

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

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

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1 Die in § 8 (2) Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO genannten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

1.1.1.2 Die in § 8 (3) Nr. 1-3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

1.1.1.3 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

1.1.1.4 Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern und die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (sog. Handwerkerprivileg). Von einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 100 m² beträgt.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ),
- der Zahl der Vollgeschosse und
- der Höhe der baulichen Anlagen (GH).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 1.3.1 Im Plangebiet ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) gemäß Planeinschrieb zulässig. Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe (GH) gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante.
- 1.3.2 Im Plangebiet ist eine maximale Traufhöhe (TH) gemäß Planeinschrieb zulässig. Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
- 1.3.3 Bei Pultdächern gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Gebäudehöhe).
- 1.3.4 Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von 0°-10° gilt die maximal zulässige Traufhöhe gleichzeitig als maximal zulässige Gebäudehöhe.
- 1.3.5 Als unterer Bezugspunkt der GH/TH gilt die Oberkante der Planstraße A in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.
- 1.3.6 Die realisierte Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 1,0 m überschritten werden, auch wenn dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe überschritten wird. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten, auch wenn dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe überschritten wird.
- 1.3.7 Nebenanlagen (NA) dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 4,5 m nicht überschreiten, gemessen über dem angrenzenden Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme (arithmetisches Mittel der vier äußeren Gebäudeeckpunkte).

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

Als Bauweise gilt die offene Bauweise.

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

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.6 Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Summe der Grundstückszufahrten ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Je Baugrundstück sind bis zu 2 Zufahrten von insgesamt maximal 9,00 m Breite und je Zufahrt maximal 5,00 m Breite zulässig.

1.7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, § 14 und § 23 BauNVO)

- 1.7.1 Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Dies gilt auch für Garagen und Nebengebäude, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 1.7.2 Offene Pkw-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.
- 1.7.3 Offene Pkw-Stellplätze, Fahrrad-Stellplätze und Nebenanlagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
- 1.7.4 Abweichend von Ziffer 1.7.3 können Einfriedungen an öffentlichen Gehwegen auch direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Entlang von Straßenkanten ohne

Gehweg müssen diese jedoch einen Abstand von mindestens 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenkante) einhalten.

- 1.7.5 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§ 14 (2) BauNVO) können im gesamten Baugebiet zugelassen werden.

Hinweise:

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

Gemäß § 7 GEIG ist beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität auszustatten und ein Ladepunkt für Elektromobilität zu errichten.

1.8 Zufahrtsverbote (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Bereich der festgesetzten Zufahrtsverbote sind Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke auf die bzw. von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

1.9 Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen auf den privaten Grundstücksflächen dürfen die Oberkante der Planstraße A nicht überschreiten.

1.10 Höhenlage der Straße (§ 9 (3) BauGB)

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

- 1.10.2 Von den festgesetzten Straßenhöhen kann im Zuge der technischen Planung geringfügig (+/- 20 cm) abgewichen werden.

Hinweis: Die Höhenkoten der geplanten Straße werden zur Offenlage ergänzt.

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

- 1.11.1 Die als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Bereiche sind als Grünflächen dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu erhalten.

- 1.11.2 Bauliche Anlage sowie Versiegelungen jeglicher Art sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Geländemodellierungen der Böschung.

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

- 1.12.1 Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, bzw. Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern. Hof- und untergeordnete Verkehrsflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, sind mit wasserdurchlässigem Material (z. B. wassergebundene Flächen, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster) zu befestigen.

- 1.12.2 Stellplatzflächen für PKW sind mit Ausnahme von Fahrgassen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke) auszuführen.

- 1.12.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Außenbauteile sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.12.4 Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von mindestens 15 cm einzuhalten. Ausnahmen sind bei sicherheitstechnischen Bedenken für Schutzbedürftige zulässig.
- 1.12.5 Für die Außenbeleuchtung sind staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit Farbtemperatur bis max. 2000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm zu verwenden. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten zu schützen und die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Es ist eine gleichmäßige und gezielte Beleuchtung (d. h. zeitlich bedarfsorientiert bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen) von oben nach unten unter Abschirmung von Streulicht anzubringen. Die Anstrahlung von Grünflächen oder Gehölzen ist nicht zulässig. Insbesondere die östlich angrenzende „Menzenschwander Alb“ mit ihrer gewässerbegleitenden Gehölzgalerie (§30-Biotop) müssen unbeleuchtet bleiben.

