

Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Neueck  
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
„Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“

Textteil, Stand 15.03.2017

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“

Auftraggeber:

Zweckverband IKG Neueck

Verfasser:

**KE**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Margarethe Stahl – Seniorprojektleiterin

Stuttgart, den 15.03.2017

Inhalt

<b>I</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>4</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	4
1.1	Gewerbegebiet (GE) .....	4
1.2	eingeschränktes Gewerbegebiete (GEe).....	5
2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
3	Bauweise .....	7
4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	7
5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze .....	7
6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	8
7	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	8
8	Private und öffentliche Grünflächen .....	8
9	Geh-/Fahr- und Leitungsrechte .....	8
10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung .....	9
	von Boden, Natur und Landschaft .....	9
12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.....	9
13	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.....	10
14	Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	10
15	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers.....	11
16	Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung .....	11
17	Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen .....	11
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>12</b>
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	12
1.1	Fassaden der Hauptgebäude.....	12
1.2	Dachform/ -neigung .....	12
1.3	Dachdeckung .....	12
2	Werbeanlagen .....	13
3	Solaranlagen auf Dächern.....	13
4	Einfriedigungen .....	13
5	Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen.....	14
6	Freileitungen .....	14
7	Ordnungswidrigkeiten .....	14
<b>III</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>15</b>
1	Denkmalschutz Bodenfunde.....	15
2	Bodenschutz .....	15
3	Grundwasser .....	16
3.1	Erschließung von Grundwasser.....	16
3.2	Grundwasserschutz.....	16
4	Freiräumung und Artenschutz .....	16
5	Freiflächen-/ Begrünungsplan .....	16
6	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten .....	17
7	Energiegewinnung.....	17
8	Umweltbericht .....	17
9	Entwässerungskonzept .....	17
10	Pflanzlisten .....	18
<b>IV</b>	<b>Aufstellung und Bearbeitung:</b> .....	<b>19</b>

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## I Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch -BauGB-** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,

**Baunutzungsverordnung -BauNVO-** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

**Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90-** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert am 03.12.2013 (GBl. S. 55).

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“ sind alle innerhalb des Geltungsbereichs sich auf frühere Bebauungspläne und Verordnungen beziehenden Festsetzungen aufgehoben.

4

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

#### Baugebiete

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

#### 1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

#### Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art außer Einzelhandel
- Einzelhandel zur Selbstvermarktung von Produkten der im Gewerbegebiet ansässigen produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetriebe
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

**Unzulässig sind**

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen.

**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,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke und Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

**Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften**

§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche, folgende Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

LEK, tags = 63 dB (A); LEK, nachts = 48 dB (A)

5

Die Überprüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.  
(Bezugsquelle DIN 45691: Beuth-Verlags GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin. Die DIN 45691 wird im Rathaus der Stadt Furtwangen zur Einsichtnahme bereitgehalten).

**1.2 eingeschränktes Gewerbegebiete (GEe)**

§ 8 BauNVO

**Zulässig sind**

- Gewerbebetriebe aller Art außer Einzelhandel,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

**Unzulässig sind**

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Einzelhandelsbetriebe
- Verwaltungsgebäude

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

**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,
- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe zur örtlichen Grundversorgung

Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

**Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und**

**Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften**

§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche, folgende Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

LEK, tags = 60 dB (A); LEK, nachts = 45 dB (A)

6

Die Überprüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

(Bezugsquelle DIN 45691: Beuth-Verlags GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin. Die DIN 45691 wird im Rathaus der Stadt Furtwangen zur Einsichtnahme bereitgehalten).

## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

### 2.1 Grundflächenzahl GRZ

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

## 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

$Gh_{\max}$  = maximal zulässige Gebäudehöhe.

Die Gebäudehöhen sind als Höchstmaße über Normalhöhen Null in Metern bis zur Oberkante First bzw. Attika beim Flachdach festgelegt.

## 3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

a= abweichende Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.

## 4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans: Baugrenzen.

7

## 5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen (ausgenommen oberirdische Gebäude) für technische Anlagen, Lärm- und Sichtschutzwälle, Feuerwehrumfahrten, Stellplätze etc. einschließlich deren Stützbauwerke, Auffüllungen und Abgrabungen sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
- Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser, Telekommunikation etc.) können als Ausnahmen zugelassen werden.

