

Zweckverband Kommunalpark Stuttgart Singen A81



## BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

# „Interkommunale Gewerbeentwicklung KOMPASS81, Autobahnkreuz Ost Empfingen“

Textteil - Entwurf

Plandatum: 24.10.2025

Aufgestellt  
Hermaringen, .....

-nach Satzungsbeschluss-

.....  
Dipl.-Ing (FH) Philipp Kopp, M.Eng.  
Stadtplaner (akbw)

Anerkannt und ausgefertigt  
Empfingen, .....

-nach Satzungsbeschluss-

.....  
Ferdinand Truffner,  
Vorsitzender des Zweckverbands



**GANSLOSER**  
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Robert-Bosch-Straße 1  
89568 Hermaringen  
Telefon: 07322 - 9622-0  
Telefax: 07322 - 9622-50



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert am 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert am 18.03.2025 (GBl. Nr. 25)
Stand Liegenschaftskataster	Januar 2021 (Plan im UTM-Koordinatensystem)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	5
4.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	5
5.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	5
6.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	5
7.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	7
8.	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	7
9.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	8
10.	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	9
11.	Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	9
12.	Grünflächen und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	9
13.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	9
14.	Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	12
15.	Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB), Pflanzgebote (Pfg) / Pflanzbindung (Pfb)	13
16.	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	18
17.	Flächen und Maßnahmen ZUR VERMEIDUNG UND zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB)	18
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 74 LBO)</b>	<b>22</b>
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)	22
2.	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)	22
3.	Anforderungen an unbebaute Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	22
4.	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)	22
5.	Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 5 LBO)	23
<b>C</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE</b>	<b>23</b>
<b>D</b>	<b>ANLAGEN ZUM TEXTTEIL DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>31</b>



## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Es wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

##### a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art (soweit im Folgenden nichts anderes festgesetzt ist), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Einzelhandelsbetriebe, deren Verkauf in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben an der Stätte der Leistung steht (Fabrikverkauf) und die über eine Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> verfügen, wobei die Verkaufsfläche maximal 25% der gesamten Nutzfläche betragen darf,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Tankstellen,
5. Anlagen für sportliche Zwecke.

##### b) Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, die die unter 1.1 a) 2. genannten Vorgaben nicht erfüllen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Vergnügungsstätten.

##### c) Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel, die ausschließlich der Versorgung des Gebietes oder dem Reisebedarf dienen und über eine Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> verfügen.

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) des Gewerbegebietes wird gemäß des Orientierungswertes nach § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

#### 2.2 Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Die Baumassenzahl (BMZ) des Gewerbegebietes wird gemäß des Orientierungswertes nach § 17 BauNVO auf 10,0 festgesetzt.

#### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Im Plangebiet wird, abgesehen von der Fläche für Ver- und Entsorgung mit Zweckbestimmung Elektrizität: Umspannstation und den Teilbereichen des GE1a des GE9a, eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 24 m festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemessen zwischen der definierten Höhenlage (siehe Festsetzung 5. HÖHENLAGE) und dem höchsten Punkt des Gebäudes (First, Attika).



Werbeanlagen im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden dürfen deren Gebäudehöhe nicht überschreiten und nicht auf oder über deren Dachfläche angebracht werden.

Im GE1a und GE9a verläuft eine 110 kv-Hochspannungsleitung weshalb eine bauliche Nutzung nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise zulässig ist. Eine Nutzung ist generell nur im Einvernehmen mit dem Netzbetreiber zulässig. Auf die ergänzenden Festsetzungen unter 8.3 „110 kv-Hochspannungsleitung“ wird verwiesen.

### 3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung definiert. Dies bedeutet, dass auch Gebäudelängen von über 50,00 m zulässig sind. Die Grenzabstände der offenen Bauweise gemäß Landesbauordnung sind einzuhalten.

### 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### 5. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Bezugshöhe der baulichen Anlagen und ihrer Erdgeschossrohfußbodenhöhe EGFH (Rohfußboden) wird durch die angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche bestimmt. Hierbei ist die Höhe der Straßenachse der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Grundstücksgrenze ausschlaggebend. Die Höhen der Straßenachsen sind mittels Planeinträgen im zeichnerischen Teil in Meter über NHN (Höhensystem DE-DHHN2016) vorgegeben. Sollte der Bezugspunkt zwischen zwei Werten liegen, so muss die Bezugshöhe interpoliert werden. Grenzt ein Grundstück mit mehreren Seiten an Straßen an, so ist die öffentliche Verkehrsfläche ausschlaggebend über die die vom Bauantragsteller beantragte Hauptzufahrt erfolgt.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe EGFH (Rohfußboden) darf die festgesetzte Bezugshöhe um maximal 0,50 m über- und um maximal 2,00 m unterschreiten. Abweichend hiervon darf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe EGFH (Rohfußboden) in den Bereichen des GE 4, GE 5 und GE 6 die festgesetzte Bezugshöhe um maximal 1,00 m überschreiten. Bei einer Überschreitung der Bezugshöhe durch die Erdgeschossfußbodenhöhe richtet sich die Bezugshöhe der baulichen Anlagen weiterhin nach der Höhe der Straßenachse der angrenzenden Verkehrsfläche.

Aufschüttungen und Böschungen sind nur auf dem eigenen Grundstück und maximal bis zur Höhe der Straßenachse der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

Für die Bereiche des GE1a und GE9a wird auf die Hinweise unter 8.3 „110 kv-Hochspannungsleitung“ verwiesen.

### 6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN I.S.D. BIMSCHG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 6.1 Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Dem Bauleitplan liegt als Anlage eine Schalluntersuchung der brenner BERNARD ingenieure GmbH vom 25.02.2025 bei. Diese ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.



Es sind demnach nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente  $L\{EK\}$  nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

Teilfläche	LEK,tags dB/m <sup>2</sup>	LEK,nachts dB/m <sup>2</sup>
GE1	65	50
GE2	60	46
GE3	60	45
GE4	60	46
GE5	60	45
GE6	65	50
GE7	62	46
GE8	65	50
GE9	65	50

Tabelle 1 Zulässige Emissionskontingente für die Teilflächen

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN45691-2006-12 Abschnitt 5.

## 6.2 Zusatzkontingente (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent  $L\{EK\}$  der einzelnen Teilflächen durch  $L\{EK\}+L\{EK,zus\}$  ersetzt werden.

Referenzpunkt

X	Y
3480110,00	5361240,00

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	35,0	65,0	4	4
B	65,0	170,0	10	10
C	170,0	225,0	4	5
D	225,0	310,0	0	0
E	310,0	35	2	2

Tabelle 2 Zusatzkontingente für die festgesetzten Sektoren

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) sind dabei für die Immissionspunkte  $j$   $LEK,i$  durch  $LEK,i + LEK,zus,k$  zu ersetzen ist.

Die Sektoren mit Zusatzkontingenten sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Planeinträgen dargestellt.



## 7. FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### 7.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sowie überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt entsprechend für Stellplatzüberdachungen, die zur Installation von Photovoltaikanlagen auf offenen Parkplätzen gemäß Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) dienen.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 7.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Lediglich Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 8. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

### 8.1 Anbauverbot entlang der Bundesfernstraßen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 22 Abs. 1 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) gelten für bauliche Anlagen an Bundesfern- und Kreisstraßen besondere Vorschriften.

So sind die Flächen längs der Bundesautobahn A 81 gemäß Bundesfernstraßengesetz (§ 9 FStrG) und entsprechend der Einzeichnung im Planteil im Abstand von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, von Hochbauten jeder Art freizuhalten. Dies gilt entsprechend für die Errichtung von Werbeanlagen.

Die Flächen längs der Bundesstraße B 463 sind gemäß Bundesfernstraßengesetz (§ 9 FStrG) und entsprechend der Einzeichnung im Planteil im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, von Hochbauten jeder Art samt Werbeanlagen freizuhalten.

Die Flächen längs der Kreisstraße K 4768 sind gemäß Straßengesetz Baden-Württemberg (§ 22 Abs. 1 StrG) und entsprechend der Einzeichnung im Planteil im Abstand von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, von Hochbauten jeder Art samt Werbeanlagen freizuhalten.

Darüber hinaus wird auf die erforderlichen Genehmigungspflichten gemäß § 9 Abs. 2 FStrG und § 22 Abs. 2 StrG verwiesen.

### 8.2 Sichtfeld

Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs freigehalten werden. Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

### 8.3 110-kV-Hochspannungsleitung

Für die Leitungen und Maststandorte der bestehenden 110-kV-Leitung im nördlichen Plangebiet sind in den Bereichen des GE1, GE1a, GE9 und GE9a folgende Auflagen und Nutzungsbeschränkungen zu beachten:

- Die max. zulässigen Gebäudehöhen und erforderlichen Mindestabstände im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind in den entsprechenden technischen Normen geregelt und im Einzelfall jeweils mit dem Betreiber abzustimmen. Die Bauantragsunterlagen sind dem Betreiber zur Prüfung vorzulegen. Untergeordneten Bauteile innerhalb des Schutzstreifens bedürfen einer Zustimmung des Betreibers.
- Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 30 m rechts und links der 110-kV-Leitungachse sind dem Betreiber zur Prüfung vorzulegen. (Zu Bauvorhaben zählen auch die Errichtung von



Kaminen, Antennen, Blitzableitern, Reklametafeln, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten, Gerüste u.ä.). Die Mindestabstände von 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen.