1.13 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 1.13.1 Auf den privaten Grundstücksflächen sind pro angefangener 800 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (1. bis 2. Ordnung) oder ein hochstämmiger Obstbaum und drei Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang. Die Anpflanzgebote unter 1.13.2 und 1.13.3 sind nicht auf die festgesetzte Anzahl dieser zu pflanzenden Bäume anzurechnen.
- 1.13.2 Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangener 6 PKW-Stellplätze mindestens ein hochstämmiger, mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.13.3 Entsprechend den in der Planzeichnung standortbezogen festgesetzten Anpflanzgeboten für Bäume sind Bäume zu pflanzen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang. Die Standorte können aus technischen oder erschließungsbedingten Gründen um bis zu 3 m verschoben werden.
- 1.13.4 Für alle Pflanzfestsetzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung von Bäumen oder Sträuchern als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen ist. Die Bäume sind in Kombination mit einem Baumschutz (Dreibock) zu versehen. Die üblichen gärtnerischen Gestaltungen (Hornspäne als Langzeitdünger, Schicht Rindenmulch zum Schutz vor Austrocknung und Frost, ggf. Kalkanstrich zum Schutz vor Infektionen und Frost), die ein erfolgreiches Anwachsen sicherstellen sollen, sind dabei umzusetzen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten (d.h. ausreichende Bewässerung, bei Bedarf Entwicklungspflegearbeiten).
- 1.13.5 Bei flachen und flachgeneigten Dächern (bis 10° Neigung) der Haupt- und Nebengebäude eines jeden Baugrundstücks ist eine Dachbegrünung herzustellen. Die Substratschichtstärke muss mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist zulässig.

Hinweis:

Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25a getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

Anhang: Pflanzliste

Pflanzliste 1: Bäume

Zulässig sind:

1) Standortgerechte, in Bernau im Schwarzwald heimische, landschaftstypische Laubbaumarten aus dem Herkunftsgebiet 7 (Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002). Es sind die Arten des Hauptsortiments aufgeführt, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollten. Die für anthropogene Stadt-/Gewerbegebiete geeignete / bedingt geeignete Bäume (gemäß der GALK-Straßenbaumliste mit Stand vom 10.12.2025) sind zudem mit einem * versehen. Bei Anpflanzungen sind grundsätzlich die „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ der FLL (Teil 2, Ausgabe 2010) zu berücksichtigen. Zum Erhalt der Vielfalt sind mind. 3 verschiedene Arten an Bäumen auszuwählen.

Pflanzqualität: Bäume 1. oder 2. Ordnung, Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt, Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt mind. 18 cm

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula *	Hänge-Birke *
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Quercus robur *	Stiel-Eiche *
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Salix rubens	Fahl-Weide

2) Die unten aufgelisteten heimischen Obstbaumsorten, die von der Beratungsstelle für Obst- und Gartenbau des Landratsamts Waldshut empfohlen werden.

Die Bäume sollten hochstämmig sein und einen Stammumfang von mind. 18 cm aufweisen.

Äpfel:	Berlepsch, Brettacher, Boskoop, Bittenfelder, Bohnapfel, Berner Rosen, Blumberger Langstiel, Danziger Kantapfel, Florina, Grafensteiner, Grahams Jubiläumsapfel, Jakob Lebel, Jakob Fischer Früh, Kardinal Bea, Leipferdinger, Lausitzer Nelkenapfel, Maunzenapfel, Ontario, Remo, Rote Sternrenette, Rinkel, Sir Prize, Sonnenwirtsapfel, Tränkle Sämling, Winterrambour, Witshire, Rewena
Birnen:	Bayerische Würzbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler Bayerische Weinbirne, Alexander Lucas
Kirschen:	Dollenseppler, Langstieler, Johanna
Zwetschgen:	Bühler, Hauszwetsche, Mirabelle v. Nancy, Zibarten, Wagenstädter Schnapspflaume
Walnuss:	Sämling Nr. 26, Nr. 139, Nr. 1247, Weinsberg 1^