## 6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

- Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.
  - 1.) Erschließungsstraßen mit Gehweg
  - 2.) Öffentliche Parkierungsflächen (P)
  - 3.) Verkehrsgrün
  
- Im Bereich der Einmündung der Zufahrten in die L173 sind Sichtfelder mit folgenden Maßen: Tiefe 3 m (ab Fahrbahnrand), Länge 110 m von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Nutzung ab einer Höhe von 80 cm (ab Fahrbahnoberkante) freizuhalten.

## 7 Ver- und Entsorgungsanlagen

( §9 Abs. 1 Nr. 12)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

8

---

## 8 Private und öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

- Öffentliche Grünfläche:
  - Wiese mit Feldhecken und Einzelbäumen.
  - Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen sind Wanderwege und Skiloipen zulässig.
  - Retentionsfläche.
- Private Grünfläche: Gartenland / Wiese.

## 9 Geh-/Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Geh- Fahr- und Leitungsrecht.

- Der Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist von Baumpflanzungen freizuhalten.
- Die Leitungsrechte für Ver- und Versorgungsleitungen sind zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers festgesetzt.

## 10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Maßnahmen zu treffen (siehe u.a. Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“, 2.3.10 Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation):

- Die nicht überbauten oder befestigten Baugrundstücksflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen.
- Die Außenbeleuchtung ist streulichtarm und insektenvertäglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Für die Außenbeleuchtung sind im privaten Bereich Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

9

---

## 11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Maßnahmen zu treffen (siehe u.a. Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“, 2.3 Umweltprüfung):

- Pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum möglichst autochthoner Herkunft zu pflanzen und zu erhalten.
- Pfg 1: Die im Lageplan dargestellten Flächen für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind mit gebietsheimischem Saatgut als extensiv zu pflegende, zweimal im Jahr gemähte und abgeräumte Wiesen mit einem gebietsheimischen, standortgerechten Baum möglichst autochthoner Herkunft pro 100 m<sup>2</sup> einzeln oder in Gruppen von höchstens drei Bäumen anzulegen.

- Pfg 2: Auf der im Lageplan dargestellten Fläche zum Anpflanzen von Feldhecken sind freiwachsende Feldhecken durch die Pflanzung von gebietsheimischen, standortgerechten Straucharten möglichst autochthoner Herkunft in gleichartigen Gruppen zu mindestens drei Stück und einzelnen standortheimischen Laubbäumen in der Mitte mit angrenzendem 2,5 m breitem Saumstreifen anzulegen.
- Pfg 3: Auf der im Lageplan dargestellten Fläche zum Anpflanzen eines Feldgehölzes ist ein Feldgehölz durch die Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen mit umgebendem Strauchmantel und angrenzendem 2,5 m breitem Saumstreifen anzulegen.

## 12 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Maßnahmen zu treffen (siehe u.a. Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“, 2.3.1 Umweltprüfung):

- Die im Lageplan dargestellte Feldgehölzfläche ist mit einem angrenzenden 2,5 m breiten Saumstreifen zu erhalten und ggf. durch die Anpflanzung von gebietsheimischen, standortgerechten Laubgehölzen möglichst autochthoner Herkunft auf der Fläche zu ersetzen.
- Der neu entstehende Gehölzrand zur Erschließungsstraße ist durch die Anpflanzung von gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern möglichst autochthoner Herkunft neu zu gestalten.

10

---

## 13 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 i. V. m § 9 (1) 20 BauGB)

- Das anfallende Niederschlagswasser ist für die Baugrundstücke östlich der Stichstraße in die Retentionsfläche zu entwässern (siehe Punkt 8).
- Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.

## 14 Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

## 15 Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung

(§ 126 BauGB)

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Diese Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,50 x 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

## 16 Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen

§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Zur Kompensation von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Realisierung des Baugebietes werden außerhalb des Baugebietes folgende Kompensationsmaßnahmen den Grundstücksflächen im Baugebiet zugeordnet:

