderlichen Maßnahmen zwischen der Gemeinde Bötzingen und dem Landesdenkmalamt abgestimmt. Bereits im November 2016 wurden auf der betroffenen Fläche erste Sondierungsgrabungen durchgeführt und die notwendigen weiteren Schritte eingeleitet. Bisher wurden Sockelreste von Nebengebäuden eines römischen Gutshofes sowie Umfangsgräben gefunden, die von archäologischer Bedeutung sind. In den Bereichen dieser Funde müssen vor Baubeginn Ausgrabungen durch eine Grabungsfirma stattfinden. Diese sind für Februar/März 2017 geplant. Es kann davon ausgegangen werden, dass nach Abschluss der Arbeiten die Belange des Denkmalschutzes der Überplanung und der Erschließung des Gebiets nicht weiter entgegenstehen.

Den Belangen des Denkmalschutzes wird damit ausreichend Rechnung getragen.

4 HINWEISE

4.1 Allgemeiner Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auch ist das Regierungspräsidium hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Dies gilt auch für Flächen außerhalb der nach § 2 DSchG geschützten Fläche.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ansprechpartner ist das Landesamt für Denkmalpflege, Marcel El-Kassem (Tel. 0761 / .208-3570).

4.2 Regenwassernutzung

Die Verwendung von Zisternen zur Brauchwassernutzung wird empfohlen. Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

4.3 Geotechnik

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

4.4 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

4.4.1 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.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, 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.

4.4.2 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 soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Voraussetzung für die Verwertung von Baugrubenaushub (Unterboden) außerhalb des Planungsgebietes ist, dass das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder Beseitigung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

4.5 Landwirtschaft

Südlich und Östlich 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.

4.6 Geruchsemissionen

Durch gewerbliche Produktionsvorgänge können im Plangebiet zeitweise Gerüche wahrnehmbar sein. Die vorherrschenden Gerüche bewegen sich innerhalb der zulässigen Werte. Die gewerblichen Geruchsemissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

4.7 Hochwasser

Im Plangebiet können aufgrund der Lage in einem HQ_{extrem} äußerst selten auftretende Überschwemmungen nicht ausgeschlossen werden. Unabhängig von der Größe der Gebäudegrundfläche sind bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem} in einer hochwasserangepassten Bauweise (Wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) herzustellen, um sie vor eindringendem Wasser und Bauschäden zu schützen. Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Verantwortung des Bauherrn.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 13 von 22

4.8 Brandschutz

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV - Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4) zu berücksichtigen.

4.9 Hausanschlüsse

In Anlehnung an die einschlägigen Regelwerke wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler des Versorgungsträgers vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

4.10 Monitoring

Für die Umsetzung der CEF-Maßnahmen im Plangebiet sowie für die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen und die Entwicklung der dort angestrebten Biotope ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung, bzw. ein Monitoring durchzuführen. Zur Sicherstellung einer erfolgreichen Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist ein Erfolgsmonitoring durchzuführen.

4.11 Artenschutz

4.11.1 Rodungen

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 1. März bis zum 30. September (Vogelbrutperiode) verboten.

Ein Abriss des bestehenden landwirtschaftlichen Hofes darf nur außerhalb der Vogelbrutperiode vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Falls im August gerodet werden sollte, kann über eine Nestsuche eine Betroffenheit ggf. ausgeschlossen werden.

4.11.2 Nistkästen

Die Nistkästen an den Gebäuden des neuen landwirtschaftlichen Betriebes sind zeitlich so zu installieren, dass sie vor Abbruch des bestehenden Hofes bis Ende Februar an den neuen Gebäuden installiert und funktionstüchtig sind. Die Nisthilfen für die Rauchschnalbe sind in der neuen Halle unter dem Vordach zu installieren.

4.11.3 Zauneidechsen und Kreuzkröten

Um den Tötungstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht zu erfüllen, ist darauf zu achten, dass im Rahmen der Bauarbeiten in den nördlich an das Plangebiets angrenzenden Flächen keine Zauneidechsen oder Kreuzkröten getötet werden (z.B. durch die Einrichtung von Lagerplätzen oder das Befahren der Flächen).