- Tanks für die Lagerung brennbarer Stoffe (z.B. Erdgastank, Dieseltank) erfordern einen besonderen Mindestabstand und sind im Einzelfall mit der Netze BW abzustimmen.
- Um die Erneuerung, den Betrieb und die Instandhaltung der Masten dauerhaft sicherzustellen, darf das bestehende Gelände für Arbeitsflächen und Ankerplätze in einem Abstand von mindestens 20 m von der Mastmitte nicht mit Gebäuden bebaut werden. Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind ebenfalls nicht zulässig.
- Um die Erneuerung, den Betrieb und die Instandhaltung von Mast Nr. 54 dauerhaft sicherzustellen, darf das bestehende Gelände für Arbeitsflächen und Ankerplätze jeweils in einem 5,0 m breiten Korridor mit einer Länge von 37 m gemessen von der Mastmitte mit einem Winkel von je 45° zur Leitungsachse nicht mit Gebäuden bebaut werden. Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind ebenfalls nicht zulässig.
- Um die Standsicherheit der Masten nicht zu beeinträchtigen, dürfen das bestehende Gelände auf einer Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens 12,5 m, gemessen von der Mastmitte, nicht verändert, keine baulichen Anlagen oder Verkehrsflächen errichtet und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden. Abgrabungen zu diesem Mastfundamentabstand sind ausschließlich und nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Betreiber und mit einem Böschungswinkel kleiner 45° bzw. normgerecht vorzusehen.
- Das derzeitige Geländeniveau darf innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung nicht verändert werden (keine Erhöhung). Sollte eine begründete Veränderung des derzeitigen Geländeniveaus im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung vorliegen, so dürfen diese nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Betreiber durchgeführt werden.
- Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, wird gebeten dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.
- Die max. Endwuchshöhe von Bäumen und Sträuchern im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 53 und Mast Nr. 54 darf 528,0 m NHN nicht überschreiten.
- Die max. Endwuchshöhe von Bäumen und Sträuchern im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 54 und Mast Nr. 55 darf 533,0 m NHN nicht überschreiten.
- Die Endwuchshöhe von Bäumen am äußeren Rand des Schutzstreifens darf eine Höhe von 20,5 m nicht überschreiten, damit diese im Fall eines Umstürzens nicht mit den Leiterseilen kollidieren.
- Bei geplanter Neubepflanzung im Bereich der Freileitung sind Bäume dritter Ordnung (Kleinbäume bzw. großer Strauch mit bis zu 10 m Wuchshöhe) zulässig. Baumkronen höherer Bäume dürfen nicht in den Schutzstreifen der Freileitung hineinwachsen.

Auf die ergänzenden Hinweise zur 110-kV-Hochspannungsleitung unter Hinweis 18 wird verwiesen.

## 9. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen für die Bundesstraße B 463, für die Kreisstraße K 4768, für die Planstraße, für die Wirtschaftswege für Forst- und Landwirtschaft und für die Geh- und Radwege festgesetzt. Die dargestellte Einteilung der Verkehrsflächen im Bereich der Planstraße, der Wirtschaftswege und der Geh- und Radwege ist unverbindlich.



## 10. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität „Umspannstation“ festgesetzt.

## 11. FLÄCHEN FÜR RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das gesamte Gewerbegebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Straßenoberflächenwasser ist in eine Retentionsbodenfilteranlage einzuleiten. Entsprechende Anlagen sind östlich der neuen Kreisstraße K 4768 und südlich der Bundesstraße B 463 gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

In den Retentionsbodenfilteranlagen wird zusätzlich zur Regenwasserentwässerung der interkommunalen Gewerbeflächen des KOMPASS81 die Regenwasserentwässerung der K 4768 und der B 463 aufgenommen (kombinierte Entwässerungsanlagen).

Die Verkehrsfläche der Inneren Erschließungsstraße muss gefasst und auf den Regenwasserkanal geleitet werden. Der Geh- und Radweg wird über drainierte Mulden und Baumrigolen (Grünstreifen) abgewirtschaftet. Die Baumrigolen sind mit einem Notüberlauf auf den Regenwasserkanal zu versehen.

Die mineralischen Tragschichten und Unterbauten von Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Raum und befestigten Hof- und Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken sind durch geeignete Maßnahmen in Verbindung mit versickerungsoffenen Pflasterungen o.ä., als große Retentionskörper und lokal zur Flächenversickerungen zu nutzen.

Die Retentionsbodenfilteranlage ist für ein 30-jähriges Regenerereignis zu bemessen und mit einem breitflächigen Notüberlauf ins Gelände zur schadlosen Ableitung zu versehen. Der Drosselabfluss der Retentionsbodenfilteranlage von 150 l/s ist über einen neuen Kanal unter der Bundesautobahn A81 an die Regenwasserortsentwässerung anzuschließen.

## 12. GRÜNFLÄCHEN UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sind gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der festgesetzten Pflanzgebote zu gestalten.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs werden Waldflächen ausgewiesen.

## 13. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (M) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 13.1.1 M 1: Behandlung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser darf ohne Vorreinigung und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die Behandlung des Niederschlagswassers findet zentral in der südlichen Retentionsbodenfilteranlage (P+R-Parkplatz) statt.

Das Niederschlagswasser der GE-Flächen darf gedrosselt mit 20 l/s\*ha in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Für das Niederschlagswasser von Flächen auf welchen mit wassergefährdenden Stoffen etc. umgegangen wird müssen weiterführende Maßnahmen abgestimmt und ergriffen werden.

Es müssen weiterhin geeignete Maßnahmen im Sinne des Überflutungsschutzes auf den jeweiligen Grundstücken getroffen werden.



### Regenwasserrückhaltung

Auf den GE-Flächen muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens das Retentionsvolumen für ein 5-jährige Regenereignis nachgewiesen werden. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann für Löschwasser-, Brauchwassernutzung und für die Bewässerung der Pflanzflächen verwendet werden.

#### 13.1.2 M 2: Nächtliche Baumaßnahmen

Zur Minimierung der bauzeitlich bedingten Störungen im Zuge des Baubetriebes sind nächtliche Bautätigkeiten im Umfeld der essentiellen Flugkorridore entlang des Waldrandes als Lebensraum nicht zulässig.

Wenn aus technischer Sicht eine Beleuchtung der Anlage in ausgewählten Abschnitten unbedingt erforderlich wird, ist diese punktuell vorzusehen und ggf. mit Blendschutz zu errichten.

Die unbedingt erforderliche Baustellenbeleuchtung darf die Flugkorridore sowie die angrenzenden Gehölze nicht ausleuchten. Bei der Wahl des Leuchtmittels ist darauf zu achten, dass nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel verwendet werden.

#### 13.1.3 M 3: Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Gemäß § 21 Abs. 1 NatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Für die Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden z. B. LED-Leuchten sowie nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper (vgl. Bauherreninformation 4, Anlage Umweltbericht).

#### 13.1.4 M 4: Biotopschutz

Die nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopstrukturen entlang der Autobahn A 81, die unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzend, sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (Bretterzaun oder Vergleichbares) vor Beeinträchtigungen zu schützen.

#### 13.1.5 M 5: Vogelschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für die großflächigen Fensterfronten geeignete, für Vögel sichtbare Scheiben zu verwenden oder vergleichbare fachgerechte Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.

#### 13.1.6 M 6: Ausführung von Wegen und von Stellplätzen auf dem Baugrundstück

Stellplätze für Pkw, Rettungswege und befahrbare Notwege, Feuerwehrumfahrten und soweit möglich Fußwege und Plätze sind mit einem wasserdurchlässigen, wenn möglich begrünbaren Belag und Tragschichten (Unterbauten) mit einem hohen Wasserspeichervolumen herzustellen.

Be- und Entladeflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

#### 13.1.7 M 7: Grundwasserschutz

Gebäudedrainagen dürfen nicht an den Schmutz- und Regenwasserkanal angeschlossen werden. Bei der Verwendung von Drainagen ist das anfallende Wasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder zwischenspeichern (z.B. mittels Zisterne) und abzuwirtschaften (z.B. mittels Brauchwassernutzung, Pflanzenbewässerung oder ähnlichem).

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material zur Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und -fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei etc.) verwendet werden. Zulässig sind nur beschichtete Materialien wie z.B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium.



Was die Gefahr einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe betrifft - auch im Zuge von Bauarbeiten - sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen.

#### 13.1.8 M 8: Reptilienschutz

Im Bereich von an das Baufeld angrenzender Lebensstätten von Reptilien ist, soweit bautechnisch möglich, im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ein Bauzaun festzulegen und aufzustellen. Der Zaun ist regelmäßig zu kontrollieren und von Bewuchs freizuhalten.

#### 13.1.9 M 9: Vergrämung Reptilien -Zauneidechsen

Im Bereich der bestehenden Feldhecke im Norden des Geltungsbereichs ist während der Bauphase ein temporärer Reptilienschutzzaun aufzustellen. Zauneidechsen, die sich außerhalb des Zauns befinden, sind durch eine entsprechende Fachkraft zu bergen und in die Flächen der Heckenbiotope „Feldhecken an K 4768, nordöstlich Empfingen“ sowie „Feldhecken und Feldgehölze an der A81, nordöstlich Empfingen umzusiedeln.

Zur Vorbereitung der Arbeiten zur Vergrämung werden auf den von Zauneidechsen besiedelten Flächen im Baufeld Gehölz- und Vegetationsrückschnitt in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchgeführt (Handarbeit bzw. nur unter Verwendung leichter Maschinen). Bodenarbeiten wie Wurzelrodungen, Baufeldfreimachung etc. dürfen erst nacherfolgreicher Vergrämung / Umsiedlung der Zauneidechsen durchgeführt werden.

#### 13.1.10 M 10: Amphibienschutz

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist vor Baubeginn ein temporärer Amphibienschutzzaun aufzustellen. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Zaun zurückzubauen. Während der Amphibienwanderung ist der Zaun mindestens einmal täglich zu kontrollieren. Vorhandene Amphibien sind abzusammeln und auf eine Ausweichfläche umzusiedeln. Die Ausweichfläche wird im Rahmen der ökologischen Baubegleitung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und festgelegt.

#### 13.1.11 M 11: Schutz der Waldflächen

Die nicht vorhabenbedingt in Anspruch genommenen Waldflächen sind während der Bauphase vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten. Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien ist nicht zulässig. Der Schutz erfolgt, soweit bautechnisch möglich, durch einen Bauzaun, der im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung festzulegen und aufzustellen ist.

