

Die im Geltungsbereich bestehenden Bebauungsvorschriften werden durch diesen Bebauungsplan „Egert IV“ (Text und Plan) gemäß § 1 (8) BauGB aufgehoben und ersetzt. Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind

- Speditionen und deren Lagerhaltung,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von radioaktiven Stoffen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Anlage 1)

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird festgesetzt durch:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschossflächenzahl (GFZ)
- die Höhe baulicher Anlagen

1.3 Höhe baulicher Anlagen / Höhenlage
(§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.3.1 Als maximale Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt des Gebäudes.

1.3.2 Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Waldstraße) gemessen an der Gebäudemitte.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

1.6.1 Sammelgaragen, Garagen und überdachte Kfz- und Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6.2 Offene Kfz- und Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einfriedigungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

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

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind offene Entwässerungsgräben und Retentionsflächen (z.B. Retentionsbecken) zulässig.

1.9 Ein- und Ausfahrten / Zufahrtsverbote (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

1.9.1 Im Bereich des Entwässerungsgrabens (entlang der Waldstraße) sind Überfahrten als verdolte Bereiche herzustellen.

1.9.2 In den Gewerbegebieten (GE) sind Ein- und Ausfahrten auf einen Bereich von insgesamt 12 m pro Grundstück begrenzt.

- 1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.10.1 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist. Auf die Anforderungen entsprechend Wasserschutzgebietszone III wird hingewiesen.
- 1.10.2 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampflampen oder LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin und einen Spektralbereich über 500 Nanometer zu verwenden. Die Außentemperatur der Lampen darf max. 40 °C betragen. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers oder in den künftigen Waldrandbereich. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig.
- 1.10.3 Die Bereiche der öffentlichen Grünfläche, die nicht für die Entwässerung und Retention genutzt werden, sind als arten- und blütenreiche standorttypische Wiese mit autochthonem Saatgut zu entwickeln. Dabei sind die Empfehlungen zur Anlage und Pflege der Flächen gemäß Pflanzliste (s. Seite 68 des Anhangs zum Umweltbericht) zu beachten. Die Verwendung von Dünge- und Spritzmitteln ist unzulässig.
- 1.10.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind zu einem Anteil von mindestens 75% dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Das bewurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen. Hinweise zur extensiven Dachbegrünung sind der Pflanzliste in der Anlage zum Umweltbericht zu entnehmen.
- 1.10.5 Wege, Zugänge und Pkw-Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden und mit einem Gefälle zu angrenzenden Grünflächen herzustellen, soweit Belange des Boden- und Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen. Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung gelten alle Oberflächenbefestigungen mit einem Fugenanteil von mind. 3% und einem mittleren Abflussbeiwert ψ von max. 0,5. Die Rasenfugen sind mit einer Saatgutmischung aus trockenheitsresistenten und trittfesten Kräutern einzusäen. Dies gilt nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet bzw. gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind Fahrspuren entlang von Stellplatzflächen. Sofern die vorgenannten Flächen an eine geeignete Versickerungsmulde angeschlossen werden, kann auf eine wasserdurchlässige Befestigung verzichtet werden. Innerhalb des Wasserschutzgebiets sind besondere Anforderungen an die Flächenbeläge zu erfüllen (siehe Hinweise „Flächenbeläge im Wasserschutzgebiet“).
- 1.10.6 Auf den Baugrundstücken ist das Niederschlagswasser gedrosselt in den Kanal (Fläche F2) an der Waldstraße bzw. in den Graben (Fläche F1) am Wald abzuleiten. Zusätzlich anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu bewirtschaften (Retentionsvolumen).

Hinweise:

- Die Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen.
- Die Ableitung des Dachflächenwassers in die Vorflut bzw. in die Versickerungsanlage ist zu drosseln. Die Abflussspende beträgt 15 l/s*ha in das Gewässer am Waldrand (F1) und 12l/s*ha in den Wassergraben/Kanal (F2-Fläche).
- Bei Einleitung in den Graben am Wald (F1) ist bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Entwässerungsnachweis vorzulegen.