4.11.4 Baumpflanzungen und Schutzmaßnahmen

Soweit im Handel erhältlich sind bzgl. gebietsheimischer Bäume, Bäume aus der Herkunftsregion Oberrheingraben zu pflanzen

Die an das Plangebiet angrenzenden Bäume (bes. großer Nussbaum und Streuobstwiese im Süden sowie große Platanen im Nordwesten) sind vor Beeinträchtigung im Rahmen der Baumaßnahmen zu schützen.

Bei Abgrabungen, Aufschüttungen und sonstigen Eingriffen ist der Wurzelbereich der Bäume zu schützen (Kronendurchmesser + 1,50 m).

Insbesondere ist zu beachten:

Bei Eingriffen in den Wurzelraum ist die fachgerechte Erstellung eines Wurzelvorhangs in Handarbeit erforderlich. Der Abstand zum Stammfuß des Baums muss mindestens 2,5 m betragen.

Bei einem Eingriff in den Wurzelraum ist ein fachgerechter Kronenrückschnitt vorzunehmen.

Die Baumschutzmaßnahmen sind nach den Vorschriften der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen.

4.11.5 Vermeidungsmaßnahme: Amphibien- & Reptilienzaun

Es ist zu vermeiden, dass Kreuzkröten oder Zauneidechsen in das Baugebiet einwandern und dort während der Bebauung getötet werden. An folgenden Bereichen außerhalb des Plangebiets wurden Kreuzkröten oder Zauneidechsen kartiert:

- a. ca. 5 m nördlich des bestehenden landwirtschaftlichen Hofes,
- b. ca. 20 m östlich des Bauhofes,
- c. ca. 10 m westlich des östlichen Wendehammers,
- d. direkt an der nordwestlichen Ecke des Plangebiets

Zur Abgrenzung dieser Bereiche sind vor Baubeginn von außen amphibien- und reptiliensichere Zäune aus glattem Material aufzustellen. Diese sind ca. 10 cm in den Boden einzubringen oder anzuschütten. Überlappungsbereiche müssen unpassierbar sein. Alle 50 m ist von innen ein Überstiegshügel bis zur Zaunhöhe (ca. 50 cm) anzuschütten. Die genaue Lage der Zäune wird im Rahmen der naturschutzfachlichen Baubegleitung erarbeitet.

4.11.6 Vermeidungsmaßnahme: Vergrämung von Zauneidechsen

Vor Eingriffen in den Boden im Bereich der an den Bauhof südöstlich angrenzenden Hecke sind die Zauneidechsen zu vergrämen. Hierzu wird zunächst die Hecke (ohne Nutzung schwerer Maschinen) auf den Stock gesetzt (außerhalb der Vogelbrutperiode von Anfang Oktober bis Ende Februar). Anschließend ist ab April an warmen Tagen flächig schwarze Folie im Bereich der Hecke auszulegen (für ca. 4 Wochen). Die Vergrämungsmaßnahme hat erst zu erfolgen nachdem ein neues Zauneidechsenhabitat angelegt wurde (Anlage einer Hecke sowie von Säumen und Totholzstrukturen auf den öffentlichen Grünflächen F5 und Teilen von F4). Nach der Vergrämung kann die Baufeldräumung des Bereiches erfolgen.

4.11.7 Vermeidungsmaßnahme: Vermeidung von Tötung und Störung bzgl. Schwarzkehlchen

In Ruderalflächen und Altgrasstreifen im 100m-Umgriff um das plangebietsnahe Schwarzkehlchen-Revierzentrum ist im November vor Beginn der Bebauung die Vegetation tief zu mähen, damit es nicht zu einer Revierbesetzung durch die Art kommt und keine Nester angelegt werden (Verhinderung der Verbotstatbestände der Tötung oder Störung). Falls durch Brachfallen weiterer Flächen im Plangebiet aufgrund der aufkommenden Spontanvegetation weitere Ruderalflächen entstehen, sollten diese in der Zeit von Mitte März bis Mitte September (Revierbesetzung und Brutzeit beim Schwarzkehlchen) nicht geräumt oder gemäht

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 15 von 22

werden oder es sollte über eine Umweltbaubegleitung sichergestellt werden, dass keine Nester von Tötungstatbeständen betroffen sind.