#### 13.1.12 M 12: Absuchen von Bäumen nach Fledermausquartieren

Der potenzielle Quartierbaumbestand ist rechtzeitig vor Beginn der Baufeldfreimachung im September bzw. Oktober (vor Beginn der Rodungsarbeiten) durch Fachgutachter auf Fledermausquartiere hin zu untersuchen. Besteht die Möglichkeit, dass Tiere in den Bäumen überwintern, sind diese als Fledermausquartiere zu kennzeichnen. Bestätigt sich die Nutzung von Baumhöhlen und Rindenstrukturen durch Fledermäuse (Sommer und/oder Winterquartier), so ist der Verlust der Quartiere adäquat zu ersetzen kennzeichnen.

Kann mit ausreichender Sicherheit festgestellt werden, dass ein Quartier unbesiedelt ist, wird dieses im Anschluss an die Kontrolle verschlossen, um einen Wiedereinflug vor der Baufeldfreimachung zu verhindern.

Die Fällarbeiten der gekennzeichneten Bäume (ohne sichere Quartiernachweise) sind einem Fachgutachter zu begleiten. Holzlager sind händisch abzutragen, um gegebenenfalls darin übertagende Fledermäuse nicht zu verletzen.

Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durchzuführen.



13.1.13 M 13: Verhinderung einer Brutansiedlung von Horstbäumen

Vor Beginn der Brutsaison des Mäusebussards sind alle Horstplattformen, soweit sie visuellen Wirkungen ausgesetzt sind, unbrauchbar zu machen. Nach Beendigung der Bauarbeiten werden der Horste in seiner ursprünglichen Form wieder bereitgestellt.

13.1.14 M 14: Herstellung von Totholzhaufen

Auf den Grünflächen im Norden und Nordosten des Geltungsbereichs sind nach Planeintrag Totholzhaufen anzulegen. Für die Anlage ist anfallendes Gehölzmaterial, welches bei Fäll- und Rodungsarbeiten im Zuge der Erschließung des Baugebiets anfällt, zu verwenden. Material von Laubbäumen ist zu bevorzugen. Zu verwenden sind Äste oder Stämme mit einem Durchmesser von ca. 10 – 30 cm. Die Grundfläche der einzelnen Haufen beträgt ca. 10 m<sup>2</sup>, die Höhe ca. 1 – 1,5 m. Die Haufen sind von Bewuchs freizuhalten und bei Bedarf mit neuem Schnittmaterial von örtlichen Gehölzen zu ergänzen.

13.1.15 M 15: Herstellung von Ausweichquartieren für Fledermäuse

In einem Teilbereich der für Waldumbau festgelegten Flächen sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Ausweichquartiere für Fledermäuse anzubringen. Je entfallenes Quartier, sind 3 Ersatzquartiere bereitzustellen. Der Gesamtbedarf an Ersatzquartieren wird während der Fällarbeiten durch den Fachgutachter in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde festgelegt. Der genaue Ersatzquartiertyp wird durch den Fachgutachter in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde festgelegt. Notwendige Ausweichquartiere sind nach den Rodungsarbeiten und vor Beendigung der Winterruhe der Fledermäuse zur Verfügung gestellt werden.

13.1.16 M 16: Herstellung von Ausweichbrutplätzen für höhlenbewohnende Vogelarten

In einem Teilbereich der für Waldumbau festgelegten Flächen sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Ausweichbrutplätze für höhlenbewohnende Vogelarten anzubringen. Je entfallenden Brutplatz, sind 3 Ersatzbrutplätze bereitzustellen. Der Gesamtbedarf an Ersatzbrutplätzen wird während der Fällarbeiten durch den Fachgutachter in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde festgelegt. Der genaue Kastentyp wird durch den Fachgutachter in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde festgelegt.

13.1.17 M 17: Herstellung von Ausweichhorstplätzen für Mäusebussard

In einem Teilbereich der für Waldumbau festgelegten Flächen sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Kunsthorste (Nisthilfen aus Weidengeflecht) als Ausweichbrutplatz im Verhältnis 1 : 3 anzulegen. Die Kunsthorste sind im Bereich der Revierstrukturen jedoch außerhalb der artspezifischen Effektdistanzen anzubringen. Die Kunsthorste haben einen Durchmesser von 70 cm. Abhängig von Baumbestand sind die Kunsthorste bei Bedarf auf zusätzlich am Waldrand zu errichtenden Masten anzubringen.

13.1.18 M 18: Artenschutz

Die Baufeldräumung und Rodungen im Rahmen der Erschließung sind in der Zeit vom 1. November – 28./29. Februar, außerhalb des Aktivitätszeitraums von Fledermäusen, durchzuführen.

14. **GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der 110-kV-Hochspannungsleitung (LR1): Im Bereich der oberirdischen Hochspannungsleitung, die das Plangebiet im nördlichen Teil quert, sind Flächen mit einem Leitungsrecht (Schutzstreifen) zugunsten des Betreibers mittels Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.



Leitungsrecht zugunsten des Landkreis Freudenstadt (LR2): Im Bereich der Kreisstraße K 4768 und der Zuleitung der Oberflächenwasser in das östlich angrenzende Regenrückhaltebecken sind Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten des Landkreis Freudenstadt festgesetzt.

## 15. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB), PFLANZGEBOTE (PFG) / PFLANZBINDUNG (PFB)

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und des schriftlichen Teils dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in vergleichbarer Qualität zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann auf den privaten Grundstücken aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden (vgl. Bauherreninformation 2, Anlage Umweltbericht).

Die Pflanzenlisten sind unter den Festsetzungen 15.23 bis 15.28 aufgeführt.

Alle Pflanzungsmaßnahmen sind bis zur Schlussabnahme der baulichen Anlagen oder nach der darauffolgenden Vegetationsperiode auszuführen.

### 15.1 Pfg 1: Dachbegrünung

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer der Gebäude sowie alle Garagen, Tiefgaragen sind dauerhaft und mindestens zu 70 % extensiv mit einer Substratstärke von mind. 12 cm zu versehen und zu begrünen. Flächen für technische Aufbauten, Beleuchtungskuppeln und Attiken können innerhalb der 30 % realisiert werden (vgl. Bauherreninformation 3, Anlage Umweltbericht).

### 15.2 Pfg 2: Einzelbaumpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der inneren Erschließung

Nach Planeintrag sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen aus der Pflanzenliste 2 Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 20 – 25 cm fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in vergleichbarer Qualität zu ersetzen. Pflanzbeete für Baumstandorte sind vollflächig zu begrünen. Die Standorte sind verbindlich festgesetzt. Bei Baumstandorten ist ein Mindestabstand in Höhe von 2,5 m zu den bestehenden und geplanten Versorgungsleitungen, welche sich i. d. R. im Gehwegbereich oder im Bereich des Straßenrandes befinden, einzuhalten. Andernfalls sind im Zuge der Anpflanzungen Maßnahmen z. B. in Form von Schutzwänden vorzunehmen.

Der Durchmesser der Pflanzlöcher muss mindestens dem 1,5-fachen Wurzelwerk- oder Ballendurchmesser entsprechen, die Tiefe des Pflanzloches der Ballenhöhe. Beim Ausheben des Pflanzloches sind die verschiedenen Bodenschichten getrennt zu lagern und entsprechend wieder einzubauen. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche um den Stamm muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Ist dies nicht zu gewährleisten, z. B. bei Abdeckungen mit Pflaster- und Plattenbelägen, sind entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Luft- und Wasserversorgung durchzuführen. Die Baumscheiben sind gegen überfahren zu sichern.

### 15.3 Pfg 3: Einzelbaumpflanzungen auf Baugrundstücken

Pro Baugrundstück ist je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche aus den Pflanzenlisten 1, 2, 4 ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum, Stammumfang mind. 20 – 25 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in vergleichbarer Qualität zu ersetzen.

Es ist eine Unterpflanzung mit Landschaftsrasen mit möglichst gebietseigener Saatgutmischung, niedrigen gebietsheimischen Sträuchern oder Wildstauden anzulegen.

Der Durchmesser der Pflanzlöcher muss mindestens dem 1,5-fachen Wurzelwerk- oder Ballendurchmesser entsprechen, die Tiefe des Pflanzloches der Ballenhöhe. Beim Ausheben des Pflanzloches sind die



verschiedenen Bodenschichten getrennt zu lagern und entsprechend wieder einzubauen. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche um den Stamm muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Ist dies nicht zu gewährleisten, z. B. bei Abdeckungen mit Pflaster- und Plattenbelägen, sind entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Luft- und Wasserversorgung durchzuführen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern.

Die genauen Baumstandorte sind im Rahmen der Ausführungsplanung endgültig festzulegen.

#### 15.4 Pfg 4: Pflanzung von Wildobst

Auf der öffentlichen Grünfläche entlang der A 81 sowie auf der öffentlichen Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs sind hochstämmige Wildobstbäume aus Pflanzenliste 5, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 12 cm, fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die genauen Baumstandorte sind im Rahmen der Ausführungsplanung endgültig festzulegen. Als Unterwuchs ist eine kräuterreiche Fettwiese aus gebietseigener Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 11 „Südwestdeutsches Bergland“ anzulegen.

Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

#### 15.5 Pfg 5: Niedrige Gebüschpflanzungen

Auf der Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs ist eine lockere Gebüschpflanzung mit Gehölzen aus Pflanzenliste 3 herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist gebietseigenes Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“ zu verwenden.

#### 15.6 Pfg 6: Pflanzung einer Feldhecke

Auf der Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs ist eine Feldhecke mit einer Länge von mind. 50 m und einer Breite von mind. 5 m mit Gehölzen aus Pflanzenliste 3 herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist gebietseigenes Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“ zu verwenden.