- Umwandlung von 6.000 m<sup>2</sup> unter 60 Jahre alten Fichtenwaldrand von Erstaufforstungen auf den Flurstücken 419/2, 580, 581 und 591/1 im Bereich Stalterhof in Laubgehölzwaldrand mit Wildkirsche, Bergahorn, Buche, Schwarzerle, Hasel und Schneeball möglichst autochthoner Herkunft.
- Umwandlung von 10.000 m<sup>2</sup> über 100 Jahre alten Fichtenaltheizrand vor Sturmwurfflächen auf dem Flurstück 604/1 im Bühlwald / Ganterhof in Laubwaldflächen mit Wildkirsche, Bergahorn, Buche, Schwarzerle, Hasel und Schneeball möglichst autochthoner Herkunft.
- Entwicklung von 11.500 m<sup>2</sup> naturnaher gemischter Bachbegleitvegetation mit Schwarz-Erle, Bergahorn und Buche möglichst autochthoner Herkunft auf Fichtensukzessionsflächen an drei Bachläufen auf den Flurstücken 592 und 593 im Rabenwald.
- Umwandlung von 10.000 m<sup>2</sup> naturfernen Nadelbaumbestand auf Flurstück 164/2 im Hübschentäl (Gemeinde Gütenbach) durch Rodung der Fichten, Pflanzung von Erlen möglichst autochthoner Herkunft entlang des Bachlaufs (Erlengaleriewald) und gezielter Sukzession

- auf der restlichen Fläche zu Ahorn-Buchen-Wald mit regelmäßiger, niederwaldartiger Brennholznutzung.
- Rekultivierung der alten Sprungschanze auf Flurstück 604/1 im Bühlwald durch Rückbau der Betonplatten der Aufsprungbahn, Freilegung und naturnahe Gestaltung des verdolten Baches und seines Gewässerrandes, Entfernen des sich ausbreitenden neophytischen Sachalinknöterichs und Bepflanzung mit passenden gebietsheimischen, standortgerechten Sukzessionsarten möglichst autochthoner Herkunft, um die Fichte zurückzuhalten.

## II. Örtliche Bauvorschriften

### **Rechtsgrundlage:**

§§ 74 und 75 Landesbauordnung – LBO – in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440) in Verbindung mit § 4 Stadtordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert am 03.12.2013 (GBl. S. 55).

### 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

12

---

#### 1.1 Fassaden der Hauptgebäude

- Glänzende und lichtreflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Die Verwendung von glasierter Keramik ist nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.
- Gebäude mit großen Fassadenlängen sind im Abstand von 30 – 40 m mit einer Vertikalfuge zu gliedern.

#### 1.2 Dachform/ -neigung

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).

#### 1.3 Dachdeckung

- Unbeschichtete Metalle sowie Glänzende, lichtreflektierende und polierte Materialien sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

- In ihrer Fernwirkung grelle Farbtöne sind als Materialien zur Dacheindeckung nicht zulässig.
- Glasmaterialien als Klarglas oder Solarmodule sind zugelassen.
- Flachdächer können extensiv begrünt werden.

## 2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe und oberhalb von Gebäudeoberkanten ist nicht zulässig.
- Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzulässig. Die Höhe der Werbeanlage selbst (Logo, bzw. Schrift o.ä.) darf max. 1,50 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen wird auf das dreifache der Höhe begrenzt.
- Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, u. ä. sind unzulässig.
- In Gebäudefassaden integrierte digitale Medien sind im Einzelfall mit gesonderter Zustimmung der Gemeinden zulässig.

13

---

## 3 Solaranlagen auf Dächern

- Solaranlagen auf Dächern sind zulässig.

## 4 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- Als Einfriedigung sind lebende Einfriedigungen aus Sträuchern, Gehölze, Maschendrahtzäune, Stab- und Wellgitter einschließlich Sockel bis 2,00 m Höhe sowie Einfriedigungen aus Drahtgeflecht und Stahlprofilpfosten mit einer Höhe von max. 1,50 m sowie Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,30 m (Bezugspunkt ist jeweils die fertige Geländehöhe)
- Gemauerte oder betonierte Einfriedigungen, Holzzäune und Stacheldraht sind nicht zugelassen.
- Geländebedingte Stützmauern zwischen Privatgrundstücken werden auf einer Höhe von 2,00 m begrenzt.
- Sollten geländebedingt für Verkehrsflächen Stützmauern erforderlich werden, sind diese als Trockenmauer in Naturstein herzustellen.

- Im Zusammenhang mit Gebäuden sind Stützmauern aus Stahlbeton glatt oder Brettstruktur zulässig.