4.11.8 CEF-Maßnahme außerhalb des Plangebiets: Ersatz-Habitat für das Schwarzkehlchen

Ein Ersatz-Habitat für das Schwarzkehlchen wird auf dem Großteil der Flurstücke 7436-7438 und 7440 welche sich ca. 900 m westlich des kartierten Revierzentrum des Schwarzkehlchens befinden, im Umfang von ca. 0,6 ha entwickelt:

- Beseitigen der Christbäume bis auf einen Bestand von fünf locker über die Fläche verteilten Einzelbäumen von 1,5 bis 2 m Höhe. Belassen heimischer Gehölze.
- Anpflanzung von standortheimischen Laubsträuchern in drei Gruppen von je 7 Sträuchern (Weißdorn, Hundsrose, Wasserschneeball, Pfaffenhütchen, Schlehe, Grauweide)
- Entfernen der fünf Christbäume, wenn die Laubsträucher eine Wuchshöhe von ca. 1,3 m überschritten haben
- Entfernen der Vegetation mit anschließender Bracheentwicklung
- Nach Selbstbegrünung künftig jährlich einmalige Mahd ab September von 50% der Fläche, bei jährlichem Wechsel der zu mähenden Fläche.

4.11.9 Interims-Maßnahme – Schwarzkehlchen

Der Lärmschutzwall am Nordöstlichen Eck des Plangebiets soll im Jahr der Baufeldräumung (vrs. 2017) nicht gemäht werden, um die im Rahmen der Baufeldräumung wegfallenden Altgrasbestände (Schwarzkehlchenhabitat) übergangsweise zu kompensieren bis in 2018 die CEF-Maßnahme (C1) umgesetzt wird.

4.11.10 Interimsmaßnahme - Bluthänfling

Eine momentan landwirtschaftlich genutzte Fläche im Plangebiet von ca. 1.300 m² (westlich des Bauhofes und östlich einer der geplanten Erschließungsstraßen) wird im Jahr der Baufeldräumung (vrs. 2017) nicht bewirtschaftet, so dass sich dort lockere Ruderalvegetation bilden kann. Hierdurch werden die im Rahmen der Baufeldräumung wegfallenden Ruderalflächen (Bluthänflinghabitat) übergangsweise kompensiert bis die CEF-Maßnahme im Plangebiet (vrs. 2017/2018 Maßnahme auf den öffentlichen Grünflächen F2 und F3) umgesetzt wird.

Gemeinde Bötzingen, den 31.07.2017

fsp.stadtplanung


Schneckenburger
Bürgermeister



Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 16 von 22

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Bötzingen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Der Tag der Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt war der 04.08.2017. Der Tag des Inkrafttretens ist somit der 04.08.2017.

Gemeinde Bötzingen, den 31.07.2017


Schneckenburger
Bürgermeister



5 ANHANG

5.1 Artenliste

Artenliste für Pflanzgebote

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume für private Grundstücke: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang: 16-18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

1. Arten für die Ortsrandeingrünung

Gebietsheimische großkronige Bäume des Naturraums Freiburger Bucht für die öffentlichen Grünflächen F3, F4 und F5

Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Stieleiche	<i>Quercus petraea</i>

Gebietsheimische mittelkronige Bäume des Naturraums Freiburger Bucht für die öffentlichen Grünflächen F3, F4 und F5

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Holzbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>

Gebietsheimische Sträucher des Naturraums Freiburger Bucht für die öffentlichen Grünflächen F3, F4 und F5

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>

2. Arten für die Durchgrünung des Plangebiets (Artempfehlung)

Bäume zur Begrünung der Gewerbegrundstücke

Empfehlung bei günstigen Baumstandortbedingungen:

Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Spitzahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

Empfehlung für Baumstandorte, bei denen aufgrund der umgebenden Nutzungen die Wachstumsbedingungen mäßig bis stark eingeschränkt sind:

Holländische Linde	<i>Tilia x europaea</i>
Robinie `Semperflorens`	<i>Robinia pseudoacacia `Semperflorens`</i>
Robinie `Bessoniana`	<i>Robinia pseudoacacia `Bessoniana`</i>
Gleditschia (div. Arten)	<i>Gleditschia tricantoides</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Mehlbeere `Magnifica`	<i>Sorbus aria `Magnifica`</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>