#### 15.7 Pfg 7: Herstellung einer mesophytischen Saumvegetation

Auf der Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs ist eine kräuterreiche Saumvegetation aus gebietseigener Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 11 „Südwestdeutsches Bergland“ anzulegen. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

#### 15.8 Pfg 8: Herstellung von Straßenbegleitgrün

Auf einem Teilbereich der Straßenböschung im Osten des Geltungsbereichs ist nach Planeintrag ein Straßenbegleitgrün mit einer Ansaat mit Landschaftsrasen mit möglichst gebietseigener Saatgutmischung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

#### 15.9 Pfg 9: Herstellung von Hochstaudenfluren auf Straßenböschungen

Auf Teilbereichen der Straßenböschung ist nach Planeintrag eine Hochstaudenflur aus gebietseigener Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 11 „Südwestdeutsches Bergland“ anzulegen. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

#### 15.10 Pfg 10: Herstellung einer feuchten Hochstaudenflur

Auf Teilbereichen der Straßenböschung ist nach Planeintrag eine feuchte Hochstaudenflur mit Behaartem Weideröschchen (*Epilobium hirsutum*) und Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*) anzulegen. Die Herstellung erfolgt über eine Initialpflanzung mit regional gewonnenem, autochthonem Pflanzgut zu erfolgen.



**15.11 Pfg 11: Herstellung von extensivem Grünland**

Auf der Grünfläche am Nordostrand des Geltungsbereichs ist eine extensive Wiesenfläche aus gebietseigener Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 11 „Südwestdeutsches Bergland“ anzulegen. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**15.12 Pfg 12: Herstellung einer Saumvegetation entlang des Waldrands**

Auf der Grünfläche entlang der Kreisstraße im Osten des Geltungsbereichs ist eine Saumvegetation aus gebietseigener Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 11 „Südwestdeutsches Bergland“ anzulegen. Ziel ist die Entwicklung einer standortgerechten Saumgesellschaft mit einem Verhältnis von 30 % Kräutern und 70 % Gräsern. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**15.13 Pfg 13: Gestaltung des Mulden-Rigolen-Systems**

Im Mulden-Rigolen-System (entsprechend dem Planeintrag) erfolgt eine Rasenansaat. Die Mulden sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und von Gehölzbewuchs freizuhalten.

**15.14 Pfg 14: Gehölzansaat auf Böschungen**

Auf den Böschungen im Wald entlang der Ostseite des Geltungsbereichs ist eine Begrünung mittels Anspritzverfahren vorzunehmen. Es ist eine Samenmischung mit Gehölzarten aus Pflanzenliste 6 sowie Gehölzuntersaat zu verwenden. Der Mischung werden als Untersaat konkurrenzschwache Gräser beigegeben, Getreidesorten können ebenfalls beigegeben werden.

Für die Gehölzansaat ist Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“ zu verwenden. Für die Untersaat ist Saatgut aus Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**15.15 Pfg 15: Herstellung eines Tümpels**

In der aufzuforstenden Fläche auf Flurstück Nr. 3028, Gemarkung Empfingen gemäß Planeintrag ist ein Tümpel im Umfang von mind. 50 m<sup>2</sup> mit angrenzenden Nass- oder Feuchtwiesenbereichen herzustellen. Flachwasserbereiche (< 50 cm) sollen mindestens 50 % der Gesamtfläche ausmachen. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Verlandung des Tümpels ist zu verhindern. Das Gewässer ist fischfrei zu halten.

**15.16 Allgemeine Festsetzung für die Pflanzbindungen**

Während der Bauphase sind die Hecken und Bäume vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien ist auf den durchwurzelten Bereichen nicht zulässig.

**15.17 Pfb 1: Erhalt der geschützten Feldhecke**

Das bestehende geschützte Biotop an der Nordwestgrenze des Geltungsbereichs ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige bzw. entfallende Gehölze sind entsprechend dem Bestand bzw. der Pflanzenliste 3 gleichwertig zu ersetzen.

**15.18 Pfb 2: Erhalt der geschützten Feldhecke**

Das bestehende geschützte Biotop an der Westgrenze des Geltungsbereichs ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige bzw. entfallende Gehölze sind entsprechend dem Bestand bzw. der Pflanzenliste 3 gleichwertig zu ersetzen.

**15.19 Pfb 3: Erhalt der Baumpflanzungen im Norden des Geltungsbereichs**

Die bestehenden Baumpflanzungen im Norden des Geltungsbereichs sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige bzw. entfallende Bäume sind entsprechend Pflanzenliste 7 gleichwertig zu ersetzen.

**15.20 Pfb 4: Erhalt der Baumpflanzungen „Alte Kaserne“**

Die bestehenden Baumpflanzungen für den Ausgleich des Bebauungsplans „Alte Kaserne“ sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es handelt sich um 30 hochstämmige Laubbäume der Arten Winter-Linde (*Tilia cordata*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*). Abgängige bzw. entfallende Bäume sind entsprechend dem Bestand gleichwertig zu ersetzen.

**15.21 Pfb 5: Erhalt der Wiese im Bereich des südlichen Retentionsbeckens**

Die Wiesenfläche angrenzend an das südliche Retentionsbecken ist im Bestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**15.22 Pflanzenliste 1: Standortheimische Laubbäume 1. Ordnung**

Die Pflanzenliste 1 ist nicht abschließend, die Verwendung vergleichbarer geeigneter standortheimischer, gebietseigener Gehölze ist möglich.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Obstbäume in Sorten</i>	

**15.23 Pflanzenliste 2: Standortheimische Laubbäume 2. Ordnung**

Die Pflanzenliste 2 ist nicht abschließend, die Verwendung vergleichbarer geeigneter standortheimischer, gebietseigener Gehölze ist möglich.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Obstbäume in Sorten</i>	

**15.24 Pflanzenliste 3: Standortheimische Sträucher**

Die Pflanzenliste 3 ist nicht abschließend, die Verwendung vergleichbarer geeigneter standortheimischer, gebietseigener Gehölze ist möglich.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel



<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

#### 15.25 Pflanzenliste 4: Klimabäume

Bei Pflanzenliste 4 handelt es sich um aktuelle Listen klimaresistenter, europäischer Bäume. Bei „Klimabäumen“ handelt es sich um Bäume, die sich nach aktuellen Forschungsergebnissen im Klimawandel häufig als deutlich stresstoleranter und vitaler als heimische Bäume erweisen.

Auf die Bauherreninformation 2 wird hingewiesen (Anlage Umweltbericht).

Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Klimabäume 1. Ordnung</b>	
<i>Tilia cordata</i> 'Erecta'	Dickkronige Winter-Linde
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde
<i>Tilia euchlora</i>	Krim-Linde
<i>Tilia tomentosa</i> 'Barbant'	Silberlinde
<b>Klimabäume 2. Ordnung</b>	
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
<i>Acer campestre</i> 'Huibers Elegant'	Feld-Ahorn
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
<i>Acer opalus</i>	Schneeballblättriger Ahorn
<i>Carpinus betulus</i> 'Lucas'	Säulen-Hainbuche
<i>Sorbus latifolia</i> 'Henk Vink'	Breitblättrige Mehlbeere

#### 15.26 Pflanzenliste 5: Wildobst

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere



## 15.27 Pflanzenliste 6: Waldrand

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

## 16. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

### 16.1 Aufschüttungen entlang der Straßenbaukörper

Die als Bankett und Entwässerungsmulden ausgebildeten Aufschüttungen samt verkehrstechnischer Anlagen (z.B. Leitplanken) entlang der Kreisstraße K 4768 sowie die Aufschüttungsflächen entlang der Straßen und Fuß- und Radwege sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden und für den Unterhalt und die Pflege frei zugänglich zu halten.

### 16.2 Stützbauwerke bei Straßenkörpern

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschranke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

### 16.3 Stützbauwerke auf den Baugrundstücken

An den Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke sind keine Stützbauwerke beispielsweise in Form von Beton-, Naturstein- oder Gabionenwänden zulässig. Geländeversätze entlang der Grundstücksgrenzen dürfen ausschließlich über begrünte Böschungen im Neigungsverhältnis 1 zu 2 (Höhe zu Länge) bewältigt werden.

## 17. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs.1a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder Maßnahmen leiten sich aus dem Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und der artenschutzrechtlichen Prüfung ab.

Die Flächen befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets und sind im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans verbindlich festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung und Beseitigung von Vegetation.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Getrennte und naturverträgliche Niederschlagsableitung.



- Verwendung von gebietseigenem, zertifiziertem Pflanzenmaterial und Saatgut für die Eingrünung des Baugebietes und der planexternen Ausgleichsmaßnahmen und Verwendung standorttypischer Laubgehölze bzw. Klimabäume zur Durchgrünung.
- Verwendung wasserdurchlässiger, nach Möglichkeit begrünbarer Beläge.
- Dachbegrünung.
- Umweltverträgliche Beleuchtung.

### 17.1 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen (A/Pfg)

- A 1/Pfg 1 entspricht der Festsetzung Ziff. 15 Pfg 1
  - A 2/Pfg 2 entspricht der Festsetzung Ziff. 15 Pfg 2
  - A 3/Pfg 3 entspricht der Festsetzung Ziff. 15 Pfg 3
  - A 4/Pfg 4 entspricht der Festsetzung Ziff. 15 Pfg 4
  - A 5/Pfg 5 entspricht der Festsetzung Ziff. 15 Pfg 5
  - A 6/Pfg 6 entspricht der Festsetzung Ziff. 15 Pfg 6
  - A 8/Pfg 8 entspricht der Festsetzung Ziff. 15 Pfg 8
  - A 9/Pfg 9 entspricht der Festsetzung Ziff. 15 Pfg 9
  - A 10/Pfg 10 entspricht der Festsetzung Ziff. 15 Pfg 10
  - A 11/Pfg 11 entspricht der Festsetzung Ziff. 15 Pfg 11
  - A 12/Pfg 12 entspricht der Festsetzung Ziff. 15 Pfg 12
  - A 13/Pfg 13 entspricht der Festsetzung Ziff. 15 Pfg 13
  - A 14/Pfg 14 entspricht der Festsetzung Ziff. 15 Pfg 14
  - A 15/Pfg 15 entspricht der Festsetzung Ziff. 15 Pfg 15
- Auf die Pflanzenlisten zu den Festsetzungen wird verwiesen.