Pflanzliste 2: Sträucher

Zulässig sind:

Standortgerechte, in Bernau im Schwarzwald heimische, landschaftstypische Sträucher / Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 7 (Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002):

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Pflanzliste 3: Dachbegrünung

Aufgrund der mutmaßlich gewählten Kombination mit Photovoltaik-Anlagen werden halbschatten- bzw. schattenverträgliche Arten mit eher geringen Wuchshöhen (> 500 mm) für die extensive Dachbegrünung empfohlen.

<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Campanula carpatica</i>	Karpaten-Glockenblume
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Dianthus deltoides</i>	Heide-Nelke
<i>Erodium cicutarium</i>	Reiherschnabel
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Myosotis sylvatica</i>	Wald-Vergissmeinnicht

Petrorhagia prolifera	Sprossende Felsennelke
Primula veris	Echte Schlüsselblume
Prunella grandiflora	Großblütige Prunelle
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Prunelle
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Saponaria ocymoides	Polster-Seifenkraut
Saxifraga granulata	Knöllchen-Steinbrech
Veronica teucrium	Großer Ehrenpreis
Viola tricolor	Wildes Stiefmütterchen

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

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

- 2.1.1 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solarthermie) sind an Hauptgebäuden sowie an Garagen und Nebengebäuden uneingeschränkt zulässig. Zusätzlich sind PV-Anlagen auch über Stellplatzanlagen zulässig. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind ausschließlich in blendfreier Ausführung zulässig.
- 2.1.2 Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig.
- 2.1.3 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote, braune, graue bis schwarze Materialien zulässig. Außerdem sind Dachbegrünungen zulässig (siehe Ziffer 1.13.5).
- 2.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen am Gebäude sind nur unterhalb der Traufe bis zu einer Ansichtsfläche von 10,0 m² je Fassadenseite zulässig.
- 2.2.2 Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Höhe von 6,0 m, bis zu einer Breite von 3,0 m und einer Ansichtsfläche bis zu 10,0 m² sein. Zulässig sind auch Fahnenmasten. Als untere Bezugshöhe gilt die Planstraße A.
- 2.2.3 Werbeanlagen mit Leuchtfarben (z. B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) sind ausgeschlossen.
- 2.2.4 Selbstleuchtende Werbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind ausgeschlossen.

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

- 2.3.1 Abstellflächen wie Abfalltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind mit einem festen Sichtschutz und/oder einer dichten Bepflanzung gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen. Die Anlagen zur Abschirmung sind, sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt, mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.
- 2.3.2 Die nicht bebauten Flächen bebaubarer Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden, sind naturnah oder gärtnerisch anzulegen. Es können Gestaltungsformen wie Zierrasen, Wiese, Staudenpflanzungen oder Strauchpflanzungen gewählt und kombiniert werden. Angerechnet werden auch begrünte Entwässerungsmulden.

2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,8 m (ab Straßenoberkante) als Zäune und/oder Hecken zulässig.
- 2.4.2 Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind ausschließlich mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.4.3 Einfriedungen mit Stacheldraht sind nicht zulässig.
- 2.4.4 Geschlossene Einfriedungen (Beton- oder Natursteinmauern) sind zulässig als Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,3 m.
- 2.4.5 Ausgenommen von den Vorschriften 2.4.1 und 2.4.2 zu Einfriedungen sind Solarzäune. Diese sind uneingeschränkt zulässig.

Hinweis:

Für Einfriedungen sind Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen gem. Ziffer 1.7.4 einzuhalten.

2.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Dies wird zur Offenlage auf Grundlage eines Entwässerungskonzepts ergänzt.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Gewässerrandstreifen

Das Vorhaben liegt an der Hauensteiner Alb, einem Gewässer II. Ordnung. Im Außenbereich ist grundsätzlich ein Gewässerrandstreifen von 10 m freizuhalten, im Innenbereich 5 m. Dieser Schutzstreifen mit einer Tiefe von 5 m ist in der Planzeichnung aktuell ab der Flurstücksgrenze des Gewässers nachrichtlich dargestellt. Zur Offenlage wird dieser auf Grundlage einer Geländevermessung ab der Böschungsoberkante dargestellt.