- 1.10.7 Auf der **Fläche F1** (Wald) ist neben Maßnahmen zur Entwicklung eines abgestuften, naturnahen und strukturreichen Waldrands ein Graben-/Muldensystem zur Ableitung von Dachflächenwasser anzulegen. Die Gräben und Mulden sind naturnah und heterogen in variierender Breite und mit wechselnder Böschungsneigung zu gestalten. Der Mindestabstand zum Waldrand beträgt 5 m. Die Herstellung der Graben-/Muldensysteme ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen.

Zur Waldrandgestaltung ist auf der Fläche F1 zwischen Versickerungsanlage und Waldrand ein mind. 5 m breiter Gebüschmantel mit einzelnen Bäumen oder Baumgruppen 2. Ordnung (lückenhafte Initial-Pflanzung, min. 1 Baum pro 15 m) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Niedrigwald).

Zwischen Graben-/Muldensystem und Baugebiet ist eine Saum- und Hochstaudenvegetation durch Eigenentwicklung mit abschnittsweiser ein- bis zweijähriger Mahd (eine Hälfte frühestens ab 15. Juni, die andere Hälfte ab September) herzustellen. Das Aufkommen einzelner Gehölze kann geduldet werden, die Entwicklung eines dichten Gehölzes ist durch Auslichtung (abschnittsweises Auf-den-Stock-setzen) zu verhindern.

Empfohlene Gehölzarten sind der Pflanzliste in der Anlage zum Umweltbericht zu entnehmen. Die Maßnahmen sind unter Abstimmung der Forstbehörde durchzuführen.

- 1.10.8 Die Fläche **F2** (Entwässerungsgraben) an der Waldstraße ist naturnah zu gestalten und mit standorttypischen Arten einzusäen oder anzupflanzen. Zufahrtsbereiche sind hiervon ausgenommen (vgl. 1.9.1).

1.11 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 1.11.1 Ungegliederte, geschlossene Fassaden sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu mind. 30% der Fassadenfläche zu begrünen.
- 1.11.2 Pro 4 Pkw-Stellplätze ist ein Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 - 18) zu pflanzen. Die Pflanzbeete hierfür müssen mindestens 6 qm groß und vor Überfahren geschützt sein.
- 1.11.3 Unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Pro angefangene 200 m² sind ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung oder zwei Laubbäume 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 – 16 oder Solitär, 3 x verpflanzt. (siehe Pflanzliste im Anhang zum Umweltbericht) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt nicht für Flächen

mit sonstigen Pflanzgeboten und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

- 1.11.4 Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Bei Ausfall oder Abgang ist gleichartiger Ersatz zu leisten.
Empfohlene Gehölzarten siehe Pflanzliste in der Anlage zum Umweltbericht.

1.12 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche R1 mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

1.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers / Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Grundstücksflächen zu dulden. Dies gilt auch für den zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen nötige Hinterbeton.

Hinweis:

Die Masten der Straßenlampen und deren erforderliche Gründung sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die Sicherung erfolgt durch Regelung im Kaufvertrag.

1.14 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet. Die auf den externen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sowie deren räumliche Lage sind der Anlage zum Umweltbericht zu entnehmen. Die Umsetzung der außerhalb des Geltungsbereichs erforderlichen Maßnahmen ist vertraglich zu sichern.

Anlage 1

Zentrenrelevante Sortimente:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Zeitschriften, Büroorganisation
- Kunst und Antiquitäten
- Baby-/Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto / Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- Lebensmittel, Getränke
- Blumen,
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

2.1 Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplan-Gebiet liegt im nördlichen Bereich in dem festgesetzten Wasserschutzgebiet (Zone III) für die Tiefbrunnen „Bohl“ und „Wolfsgrube“ der Gemeinde Mönchweiler.

Bezüglich Umgang, Errichtung und Erweiterung von Anlagen mit wassergefährdeten Stoffen sind die geltenden Bestimmungen der VAWs sowie der RVO zum Wasserschutzgebiet einzuhalten.