### 17.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen (A)

#### 17.2.1 Baurechtliche planexterne Ausgleichsmaßnahme

A 16 Artenreiches Grünland durch extensive Mahd und Beweidung

Schutzgut Boden sowie Pflanzen und Tiere: Zuordnung einer Maßnahme aus dem Kompensationsverzeichnis des Landkreises Freudenstadt.

Aktenzeichen: 237.02.008

Flst. Nr. 902/0 und 1008/0, Stadt Horb am Neckar, Gemarkung Ahldorf

Zugeordneter Umfang: 1.431.544 Ökopunkte

Auf den Übersichtslageplan in Anlage 1 zu den Festsetzungen wird verwiesen.

A 17 Umwandlung von Acker in Eichen-Sekundärwald

Schutzgut Boden sowie Pflanzen und Tiere: Zuordnung einer Maßnahme aus dem Kompensationsverzeichnis des Landkreises Freudenstadt.

Aktenzeichen: 237.02.013

Flst. Nr. 3666, Stadt Horb am Neckar, Gemarkung Horb

Zugeordneter Umfang: 136.685 Ökopunkte

Auf den Übersichtslageplan in Anlage 2 zu den Festsetzungen wird verwiesen.



A 18 Umbau einer Ackerfläche zu Extensiväckern, Magerwiese und Blühstreifen incl. Maßnahmen für Kiebitz und Wanstschrecke in Fischbach

Schutzgut Boden sowie Pflanzen und Tiere: Teilzuordnung einer Maßnahme aus dem Kompensationsverzeichnis des Schwarzwald-Baar-Kreises.

Aktenzeichen: 326.02.027

Flst. Nr. 3666, Gemeinde Niedereschach, Gemarkung Fischbach

Zugeordneter Umfang: 43.584 Ökopunkte

Auf den Übersichtslageplan in Anlage 3 zu den Festsetzungen wird verwiesen.

A 19 Einzelbaumpflanzungen und Hochstaudenfluren entlang der Kreisstraße

Entlang der Kreisstraße auf Teilbereichen der Flurstücke Nr. 345, 346 und 347 sind aus der Pflanzenliste 2 8 Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 20 – 25 cm fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in vergleichbarer Qualität zu ersetzen. Bei Baumstandorten ist ein Mindestabstand in Höhe von 2,5 m zu den bestehenden und geplanten Versorgungsleitungen, welche sich i. d. R. im Gehwegbereich oder im Bereich des Straßenrandes befinden, einzuhalten. Andernfalls sind im Zuge der Anpflanzungen Maßnahmen z. B. in Form von Schutzwänden vorzunehmen.

Der Durchmesser der Pflanzlöcher muss mindestens dem 1,5-fachen Wurzelwerk- oder Ballendurchmesser entsprechen, die Tiefe des Pflanzloches der Ballenhöhe. Beim Ausheben des Pflanzloches sind die verschiedenen Bodenschichten getrennt zu lagern und entsprechend wieder einzubauen. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche um den Stamm muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Ist dies nicht zu gewährleisten, z. B. bei Abdeckungen mit Pflaster- und Plattenbelägen, sind entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Luft- und Wasserversorgung durchzuführen. Die Baumscheiben sind gegen überfahren zu sichern.

Als Unterwuchs ist eine Hochstaudenflur aus gebietseigener Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 11 „Südwestdeutsches Bergland“ anzulegen. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Auf den Übersichtslageplan in Anlage 4 zu den Festsetzungen wird verwiesen.

#### 17.2.2 Artenschutzrechtliche planexterne Ausgleichsmaßnahme

A 20 Ackerbrache für die Feldlerche

Für den Ausgleich eines Revierzentrums der Feldlerche wird auf dem Flurstück Nr. 898, Gemarkung Wiesenstetten, ein dauerhafter Brachestreifen angelegt. Der Brachestreifen wird mit niedrigwachsendem Saatgut angesät und hat eine Fläche von jeweils mind. 1.500 m<sup>2</sup>. Die Ansaat mit gebietseigenem Saatgut des Ursprungsgebiets 11 „Süddeutsches Bergland“ erfolgt auf Ackerflächen im Zuge der regulären Bewirtschaftung in Kombination mit der Ansaat von Sommergetreidekulturen mit erweitertem Saatreihenabstand (mindestens 3-facher Reihenabstand, 25 – 45cm).

Zur Gewährleistung der Wirksamkeit werden folgende Abstände eingehalten:

Mind. 80 m zu Niederhecken (Grünstrukturen von maximal 2 m Höhe)

Mind. 100 m zu Einzelbäumen, Hütten, Holzstapeln, Freileitungen sowie asphaltierten Wegen

Mind. 150 m zu Baumreihen, Feldgehölzen mit mehr als 2 m Höhe, Siedlungen und Straßen

Auf den Übersichtslageplan in Anlage 5 zu den Festsetzungen wird verwiesen.



17.2.3 Naturschutzrechtliche planexterne Maßnahme

A 21 Aufwertung von zwei Steinbrüchen

Für den Ausgleich in die Eingriffe in eine Doline wird der Steinbruch auf Flurstück Nr. 1087, Gemarkung Mühlen sowie ein Teilbereich des Steinbruchs auf Flurstück Nr. 1929, Gemarkung Ahldorf aufgewertet. Hierbei sind die Felswände der Steinbrüche von Bewuchs freizustellen und in Abstimmung mit dem zuständigen Landratsamt dauerhaft von Bewuchs freizuhalten. In den Randbereichen des Steinbruchs, an den Übergängen zu den Waldflächen, ist das Belassen bzw. die Entwicklung einer niedrigen Strauchvegetation möglich.

Auf den Übersichtslageplan in Anlage 6 zu den Festsetzungen wird verwiesen.



## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (gemäß § 74 LBO)

### **1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)**

#### **1.1 Dachform, Dachflächengestaltung und Dachaufbauten**

Zulässig sind Flachdächer (FD) bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 5°.

#### **1.2 Fassadengestaltung**

Eine Fassadenverkleidung mit blendenden, glänzenden oder spiegelnden Materialien ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind in die Fassade integrierte PV-Module (Photovoltaik).

### **2. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig. Von Werbeanlagen darf keine ablenkende Wirkung auf den Verkehr der A 81, B 463 und K 4768 ausgehen. Auf § 33 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) wird verwiesen.

Innerhalb der festgesetzten Anbauverbotszone ist die Errichtung von Werbeanlagen generell unzulässig.

### **3. ANFORDERUNGEN AN UNBEBAUTE FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

#### **3.1 Einfriedungen**

Zugelassen sind Einfriedungen bis max. 2,00 m Gesamthöhe. Der Abstand vom Boden muss mind. 20 cm betragen. Einfriedungen sind transparent, luft- und lichtdurchlässig zu gestalten. Einfriedungen als Mauern oder aus Kunststoff sind mit Ausnahme von Kunststoff ummanteltem Drahtgeflecht nicht zulässig.

Mauern, Sockelmauern und andere blickdichte Materialien sind nicht zulässig.

#### **3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V.m § 38 Abs. 1 Nr. 15 LBO)**

Neben den Festsetzungen von Pflanzgeboten sind die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen als extensive Rasenflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **4. UNZULÄSSIGKEIT VON NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Die Unterflurverkabelung der Niederspannungsleitungen ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen. Erforderliche Leitungen sind als Erdverkabelung anzulegen.



## 5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 74 ABS. 2 NR. 5 LBO)

- 5.1 Stellplätze für Pkw, Feuerwehrumfahrten und soweit möglich Fußwege und Plätze sind mit einem wasserdurchlässigen, wenn möglich begrünbaren Belag und Tragschichten (Unterbauten) mit einem hohen Wasserspeichervolumen herzustellen. Auf Pflanzgebot 6 unter Punkt 13.1.6 wird verwiesen.
- 5.2 Werden mehr als 25 PKW-Stellplätze auf einem Baugrundstück errichtet, sind diese in platzsparender Bauart zu mindestens 50 % in Tiefgaragen, Parkhäusern oder mechanischen Parkgaragen sowie auf oder unter gewerblich genutzten Gebäuden herzustellen.

## C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

### 1. BODENFUNDE (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Das Plangebiet umfasst im Süden den Bereich eines ausgedehnten archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Römerzeitliche und vorgeschichtliche Siedlung, hallstattzeitliches Gräberfeld“ (Listen-Nr. 6, ADAB-Id. 107980723). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

Die betroffene Denkmalfläche wurde im Jahr 2021 durch Prospektionen untersucht und 2022 in weiten Teilen durch eine großflächige archäologische Rettungsgrabung freigelegt um den Dokumentwert der Befunde und Funde vor Beginn der Baumaßnahmen zu erhalten.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sind in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) für zwei verbliebene Flächen archäologische Voruntersuchungen durchzuführen.

Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen und muss diese durch den Vorhabenträger finanziert werden.

Bodeneingriffe im Bereich von Kulturdenkmalflächen ohne eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung sind nicht zulässig.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knoche, 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 zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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.

### 2. BODENSCHUTZ

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Der Bodenaushub ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Das beim Bauaushub anfallende Material sollte, soweit möglich, durch entsprechende Maßnahmen wieder auf dem eigenen Grundstück an die Nachbargrundstücke angepasst untergebracht werden.

Der auf dem Gelände anstehende Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähiger Unterboden, der im Zuge der Erschließungsarbeiten abgetragen wird, ist fachgerecht zu sichern und zwischenzulagern. Der notwendige Mutterboden-Wiederauftrag innerhalb des Baugebiets, der knapp 20% des gesamten Mutterbodenabtrags beträgt, muss komplett mit dem zuvor abgeschobenen Mutterboden durchgeführt werden (§ 202 BauGB).