Bäume zur Begrünung der Erschließungsstraßen

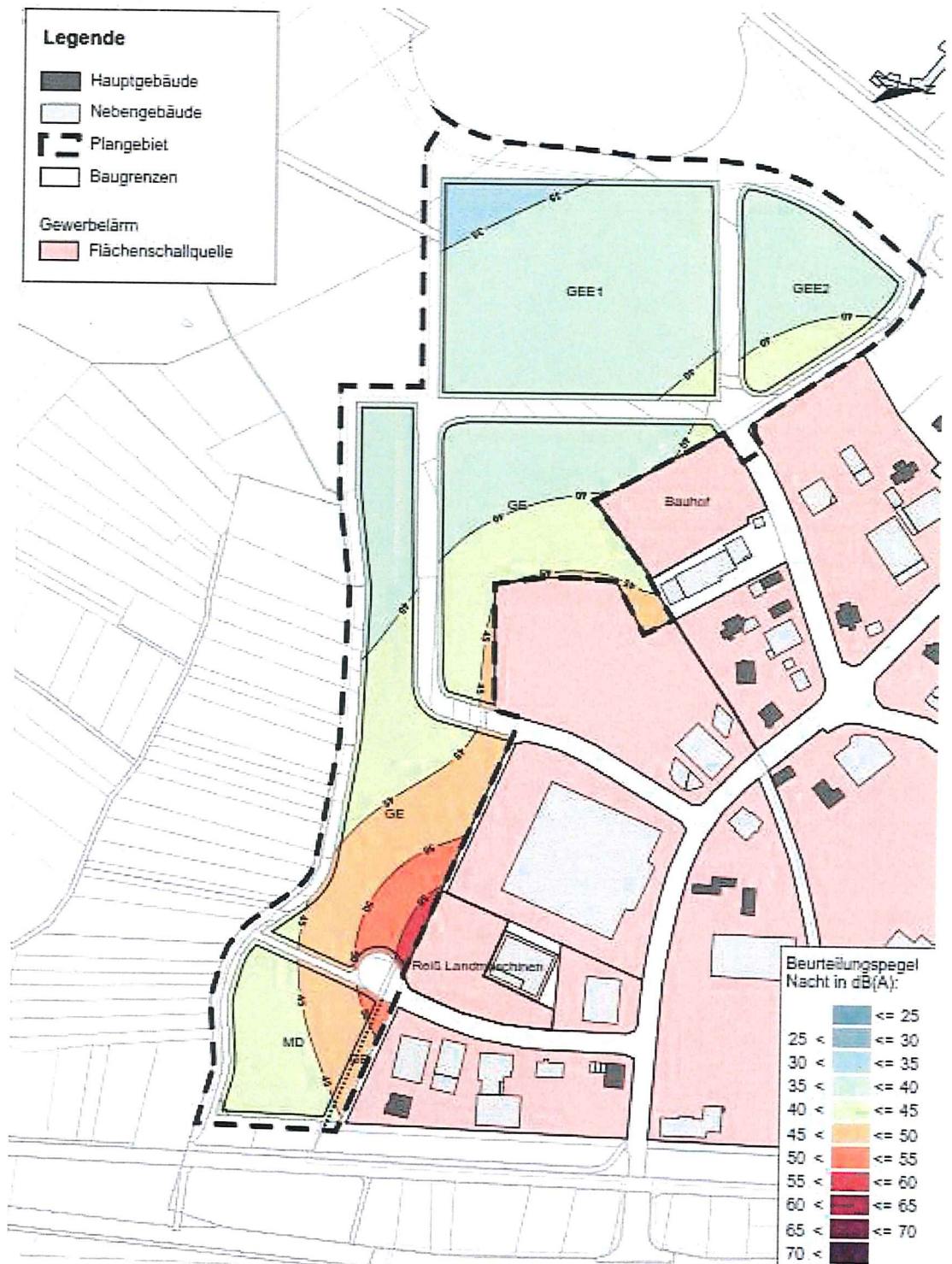
Kegelförmiger Spitzahorn	<i>Acer platanoides `Cleveland`</i>
Feldahorn Sorte `Elsrijk`	<i>Acer campestre `Elsrijk`</i>
Pyramiden-Hainbuche	<i>Carpinus betulus `Fastigiata`</i>
Amerikanische Stadtlinde	<i>Tilia cordata `Greenspire`</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>

Bäume zur Begrünung der PKW-Stellplätze

Ahorn `Autumn Blaze`	<i>Acer x freemanii</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Mehlbeere `Magnifica`	<i>Sorbus aria `Magnifica`</i>
Schnurbaum	<i>Sophora japonica `Princeton Upright`</i>