Das Waschen von Fahrzeugen darf nur auf geeigneten Flächen, bei denen eine ausreichende Abwasserbehandlung sichergestellt ist, durchgeführt werden. Die Wartungsarbeiten von Fahrzeugen, bei denen wassergefährdende Stoffe austreten können, dürfen nur auf hierfür geeigneten Flächen durchgeführt werden.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

3.1 Dächer / Gestaltung und Begrünung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

3.1.1 Zulässig sind begrünte Dächer mit einer Neigung von 0° – 15°.

3.1.2 Tiefgaragen und sonstige unterirdische Bauteile sind mit einer Substratschicht von 40 cm auszubilden und intensiv zu begrünen. Bei Baumpflanzungen ist eine Substratschicht von mind. 80 cm auszubilden.

3.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

3.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2.2 Werbeanlagen dürfen nur an den Fassaden, unterhalb der Traufe und zur jeweiligen Erschließungsstraße orientiert angebracht werden.

3.2.3 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen. Damit sind auch Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Sky-Beamer ausgeschlossen.

3.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Containerplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume). Von dieser Verpflichtung sind betriebsbedingt notwendige Mülltonnenplätze, Containerplätze, Abfallplätze und Lagerplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich ausgenommen.

Geeignete Arten für die Begrünung enthält die dem Umweltbericht beigelegte Pflanzliste.

3.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen mit Thuja oder anderen Koniferen (ausgenommen Eibe) sind unzulässig.

Geeignete Arten für die Begrünung enthält die dem Umweltbericht beigelegte Pflanzliste.

3.5 Freiflächengestaltungsplan (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für die gewerblichen Bauflächen, zusammen mit den Unterlagen des Bauantrages, ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Hinweis:

Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

3.6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind unzulässig.

4 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.2 Sichtfelder

Die nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellten, freizuhaltenden Sichtfelder im Bereich der Einmündung und Zufahrt zur B 33 sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung, Einfriedung u. ä. freizuhalten.

4.3 Anlagen zur Wasserversorgung

4.3.1 Es befinden sich Anlagen des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Bundesstraße 33, die über Grunddienstbarkeiten gesichert und derzeit außer Betrieb sind. Die im 6 m breiten Schutzstreifen (3 m auf jeder Seite der Leitung) geltenden Schutz- und Sicherheitshinweise des Zweckverbands sind zu beachten.

4.3.2 Der BWV sind nachfolgend aufgeführte Maßnahmen bzw. Planungen rechtzeitig vorab schriftlich zur Freigabe vorzulegen:

- Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Versorgungsanlagen der BWV (Gebäude, Wege- Gewässerausbau usw.),
- Geländeänderungen (Abtragung, Aufschüttung, Befestigung etc.),
- Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser etc.),
- Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, mit nachteiligen Beeinträchtigungen auf BWV-Anlagen (Gründungen, Hangabtragungen u. ä.).

4.3.3 Zum sicheren Betrieb und zur Reduzierung von späteren Folgeaufwendungen sind die nachgenannten Punkte zu beachten:

- Bündelung von kreuzenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich von BWV-Trassen,
- Gewährleistung des uneingeschränkten Zugangs zu den BWV-Anlagen
- Beim Durchfahren von Privatflächen ist mindestens alle 20 m eine direkte Zufahrtsmöglichkeit zu den Versorgungsanlagen der BWV über öffentliche Flächen oder ausgewiesene Zufahrtswege zu gewährleisten. Dies gilt z. B. bei gebäude-rückseitiger Lage der Versorgungsanlagen mit Angrenzung an weitere private oder schwer zugängliche Grundstücke,
- Übertrag der bestehenden Leitungsrechte der BWV auf neu ausgewiesene Grundstücke im Rahmen der Baulandumlegung, Flurbereinigung etc. Dies gilt auch für öffentliche Flächen wie Straßen, Wege usw.