Der überschüssige Teil (ca. 80%) des abgeschobenen und zwischengelagerten Mutterbodens soll möglichst ortsnah des Baugebiets wiederverwertet werden (Auftrag auf geeigneten landwirtschaftlichen Flächen, Abdeckung von abgeschlossenen Deponie- und Rekultivierungsflächen u.a.). Die Suche und Prüfung möglicher Wiederverwertungsflächen für den überschüssigen Mutterboden haben bereits begonnen und werden ständig weitergeführt.

Im Zuge des Baubetriebs eintretende unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) sind auf das engere Baufeld zu beschränken und im Bereich unbebauter Flächen nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe müssen so gelagert werden, dass Stoffeinträge oder Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind. Werden Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen. Nicht brauchbare bzw. belastete Böden sind von verwertbarem bzw. unbelastetem Bodenmaterial zu separieren und einer fachgerechten Verwertung zuzuführen.

### 3. 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. Die Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes ist in der Regel durch eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung sicherzustellen.

### 4. GRUNDWASSERSCHUTZ

Eingriffe in das Grundwasser des Muschelkalkaquifers (mo), wie z. B. dauerhafte Grundwasserabsenkungen, sind untersagt. Befristete Grundwasserabsenkungen oder -umleitungen während einer Baumaßnahme bedürfen einer vorherigen gesonderten Genehmigung.

### 5. BEGRÜNUNG ZAUNANLAGEN

Eine Begrünung der Zaunanlagen der Gewerbe- und Industrieflächen mit heimischen Kletter- oder Rankpflanzen aus Pflanzenliste 6 wird empfohlen. Um eine flächige Begrünung des Zauns zu erreichen, sollten mindestens alle 1,5 Meter eine Pflanze in der Qualität 40/60 cm Höhe gepflanzt werden. Entsprechende Maßnahmen zu Herstellung und Erhalt sollten ergriffen werden (Einflechten, Schnittmaßnahmen usw.).

### 6. ATLASTEN

Sofern im Zuge der Baumaßnahmen insbesondere bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen) festgestellt werden, ist hiervon unverzüglich das Landratsamt (LRA) Freudenstadt zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur noch nach Absprache mit dem LRA erfolgen.

### 7. ENTWÄSSERUNG UND BETRIEBSWASSERANLAGEN

Auf die Abwassersatzungen der Gemeinden wird hingewiesen.

Schmutzwasser ist über den Schmutzwasserkanal der Kläranlage zuzuleiten. Sofern eine Ableitung im natürlichen Gefälle nicht möglich ist, hat der Grundstückseigentümer die Zuleitung zum Schmutzwasserkanal entsprechend dem Stand der Technik (z. B. Hebeanlage) zu erfüllen.



Anschlüsse, die an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstauenebene) tiefer als die Straßenoberfläche liegen, müssen gegen Rückstau gesichert werden.

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem zuständigen Landratsamt unverzüglich anzuzeigen.

Bei der Nutzung von Betriebswasseranlagen ist eine Anzeige nach § 13 der TrinkwVO erforderlich.

## 8. SCHUTZ BAULICHER ANLAGEN VOR DURCHFUCHTUNG UND VERNÄSSUNG / WEISSE WANNE

Bauliche Anlagen sind nach dem Stand der Technik und den aktuell geltenden Normen und Vorschriften vor Durchfeuchtung und Vernässung zu schützen.

Bei den Erschließungs- und Gewerbebaumaßnahmen ist lokal mit Stau- oder Schichtwasser zu rechnen. Bei einer geplanten Unterkellerung sind die Untergeschosse von Bauwerken oder Bauwerksteilen ggf. wasserdicht herzustellen (z.B. „Weiße Wanne“).

## 9. MAßNAHMEN ZUM UMWELT- UND NATURSCHUTZ, INSBESONDERE KLIMASCHUTZ, INSEKTENSCHUTZ

Die Festsetzungen für Flächen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote einschließlich verpflichtender Photovoltaik sowie die Festsetzungen für planexterne Ausgleichsmaßnahmen dienen der Realisierung umwelt- und naturschutzrechtlicher Zielvorgaben. Die verpflichtende Dachbegrünung ist Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs. Es handelt sich um bewährte Maßnahmen. Weitere Hinweise sind den Bauherreninformationen in der Anlage zum Umweltbericht enthalten.

## 10. INSEKTENFREUNDLICHE PFLEGE VON WIESEN

Nach § 2 NatSchG BW ist die insektenfreundliche Pflege von öffentlichen Grünanlagen vorgeschrieben. Für die Wiesenflächen sollten diese Punkte zugrunde gelegt werden:

- Frühestens Mitte Juni mähen und Schnittgut abräumen.
- Mindestens zwölf Zentimeter Bewuchs stehen lassen, so können Insekten überleben.
- Staffelmahd: in Abständen von zwei bis drei Wochen mähen.
- Breite Ränder und Säume als Rückzugsräume erhalten.
- Auf Mähaufbereiter verzichten, wenn möglich Sensen- oder Balkenmäher nutzen.
- Optimaler Mahdzeitpunkt ist vor 9 Uhr oder nach 18 Uhr (außerhalb der Hauptflugzeit der Insekten).

## 11. FASSADENBEGRÜNUNG

Eine Begrünung der Süd- oder Westseite der Gebäude wird empfohlen.

## 12. VOGELSCHUTZ

Für Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an großflächigen Fensterfronten wird auf die Arbeitshilfe der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (2022) verwiesen.



### 13. VERMEIDEN VON FALLENEFFEKTEN

Zur Vermeidung von Falleneffekten gegenüber der freilebenden Tierwelt wird empfohlen folgende Maßnahmen durchzuführen:

Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Schächte geschädigt oder getötet werden. Um Verletzungen oder Tötungen von Individuen zu verhindern, sind anlagebedingte Falleneffekte zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern.

Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- u. a. Schächte mit feinmaschigem, rostfreien (Draht-)Geflecht gegen Hineinfallen zu sichern (Maschenweite < 0,5 cm).

### 14. PFLICHT ZUR INSTALLATION VON PHOTOVOLTAIKANLAGEN AUF DACHFLÄCHEN

Nach § 23 Abs. 1 Nr. 1 KlimaG BW sind auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zu installieren. Gleichfalls ist nach § 23 Abs. 1 Nr. 2 KlimaG BW beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren. Diese Pflichten entfallen, sofern ihre Erfüllung sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht (vgl. Bauherreninformation 3, Anlage Umweltbericht).

Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Pfg 1 bleibt von dieser Regelung unberührt.

### 15. ANGABEN ZUR DAUERPFLEGE DER FESTGESETZTEN PFLANZGEBOTE

#### Pfg 4: Pflanzung von Wildobst mit Fettwiese als Unterwuchs

- Jährlich 2-schürige Mahd
- 1. Schnitt nach der Hauptblüte der bestandsbildenden Gräser
- 2. Schnitt nach Samenreife der bestandsbildenden Kräuter
- Mind. 8 Wochen Ruhezeit zwischen den Schnitten
- Schnitthöhe mind. 10 cm
- Mahdgut abräumen
- Erhaltungsdüngung bei Bedarf

#### Pfg 5: Niedrige Gebüschpflanzung

Zum dauerhaften Erhalt der ökologischen Funktion, sind die Gebüsche etwa alle 5 – 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

#### Pfg 6: Pflanzung einer Feldhecke

Zum dauerhaften Erhalt der ökologischen Funktion, sind die Gebüsche etwa alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

#### Pfg 7: Herstellung einer mesophytischen Saumvegetation

- Jährlich 1-fache Mahd mit Balkenmäher (alternativ händisch)
- Schnitt im Oktober
- Schnitthöhe mind. 10 cm
- Mahdgut abräumen



Pfg 10: Herstellung einer feuchten Hochstaudenflur

- Jährlich 1-fache abschnittsweise Mahd mit Balkenmäher (alternativ händisch)
- Schnitt im Oktober
- Schnitthöhe mind. 10 cm
- Mahdgut abräumen

Pfg 11: Herstellung von extensivem Grünland

- Jährlich 2-schürige Mahd
- 1. Schnitt nach der Hauptblüte der bestandsbildenden Gräser
- 2. Schnitt nach Samenreife der bestandsbildenden Kräuter
- Mind. 8 Wochen Ruhezeit zwischen den Schnitten
- Schnitthöhe mind. 10 cm
- Mahdgut abräumen
- Erhaltungsdüngung bei Bedarf

Pfg 12: Herstellung einer Saumvegetation entlang des Waldrands

- Jährlich 1-fache abschnittsweise Mahd mit Balkenmäher (alternativ händisch)
- Schnitt im Oktober
- Schnitthöhe mind. 10 cm
- Mahdgut abräumen

Pfg 14: Gehölzansaat auf Böschungen

- Ca. alle 10 Jahre in Abstimmung mit dem Forst abschnittsweise auf den Stock setzen

## 16. BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN

Zur Klärung geotechnischer Fragen auf den Grundstücken (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Auf das Geologische Erschließungsgutachten zum B-Plan vom Hydrogeologischen Büro Thomas Reichel wird hingewiesen.

## 17. ANBAUVERBOTSZONE (§ 9 Abs. 1 FStrG i.V.m. § 22 Abs. 1 StrG)

Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 m, längs der Bundesstraßen bis zu 40 m und längs der Kreisstraßen bis zu 30 m, gemessen jeweils vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.