## 5 Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten um einen möglichst hohen ökologischen Mehrwert zu erzielen. Ihre gestalterische Ausführung ist in einem Freiflächengestaltungsplan zum Baugesuch darzustellen.

## 6 Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

14

---

## 7 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

### III Hinweise

#### 1 Denkmalschutz Bodenfunde

(§ 20 DSchG)

Der Fund von Kulturdenkmalen oder zufällige Funde sind den Denkmalschutzbehörden oder der Stadt anzuzeigen.

Sollten bei Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden- Württemberg zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DSchG).

#### 2 Bodenschutz

(BBodSchG und LBodSchAG)

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

15

---

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

Bei beantragten Bauvorhaben ist die Möglichkeit eines Massenausgleichs innerhalb des Grundstückes nachzuweisen. Der entsprechende Nachweis hat mit dem Bauantrag zu erfolgen und ist mit den Antragsunterlagen an die Genehmigungsbehörde mit einzureichen.

Verdichtete Böden auf den Baugrundstücken sind fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren und mit mindestens 20 cm humoser Oberboden anzudecken.

## 3 Grundwasser

### 3.1 Erschließung von Grundwasser

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde gem. § 43 WG zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

### 3.2 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 wasser-dicht 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.

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

## 4 Freiräumung und Artenschutz

Aus Gründen des Artenschutzes ist die Freiräumung der Baufelder nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln erlaubt (01. März - 31. August).

## 5 Freiflächen-/ Begrünungsplan

Mit der Vorlage von Bauanträgen für einzelne Grundstücke sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

## 6 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Soweit sich durch die Baumaßnahme Hinweise auf Flächenbelastung ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

## 7 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltversorgung sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht.

## 8 Umweltbericht

Der Umweltbericht nach § 2 a BauGB vom 02.03.2017 ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

## 9 Entwässerungskonzept

Das Gebiet wird prinzipiell im Trennsystem entwässert (siehe Entwässerungskonzeption Ingenieurbüro Breinlinger, 19.02.2016).

17

---

Die Ableitung der Oberflächenwasser ist mit dem jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.

## 10 Pflanzlisten

Grundsätzlich ist bei allen Pflanzungen darauf zu achten, dass gebietsheimische Pflanzen verwendet werden, um die biologische Vielfalt zu erhalten und eine Florenverfälschung zu vermeiden.

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe		Verwendung		
		1	2	a	b	c
<b>Bäume</b>						
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	x		(x)	(x)	x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	x		-	-	x
<i>Alnus glutinosa</i> *	Schwarzerle		x	-	-	x
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		x	-	-	x
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke		x	(x)	(x)	x
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		x	-	-	x
<i>Salix rubens</i> **	Fahl-Weide	x				x
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere		x			x
<b>Sträucher</b>						
<i>Alnus viridis</i>	Grünerle					x
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss					x
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose					x
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide					x
<i>Salix caprea</i>	Salweide					x
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide					x
<i>Salix fragilis</i> **	Bruch-Weide					x
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder					x
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder					x
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum					x

\* Für feuchte Standorte geeignet

\*\* Für nasse Standorte geeignet

### Größe

1: Baum I. Ordnung (Maximalhöhe >20 m)

2: Baum II. Ordnung (Maximalhöhe <20 m)

x = zutreffend / geeignet

(x) = geeignet mit Einschränkungen

- = nicht geeignet

/ = keine Angaben

### Verwendung

a: Straßen

b: Parkplätze

c: Ortsränder, Hecken, Grünflächen

## IV Aufstellung und Bearbeitung:

Aufstellung:

Zweckverband IKG Neueck

Furtwangen, den \_\_\_\_.

Gütenbach, den 16.01.2018

\_\_\_\_\_  
Josef Herdner, Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Rolf Breisacher, Bürgermeister

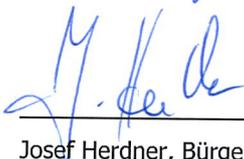
Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

19

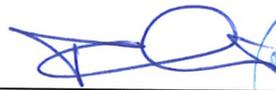
Furtwangen, den 16.01.2018

Gütenbach, den 16.01.2018

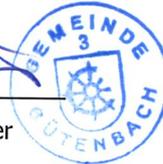


Josef Herdner, Bürgermeister





Rolf Breisacher, Bürgermeister



Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den 15.03.2017



Margarethe Stahl