4.4 Schutzstreifen 110-kV-Leitung der Netze BW

Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Schutzstreifens ist Folgendes zu berücksichtigen:

- 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, ist dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.
- Die Endwuchshöhe von Bäumen und Gehölzen im Schutzstreifen dürfen eine Höhe von 8,5 m nicht überschreiten, um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden
- Die Endwuchshöhe von Bäumen am äußeren Rand des Schutzstreifens dürfen eine Höhe von 8,5 m nicht überschreiten, damit diese im Fall eines Umstürzens nicht mit den Leiterseilen kollidieren.
- Die max. zulässige Endwuchshöhe für Bäume und Sträucher zwischen Mast Nr. 651 bis Mast Nr. 652 beträgt 788,00 m ü.NN
- Die max. zulässigen Höhen für Verkehrsflächen und Geländeoberflächen zwischen Mast Nr. 651 bis Mast Nr. 652 beträgt 779,50 m ü.NN
- Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten u. ä. dürfen, sofern sie im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung geplant sind, nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW errichtet werden.
- Bei einer Parallelführung langer metallener Strukturen (z.B. Zaun, Metaldach) zur 110-kV-Leitung kann es zu Beeinflussungsspannungen auf dieser kommen. Lange metallene Strukturen sind mit isolierenden Elementen zu unterbrechen und zu erden, um die Schleifenwirkung und damit die Induktion zu vermindern.
- Im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen, wofür der Versorgungsträger keine Haftung übernimmt. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert, wofür der Versorgungsträger keine Haftung übernimmt.
- Eine Bebauung der Flächen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitungsanlage ist grundsätzlich nicht zulässig.

4.5 Erdgashochdruckleitung

Für die vorhandene Erdgashochdruckleitung „Schwarzwaldleitung SWW“ DN 300 MOP 64 bar sowie die parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH gelten folgende Sicherheitsbestimmungen:

Allgemeine Informationen:

- Die Gasfernleitung und die Kabel sind gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen verlegt.
- Der Schutzstreifen der „Schwarzwaldleitung SWW“ hat eine Breite von 6 m (3 m beiderseits der Rohrachse) und ist grundsätzlich durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert.
- In dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung und Kabel keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge, Schachtbauwerke oder sonstige An- und Aufbauten dürfen nicht in den Schutzstreifen und dessen Lichtraum hineinragen.
- Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und den Betrieb der Gashochdruckanlagen beeinträchtigen oder gefährden.

- So sind unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z.B. für Container, Wohnwagen usw.), das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien sowie das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Schutzstreifenbereich nicht zulässig.
- Bei Maßnahmen bei denen Erschütterungseinwirkungen auf die Gashochdruckanlagen nicht ausgeschlossen werden können (z.B. Spundungen, Rammungen, dynamisch wirkende Verdichtungsmaschinen), darf die maximal zulässige Schwinggeschwindigkeit an der Gasfernleitung von 30 mm/sec. nicht überschritten werden. Gegebenenfalls ist die Unbedenklichkeit solcher Maßnahmen durch einen Gutachter schriftlich zu bestätigen.
- Das Befahren des Schutzstreifens mit schweren Bau- oder Kettenfahrzeugen in unbefestigtem Gelände ist nur nach vorheriger Einweisung und unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorkehrungen, die mit dem Beauftragten der terranets bw GmbH abzustimmen sind, erlaubt.
Bei einem nicht abgestimmten Eingriff in den Schutzstreifen der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitungsanlagen kann eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und der vor Ort beschäftigten Personen nicht ausgeschlossen werden.