## 18. 110-KV-LEITUNG

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans quert unmittelbar angrenzend an den Bereich des GE1a eine 110-kV-Leitung in Ost-West-Richtung. In diesem Bereich sind folgende Auflagen zu berücksichtigen:

- Geplante Vorhaben im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Betreiber abzustimmen.
- Eine Bebauung der Flächen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung ist grundsätzlich nur zulässig, wenn diese im Lastenblatt zur Baulandumlegung für das Gewerbegebiet „Interkommunale Gewerbeentwicklung KOMPASS81“ nicht ausgeschlossen ist.
- Voraussetzung der Genehmigung eines Bauvorhabens im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung ist die Neuregelung der Dienstbarkeit, in der die Art und das Maß des Baukörpers unter Berücksichtigung der Mindestabstände zu den Leitungen und Anlagen sowie evtl. Nutzungsbeschränkungen auf dem betroffenen Flurstück zu regeln sind. Darüber hinaus ist die uneingeschränkte Zugänglichkeit für alle Arbeiten zu gewährleisten. Zur Neuregelung der Dienstbarkeit wenden Sie sich an den Betreiber.
- Jegliche untergeordneten Bauteile innerhalb des Schutzstreifens bedürfen einer Zustimmung des Betreibers.
- Im Näherungsbereich zu den 110-kV-Masten müssen Mindestabstände eingehalten werden, um unzulässige Potenzialverschleppungen und eine Personengefährdung zu vermeiden. Der Mindestabstand zu metallisch erdfühligem Anlagen (z. B. Straßenlampen, Gebäuden, Niederspannungsinstallationen, Zäune, Schutzplanken) beträgt 6 m und zu Tanks für die Lagerung brennbarer Stoffe (z.B. Erdgastank, Dieseltank) 10 m zum nächsten sichtbaren Mastfundament. Werden diese Mindestabstände unterschritten muss der Einzelfall vom Betreiber geprüft werden (z. B. Schutzrohr, Trenntransformator).
- Es muss sichergestellt sein, dass eine Zufahrt zu den Maststandorten auch mit Lastkraftwagen möglich ist. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen anzusetzen.
- Bei Gebäuden im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung mit einer Dachneigung größer 15 Grad sind Dachterrassen und Balkone im Dachgeschoss und mit einer Dachneigung kleiner gleich 15 Grad Dachterrassen nur unter Einhaltung der 26. BImSchV und nur mit Zustimmung des Betreibers zulässig.
- Eine Bedachungen mit Schindel- und Reetdächern ist nicht zulässig.
- Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag als auch das Anpflanzen von Bäumen- oder Sträuchern nur in Abstimmung mit dem Betreiber zulässig.
- Die Lagerung, Bereitstellung und Verarbeitung entzündbarer Stoffe/Gemische/Materialien (vgl. GHS) im Schutzstreifen, auch während der Bauzeit, ist nur in Kleinmengen (vgl. TRGS 510) zulässig.
- Eine Errichtung von Zelten und Spielplätzen im und angrenzend zum Schutzstreifen ist nicht zulässig.
- Bei der Veräußerung von öffentlichen Grundstücken im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung muss auf dem Grundstück eine Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht begründet werden. In diesem Fall ist die der Betreiber zu kontaktieren.
- Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert. Hier für übernimmt der Betreiber keine Haftung.
- Erschließungsplanungen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Betreiber durchgeführt werden.



- Bei der Planung von Verkehrsflächen, wie Straßen, Wege und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind Mindestabstände zu den Leiterseilen und Mastfundamenten einzuhalten. Die Lage und Höhen sind mit dem Betreiber abzustimmen.

Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass der Mindestabstand von 3,00 m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtungen (nicht die Lichtpunkthöhen) zu den Leiterseilen eingehalten werden muss. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmasten und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmasten und einer späteren Instandhaltung wird dringlich empfohlen, einen Sicherheitsabstand von 4,0 m einzuhalten, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen (bspw. Austausch des Leuchtmittels) mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, der vorgegebene Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.

- Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschlagen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit dem Betreiber abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen.

Ein Kraneinsatz im oder in der Nähe des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Das Aufstellen von Baukränen ist deshalb vorher mit dem Betreiber abzustimmen.

Das Be- und Entladen von Lastkraftwagen (insbesondere das Entleeren der Lademulde) sowie der Einsatz von Baggergeräten ist nicht oder nur eingeschränkt möglich.

## 19. SCHMUTZ -UND REGENWASSERKANAL INNOVATIONSCAMPUS

Der Schmutz -und Regenwasserkanal Innovationscampus wird im Zuge der Erschließung umverlegt.

## 20. GASHOCHDRUCKLEITUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Interkommunale Gewerbeentwicklung KOMPASS81" verläuft eine Gashochdruckleitung, HGD 200 St und ein Steuerkabel.

Zur Sicherung des Bestandes und des Betriebes, sowie gegen Einwirkungen von außen verlaufen Gashochdruckleitungen in einem Schutzstreifen (2x3m rechts und links der Leitungssachse). Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen für die Dauer des Bestehens der Gashochdruckleitung keine baulichen Anlagen errichtet werden. Ferner dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, welche die Anlagen beeinträchtigen oder gefährden (z. B. Geländeänderung). Die Leitungstrasse muss für Betriebs- und Instandsetzungsarbeiten jederzeit zugänglich sein.

Sollten durch bebauungsplanmäßige Nutzungsänderungen oder durch den Verkauf einer öffentlichen oder privaten Fläche die Gasanlagen der Netze BW betroffen sein, müssen zuvor die Anlagen durch Eintragung einer dinglichen Sicherung zu Gunsten des Betreibers im Grundbuch gesichert werden.

Bei geplanten Baumstandorten wird gebeten einen Mindestabstand von 2,50 m zwischen Baum und Leitung einzuhalten. Wird der Mindestabstand nicht eingehalten, sind besondere Schutzmaßnahmen erforderlich. Sollten Bodenverbesserungen, Leitungsumlegungen oder Leitungssicherungen erforderlich werden, wird gebeten dies dem Betreiber rechtzeitig mitzuteilen.

## 21. BRANDSCHUTZ

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 192 m<sup>3</sup> / Stunde über mindestens zwei Stunden erforderlich.

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von maximal 300 Meter um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von



höchstens 80 Meter zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten.

Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und / oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

## 22. STRASSENDAMMSCHÜTTUNGEN UND GELÄNDEAUFFÜLLUNGEN

Im Rahmen der Entwicklung des Gewerbegebietes Kompass81 sind aufgrund der topographischen Verhältnisse im Norden des Plangebietes Straßendammschüttungen und Verfüllungen geplant. Für die geplanten Teilverfüllungen von zwei Geländemulden im Norden des Plangebietes werden große Bodenmassen benötigt. Die Verfüllungen umfassen u.a. Straßendammschüttungen für die geplante Innere Erschließungsstraße und die östliche Randumgehungsstraße.

Die Baufelder zwischen den zwei Straßendämmen werden erst später im Zuge der Bebauung des Gewerbegebietes sukzessiv verfüllt. Für die Auffüllungen zwischen den Straßendämmen und für Bauwerksgründungen müssen von den jeweiligen Bauherren standort- und bauwerksspezifische Boden- und Gründungsgutachten eingeholt werden. Vorgaben, Empfehlungen und Hinweise zu den Straßendammschüttungen und Geländeauffüllungen sind dem Geologischen Erschließungsgutachten zum B-Plan vom Hydrogeologischen Büro Thomas Reichel zu entnehmen.

## 23. ABFALLRECHTLICHE UND UMWELTGEOLOGISCHE ANFORDERUNGEN

Bei der baulichen Erschließung und Bebauung des geplanten Gewerbegebietes KOMPASS81 sind die rechtsverbindlichen Vorgaben der sogenannten Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) zu berücksichtigen und umzusetzen. Vorgaben, Empfehlungen und Hinweise für die zulässigen Material- bzw. Bodenqualitäten für die beiden geplanten Straßendämme (Technische Bauwerke) sind darüber hinaus dem Geologischen Erschließungsgutachten zum B-Plan vom Hydrogeologischen Büro Thomas Reichel zu entnehmen.



## D ANLAGEN ZUM TEXTTEIL DES BEBAUUNGSPLANS

### ANLAGE 1: LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSMAßNAHME A 16

Abbildung: Lage der planexternen Ausgleichsmaßnahme A 16 „Artenreiches Grünland durch extensive Mahd und Beweidung“

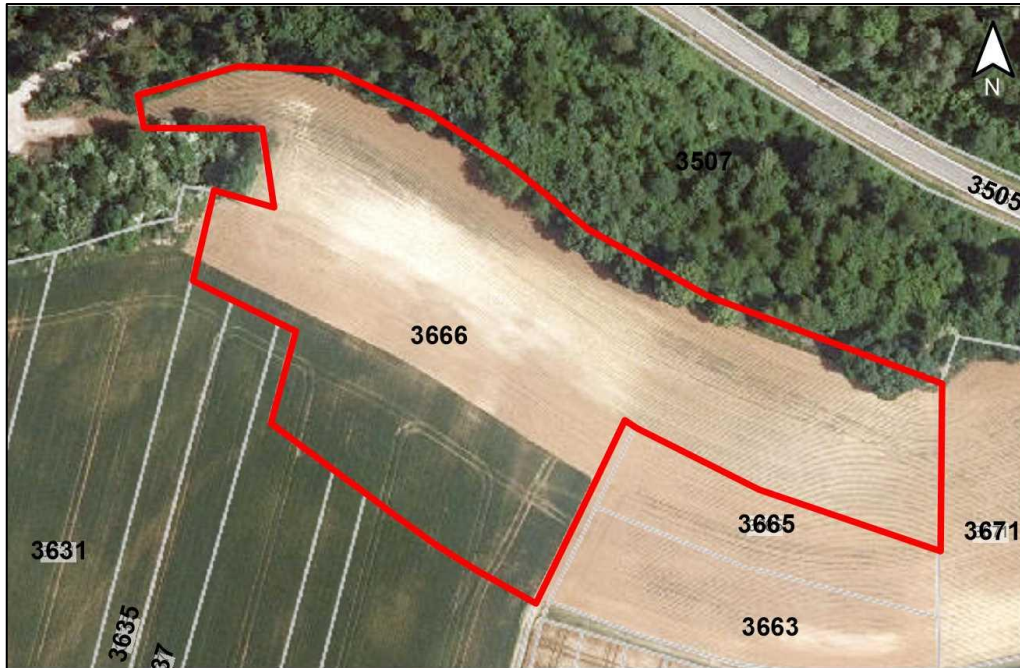


Quelle: LUBW (2023), unmaßstäbliche Darstellung



## ANLAGE 2: LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSMAßNAHME A 17

Abbildung: Lage der planexternen Ausgleichsmaßnahme A 17 „Umwandlung von Acker in Eichen-Sekundärwald