In den Gewässerrandstreifen sind nach § 38 Abs.4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 29 Abs. 2 und 3 WG unter anderem die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten. Der Schutzstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Dieser Schutzstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

3.2 Überschwemmungsgebiet

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein nach § 65 Abs. 1 des Wassergesetzes Baden-Württemberg gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Hauensteiner Alb.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich, in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch nach §78 Abs.1 WHG verboten.

Aus diesen Gründen wurde die Abgrenzung des Plangebiets so gewählt, dass die Überschwemmungsgebietsfläche außerhalb liegt. Diese ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

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 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.3 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.4 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

4.5 Photovoltaikpflicht

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei Neubauten oder grundlegender Dachsanierung gemäß § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) und auf die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) wird hingewiesen.

4.6 Klimawandelanpassung

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

4.7 Starkregen

Bereits bei der Planung ist darauf zu achten, dass evtl. eintretende Starkniederschläge möglichst schadlos aus dem Plangebiet herausgeführt werden können. Dabei ist darauf zu achten, dass durch das Herausführen des Niederschlagswassers kein Nachteil oder eine Verschlechterung auf den Anliegergrundstücken entstehen darf.

Aufgrund der Topografie kann es zu einer erhöhten Gefährdung bei Starkregenerenissen kommen. Wir empfehlen daher die Überprüfung der Maßnahme im Rahmen einer Starkregenrisikoabschätzung und die Aufstellung eines Starkregenrisikomanagements.

4.8 Hangwasser

Je nach Lage des genauen Bereichs des Gewerbegebiets ist aufgrund der Topografie nicht auszuschließen, dass Hangwasser angeschnitten wird. Jegliche Eingriffe ins Grundwasser sind der Untere Wasserbehörde anzuzeigen. Eine Nutzung des Grundwassers ist ausgeschlossen, gezieltes Ableiten ist zu vermeiden. Bei flächiger Einebnung des Geländes sind in jedem Fall die Eingriffe in den Untergrund darzustellen.

4.9 Löschwasserrückhalt

Aufgrund der Ansiedlung von Gewerbebetrieben in diesem Gebiet und der direkten Nähe zur Hauensteiner Alb und dem südlich angrenzenden Wasserschutzgebiet für den Tiefbrunnen Galgenmatt 1-3 ist ein ausreichender Löschwasserrückhalt einzuplanen.

4.10 Erdmassenausgleich

Aus der Abfallvermeidungspflicht des Kreislaufwirtschaftsgesetzes ergibt sich, dass bei der Ausweisung von Baugebieten, der Durchführung von größeren Bauvorhaben und bei Baumaßnahmen bei denen Erdaushub anfällt, falls möglich, ein Erdmassenausgleich durchzuführen ist.

Wir weisen deshalb darauf hin, dass in den endgültigen Planunterlagen ein Erdmassenausgleich betrachtet werden muss.

4.11 Artenschutzrechtliche Hinweise (vorläufig)

Die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nach aktuellem Kenntnisstand umzusetzen. Diese sind als vorläufig zu betrachten und werden noch bis zum Stand der Offenlage ergänzt. Auch ggf. notwendig werdende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) werden noch erarbeitet und ergänzt.

Artengruppe Schmetterlinge

Um eine Tötung oder Verletzung von Raupen oder Puppen der beiden besonders geschützten Schmetterlingsarten zu vermeiden, muss die Vegetation auf dem Holzplatz und in den angrenzenden Bereichen vor der Eiablagezeit Ende Mai gemäht werden und bis zu dem Beginn der Bauarbeiten kurzgehalten werden. Somit kann im Eingriffsjahr gewährleistet werden, dass die Eiablage nicht innerhalb des Eingriffsbereiches stattfindet. In der Umgebung finden sich ausreichend ungestörte Ausweichhabitate mit Ruderalvegetation.