4.6 Bodenschutz

Durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen werden weitere Flächen ihrer natürlichen Bodenfunktion insbesondere als Standort für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper und als Filter für Schadstoffeintrag sowie infolge Versiegelung der Grundwasserneubildung entzogen. Bei der Planung und Ausführung des Bebauungsplans sind die Gesichtspunkte des Bodenschutzes zu beachten wie

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Minimierung von Bodenverdichtungen und Belastungen,
- Separate Behandlung von Mutterboden,
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet.
- Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können,
- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist so weit als möglich an geeigneter Stelle im Plangebiet durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet werden oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbeschäftigungen sollen dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Ablagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tiefen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch aktivem Zustand zu erhalten und zu Regulierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

4.7 Flächenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist gemäß § 1a (2) BauGB sowie im Sinne der Erhaltung einer naturnahen kleinräumigen Wasserbilanz auf das notwendige Maß zu beschränken. Dazu sind folgende Punkte zu beachten:

- Die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen, um die Versiegelungsfläche zu minimieren.
- Neben den Fahrbahnen sollen möglichst Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen zur Erhöhung der Verdunstung und Versickerung angelegt werden.
- Es darf maximal die Mindestanzahl an Stellplätzen gemäß der aktuell gültigen Fassung der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) eingerichtet werden.
- Bei Bauvorhaben mit hohem Kfz-Aufkommen sollen möglichst mehrgeschossige Parkanlagen, Tiefgaragen etc. vorgesehen werden.

4.8 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Boden Veränderungen

Im Bereich des Plangebietes sind zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aktive Gewerbestandorte nicht als Altstandorte bewertet wurden, sofern keine Nutzungsänderung stattgefunden hat. Dennoch besteht dort grundsätzlich je nach Nutzung ein Verdacht auf Untergrundverunreinigungen.

4.9 Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Wie bereits unter Punkt 2.1 der Bebauungsvorschriften beschrieben, befindet sich das Plangebiet teilweise innerhalb der Schutzzone III (weiteres Schutzgebiet) des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Tiefbrunnen „Bohl“ und „Wolfsgrube“.

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis zum Wasserschutzgebiet für die Tiefbrunnen „Bohl“ und „Wolfsgrube“ vom 27.03.2012 sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass in Wasserschutzgebieten erhöhte Anforderungen an Bau, Betrieb und Unterhaltung von Abwasserleitungen und -kanälen gestellt werden (siehe Arbeitsblatt DWA-A 142).

4.10 Flächenbeläge im Wasserschutzgebiet

Die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005) sind zu beachten. Daher sind in Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen „Bohl“ und „Wolfsgrube“ für Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc. folgende Beläge zulässig:

- Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen Rasengittersteine Rasenwaben
- Wasserundurchlässige Beläge
- DIBt.-zugelassene Flächenbeläge zur Behandlung und Versickerung mineralöhlhaltiger Niederschlagsabflüsse (siehe auch https://www.dibt.de/fileadmin/verzeichnis/NAT_n/zv_referat_II3/SVA_84.pdf)

Für andere wasserdurchlässige Beläge wie beispielsweise Schotterbeläge, Pflaster mit nicht bewachsenen, durchlässigen Fugen oder poröse Beläge gelten strengere Anforderungen an den Untergrund (siehe Tabelle 4.1 - Typ D 5 in Verbindung mit Typ D 4 der oben genannten Arbeitshilfen).

Des Weiteren sind folgende Auflagen zu beachten:

- Wasserdurchlässige Beläge sind nur auf solchen Flächen zulässig, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/ -Wartung o.a. nicht zu erwarten ist.
- Der Entwässerung von oben genannten Flächen in angrenzende Grünflächen kann zugestimmt werden, wenn hierdurch eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden gemäß den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005) erfolgt
- Die Grundstückseigentümer sind darüber zu informieren, dass Autowäsche und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen verboten sind.

4.11 Geotechnik

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

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violettthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Hinweise:

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster des LGRB verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.

4.12 Gehölzschutz

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenen Vegetation Sorge zu tragen. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe von Bäumen sind zu vermeiden.

4.13 Artenschutz

4.13.1 Rodungszeiträume

Waldbestände, Bäume und Sträucher dürfen nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder gerodet werden.

Die Baufeldräumung darf nicht in der Brutzeit des bodenbrütenden Waldlaubsängers durchgeführt werden, d.h. nicht in der Zeit vom 1. Mai bis 30. Juli.