Kartengrundlage: Orthofotos (LUBW 2024), Darstellung unmaßstäblich



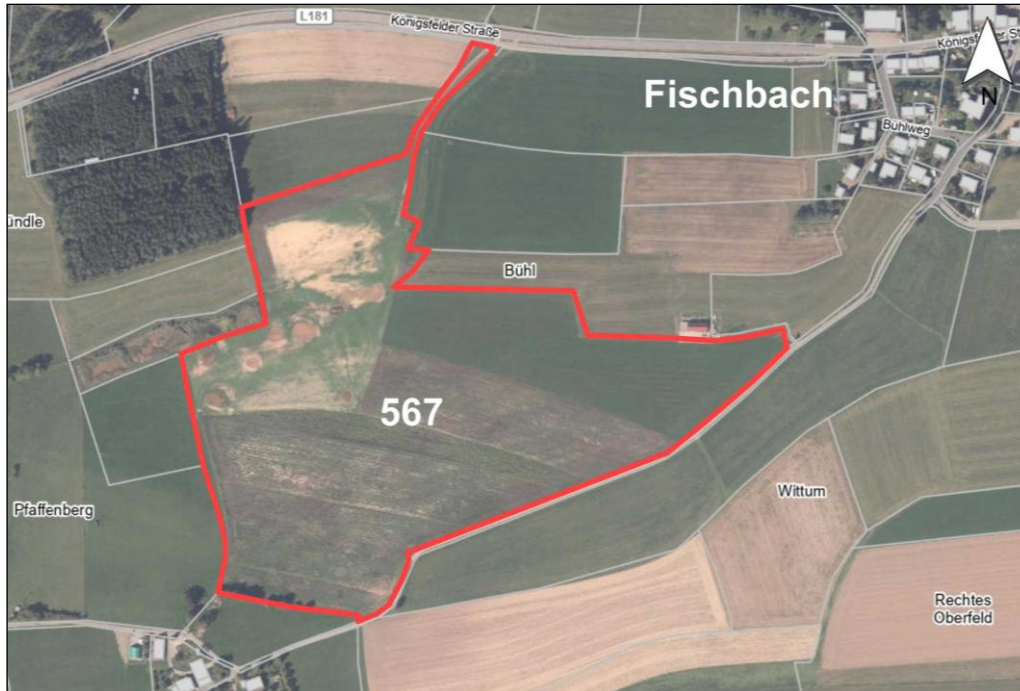
GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 33

### ANLAGE 3: LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSMAßNAHME A 18

Abbildung: Lage der planexternen Ausgleichsmaßnahme A 18 „Umbau einer Ackerfläche zu Extensiväckern, Magerwiese und Blühstreifen incl. Maßnahmen für Kiebitz und Wanstschrecke in Fischbach“

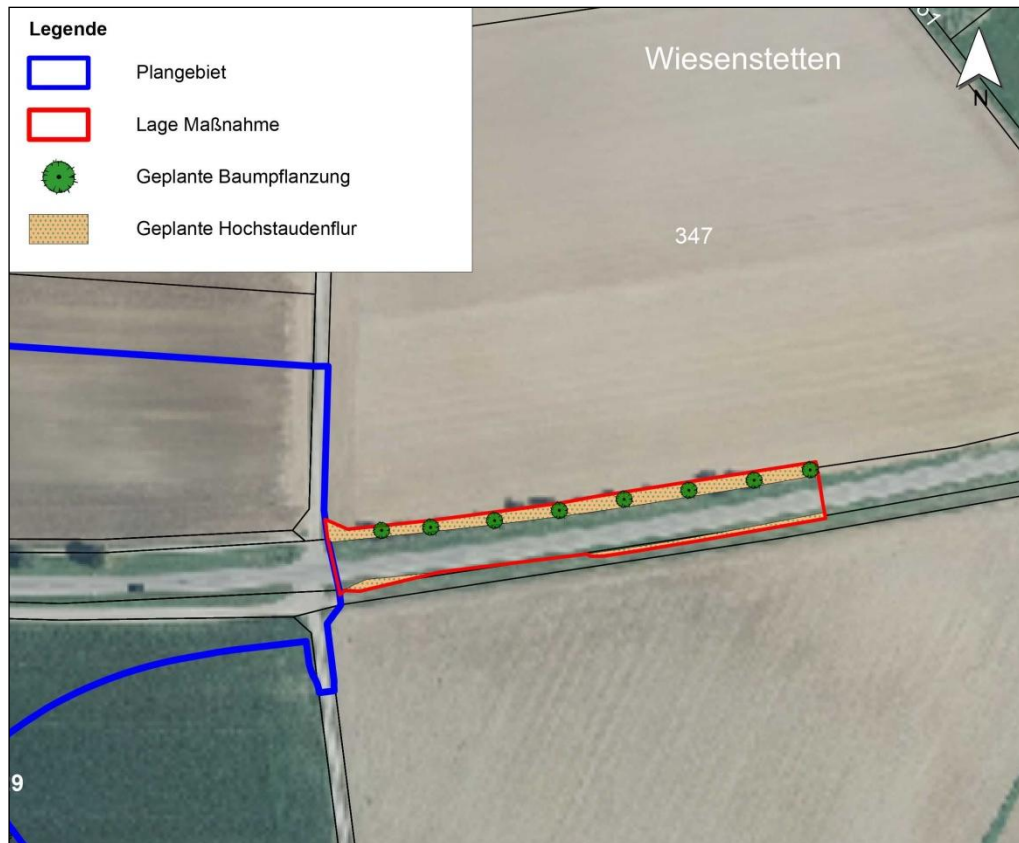


Kartengrundlage: LUBW (2025), unmaßstäbliche Darstellung



#### ANLAGE 4: LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSMAßNAHME A 19

Abbildung Fehler! Kein Text mit angegebener Formatvorlage im Dokument.:1: Lage der planexternen Ausgleichsmaßnahme A 19 „Einzelbaumpflanzungen und Hochstaudenfluren entlang der Kreisstraße“

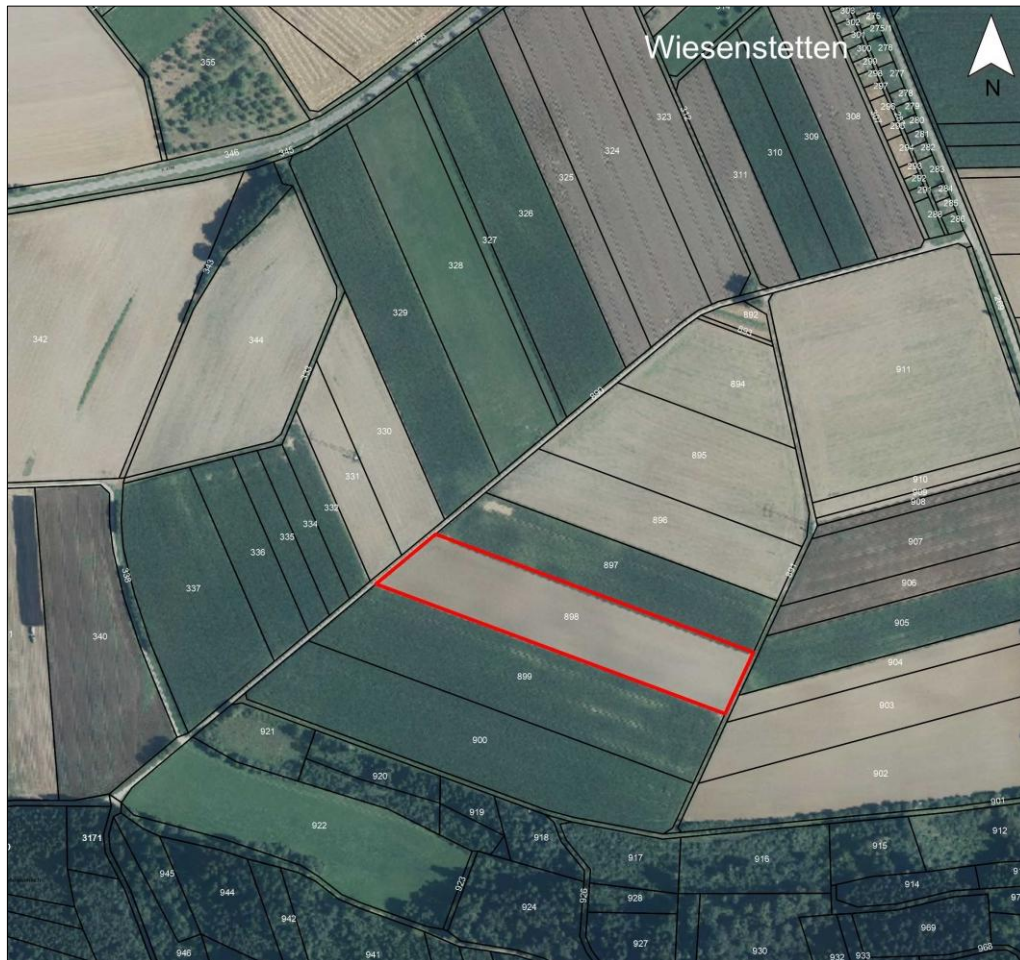


Kartengrundlage: Luftbild (Open GeoData Portal 2024)



## ANLAGE 5: LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSMAßNAHME A 20

Abbildung: Lage der planexternen Ausgleichsmaßnahme A 20 „Ackerbrache für die Feldlerche“



Kartengrundlage: Orthofotos (Gemeinde Empfingen 2018), Darstellung unmaßstäblich



## ANLAGE 6: LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSMAßNAHME A 21

Abbildung: Lage der planexternen Ausgleichsmaßnahme A 21 „Aufwertung von zwei Steinbrüchen“



Kartengrundlage: Orthofotos (LUBW 2025), Darstellung unmaßstäblich