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

5.2 Beurteilungspegel zum Schutz vor Gewerbelärm

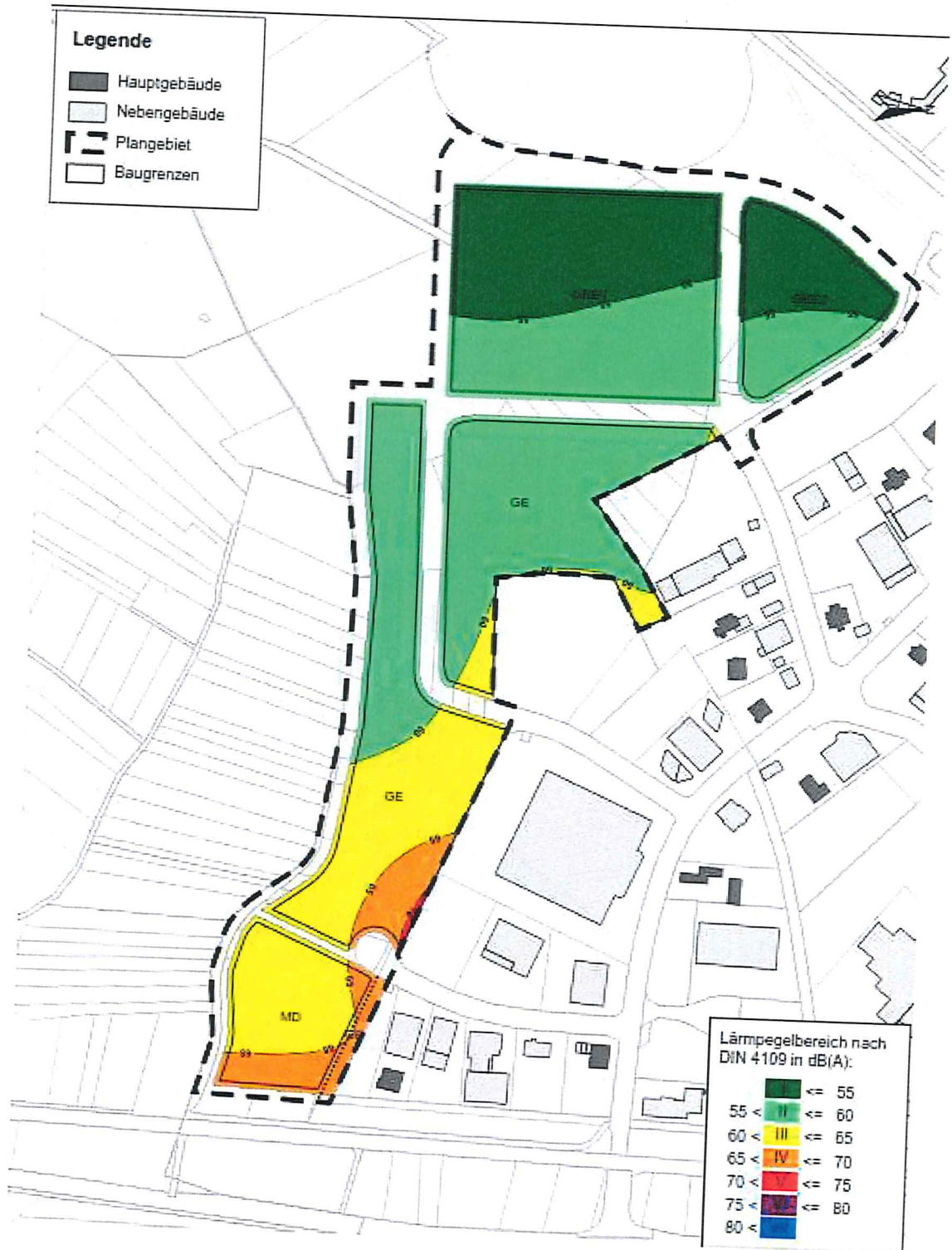


5.3 Lärmpegelbereiche für sonstige Aufenthaltsräume



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

5.4 Lärmpegelbereiche für Schlafräume und Kinderzimmer



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

5.5 Grundwassergleichen bei mittlerem Hochwasserstand (MHW)