4.13.2 Umwandlung monoton gleichaltriger Bestände in strukturreiche ungleichaltrige Bestände (CEF-Maßnahme für den Waldlaubsänger (Phylloscopus sibilatrix))

Durch die Planung, die bis in den Wald hineinreicht, werden Brutplätze des Waldlaubsängers zerstört. Es sind daher neue Habitate durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen. Diese CEF-Maßnahmen sind vor dem Eingriff umzusetzen und müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs nachweislich wirksam sein.

Im Gemeindegebiet Mönchweiler bestehen für die CEF-Maßnahmen an zwei Standorten geeignete Waldstrukturen, die eine Entwicklung von Habitaten besonders begünstigen: 1) Jägerwiesle und 2) Fichtenstraße.

Anforderungen an Qualität und Menge der in den beiden oben genannten Gebieten durchzuführenden Maßnahmen:

Maßnahmenbedarf mind. 1 ha.

Anpassung des Deckungsgrades der Krautschicht: Waldlaubsänger bevorzugen kleine krautige Flächen zur Anlage ihrer Bodennester, meiden jedoch vollständig krautbestandene Wälder. Die Deckung der Krautschicht soll daher ca. 10 bis 25 % betragen, insbesondere in Form kleiner Grasinseln oder -büscheln.

In der Maßnahme wird die Krautschicht bei aktuell ungünstiger Ausprägung entweder aufgelichtet (bei > 50 % Deckung) oder es werden kleine Lücken geschaffen, in denen sich ein entsprechender krautiger Bewuchs ansiedeln kann oder

Strukturierung der Strauch- und unteren Baumschicht: Der Waldlaubsänger bevorzugt Wälder mit einer Strukturierung durch Äste oder Stangenholz im Bereich bis 4 (-6) m unter dem Kronendach eines Altbestandes. Diese Strukturen sind für die Art als Singwarte und Anflugwarte für das Bodennest von Bedeutung. Bereiche mit flächenhaft ausgeprägter Strauchschicht, unterer Baumschicht oder Naturverjüngung bis ca. 6 m Höhe sind wenig geeignet, weil dadurch der Zugang zum Nest am Boden erschwert wird.

In der Maßnahme werden bei Durchforstungen die Strauch- und untere Baumschicht bis auf ca. 25 % aufgelichtet. Einzelne Nadelbäume oder Nadelholzgruppen in Laubbeständen sind dabei zu erhalten (und umgekehrt), da von diesen Elementen für den Waldlaubsänger – wahrscheinlich aufgrund ihrer Struktur – eine anziehende Wirkung ausgeht. Bei Fehlen von Unterwuchs kann durch Auflichtung und Aufkommen von Naturverjüngung oder Unterpflanzung mittelfristig eine geeignete Strukturierung geschaffen werden oder

Strukturierung der oberen Baumschicht: Bei vollständig geschlossenem Kronendach kann eine geringe Auflichtung durchgeführt werden (Zielwerte Laubwald: Deckungsgrad 80-90 %, Mischwald: Deckungsgrad 60-80 %), bspw. zur Förderung kleiner krautiger Flächen am Waldboden.

Um langfristig die Habitatansprüche des Waldlaubsängers zu erfüllen, kann bei Altersklassenbeständen eine räumliche Rotation der Maßnahmenfläche über eine größere Grundfläche hinweg erforderlich sein (da z. B. alte Hallenwaldbestände ungeeignet sind). Geeigneter ist eine Bewirtschaftung des Waldes als Mosaik aus verschiedenen Entwicklungsstufen, Altersklassen, Baumarten und Sonderbiotopen. Erreicht werden können solche Strukturen durch Einzelbaumentnahmen, sowie durch Belassen von älteren Bäumen und Totholz im Bestand. Auf diese Weise wird ein Wechsel aus lückigen bis dichteren Beständen mit offenen Bodenbereichen für die Anlage des Nestes geschaffen. Durch die unterschiedlichen Altersklassen der Bäume existieren im Stammraum genügend Äste als Singwarten und Anfluggäste für den Waldlaubsänger.