Artengruppe Amphibien

Um Tötungen oder Verletzungen von wandernden Amphibien zu vermeiden, müssen während der Bauzeit Amphibienschutzzäune um die Baustelle aufgestellt werden. Dadurch kann verhindert werden, dass Amphibien in die Baustelle bzw. den Gefahrenbereich einwandern.

Einsatz einer Umweltbaubegleitung (UBB), die die ausführende Baufirma bzgl. der fachgerechten Aufstellung der Schutzzäune einweist. Der Einsatz einer UBB ist grundsätzlich notwendig, um sicherzustellen, dass alle vorgesehenen Schutzmaßnahmen eingehalten werden.

Artengruppe Vögel

Die Rodung von Gehölzen und das Umhängen von Vogelnistkästen müssen zwingend außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (d.h. von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres). Dies ist im Rahmen der Baulogistik sicherzustellen.

Artengruppe Fledermäuse

Die Rodung von Gehölzen müssen zwingend außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse stattfinden (d.h. von Anfang Dezember bis Ende Februar eines jeden Jahres). Dann befinden sich die Tiere in ihren Winterquartieren (z.B. Höhlen, Stollen) und damit außerhalb des hier gegenständlichen Plangebiets. Dies ist im Rahmen der Baulogistik sicherzustellen.

Erhalt des Stromhäuschens. Eine nächtliche An-/Beleuchtung ist unzulässig.

Die Bauarbeiten dürfen ausschließlich tagsüber durchgeführt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.

Artengruppe Säugetiere (außer Fledermäuse)

Die Eingriffe in die Gehölze sind auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Alle außerhalb des Eingriffsbereichs liegenden Gehölzstrukturen sind als Tabuzonen auszuweisen, mittels Bauzäune abzugrenzen und es erfolgt eine Einweisung der Baufirmen durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung (UBB).

Die Entfernung von Gehölzstrukturen muss „haselmausfreundlich“, d.h. stufenweise erfolgen. Die Rodung von Bäumen bzw. Gehölzen innerhalb der Wintermonate (Zeitraum: Anfang November bis Ende Februar eines jeden Jahres zum Fledermausschutz) muss entweder mit Hilfe eines Teleskoparms oder motormanuell und einzelstammweise erfolgen. Stämme dürfen nur durch einen Teleskoparm abtransportiert werden. Ein Befahren der Eingriffsfläche sowie das Herausziehen von Gehölzstrukturen mittels Schlepper/Seilwinde ist unzulässig.

Die Gehölze dürfen im Winter lediglich gefällt werden. Die Entfernung von bodennahen Strukturen, Baumstrünken, Wurzelbereichen etc. ist erst zulässig, wenn sich keine adulten Tiere mehr im Winternest am Boden befinden und die Tiere flüchten können. Tabu-Zeiträume für die Entfernung, also Zeiträume außerhalb der Aktivitätsphasen, sind die Monate Ende Oktober bis Anfang Mai eines jeden Jahres. Der genaue Beginn der Aktivitätszeit im Frühjahr ist u.a. von den Witterungsbedingungen abhängig. Hier muss die enge Abstimmung mit und Freigabe durch die UBB erfolgen.

Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Haselmäuse dann in der Ruhephase befinden und somit während der Aktivitätsphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.

Artengruppe Pflanzen

Die Totholzstücke mit dem guten Besatz an Buxbaumia können mit geeigneter Methode sehr vorsichtig durch einen qualifizierten Fachexperten umgesetzt werden und bei geeignetem Mikroklima, kann die Art an der neuen Stelle dann auch weiterhin Gemmen und eventuell auch Sporen produzieren und so die Population weiter fördern.

St. Blasien / Bernau, den

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister
Adrian Probst

Planverfasser

Bürgermeister
Alexander Schönemann

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 Stadt St. Blasien 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 _____.

St. Blasien, den

St. Blasien, den

Bürgermeister
Adrian Probst

Bürgermeister
Adrian Probst

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 Bernau 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 _____.

Bernau, den

Bernau, den

Bürgermeister
Alexander Schönemann

Bürgermeister
Alexander Schönemann