Wiederkehrende Maßnahmen zur Funktionssicherung: Die Pflegemaßnahmen sind darauf auszurichten, dass ein permanentes Angebot der oben beschriebenen Strukturen gewährleistet ist.

Zeitliche Dauer bis zur Wirksamkeit: Maßnahmen zur Auflichtung bei starkem flächenhaftem Unterwuchs der Kraut-, Strauch- und unteren Baumschicht sind sofort bzw. in der nächsten Brutperiode wirksam (die Struktur besteht unmittelbar nach dem Eingriff).

Bei fehlender Krautschicht muss für Maßnahmen zur Förderung von Kräutern (z. B. durch Auflichtung beschattender Gehölze) mit einer Entwicklungszeit von bis zu 2 Jahren angenommen werden (Aufkommen krautiger Pflanzen).

Es sind Maßnahmen der Auflichtung der Kraut-, Strauch- und Baumschicht zu bevorzugen, da diese kurzfristig wirksam sind.

Monitoring: Eine Kontrolle erfolgt direkt nach Durchführung der Maßnahme. Hierbei ist zu prüfen, ob die angegebenen Anforderungen einschließlich der Anforderungen an den Maßnahmenstandort korrekt umgesetzt sind. In diesem Zusammenhang wird auch festgestellt, ob das Entwicklungsziel generell erreichbar ist. Ist dies nicht der Fall, müssen Korrektur- und Vorsorgemaßnahmen durchgeführt und erneut überprüft werden.

Bei Wahl einer sofort wirksamen Maßnahme (Auflichtung, s.o.) wird keine weitere Kontrolle notwendig. Bei einer Wirksamkeit bis zu 2 Jahren (Förderung Kräuter, s.o.) wird ggf. eine weitere Kontrolle durchgeführt.

4.13.3 Vogelschlag an Glas

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

4.14 **Brandschutz**

Auf privaten Flächen sind Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr nachzuweisen. Die Entnahmestellen für Löschwasser sind zu markieren.

4.15 Abfallwirtschaft

Der Landkreis als öffentlich - rechtlicher Entsorgungsträger im Sinne von § 2 der Abfallwirtschaftssatzung in Verbindung mit § 20 KrWG betreibt im Rahmen der Überlassungspflicht die Entsorgung der in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle. Der Landkreis ist bemüht, allen Einwohnern des Landkreises komfortable Lösungen zur Entsorgung des anfallenden Mülls anzubieten. Er ist jedoch gleichzeitig verpflichtet, bei der Durchführung der Entsorgung die o. g. Vorschriften zum Schutz des eingesetzten Personals, der eingesetzten Maschinen und die allgemein geltenden gesetzlichen Regelungen zu beachten. In diesem Sinne wirkt der Landkreis im Zuge einer Beteiligung von Trägern Öffentlicher Belange bei Bauleitplanungen auf die Einhaltung dieser Vorschriften hin.

Sollten die einschlägigen Vorschriften, die in der Regel Mindeststandards enthalten, im Zuge der Planung nicht eingehalten werden, sieht sich der Landkreis nicht imstande, überplante Gebiete derart zu bedienen, dass Abfallsammelfahrzeuge in diese Gebiete hineinfahren und angefallenen und bereitgestellten Müll dort abzuholen. In diesen Fällen kommt nur eine kollektive Bereitstellung von Müll (z.B. Sperrmüll) und Abfallgefäßen mit Müll durch die im betr. Baugebiet wohnenden Anlieger außerhalb des überplanten Gebiets (d.h. im Zweifelsfall durch Ziehen oder Tragen der Müllbehälter) oder an dessen Rand, wo die Mindeststandards noch eingehalten sind, in Frage.

Mönchweiler, den

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister
Rudolf Fluck

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____

Mönchweiler, den

Mönchweiler, den

Bürgermeister
Rudolf Fluck

Bürgermeister
Rudolf Fluck