

Gemeinde Birkenfeld

Gemarkung Birkenfeld

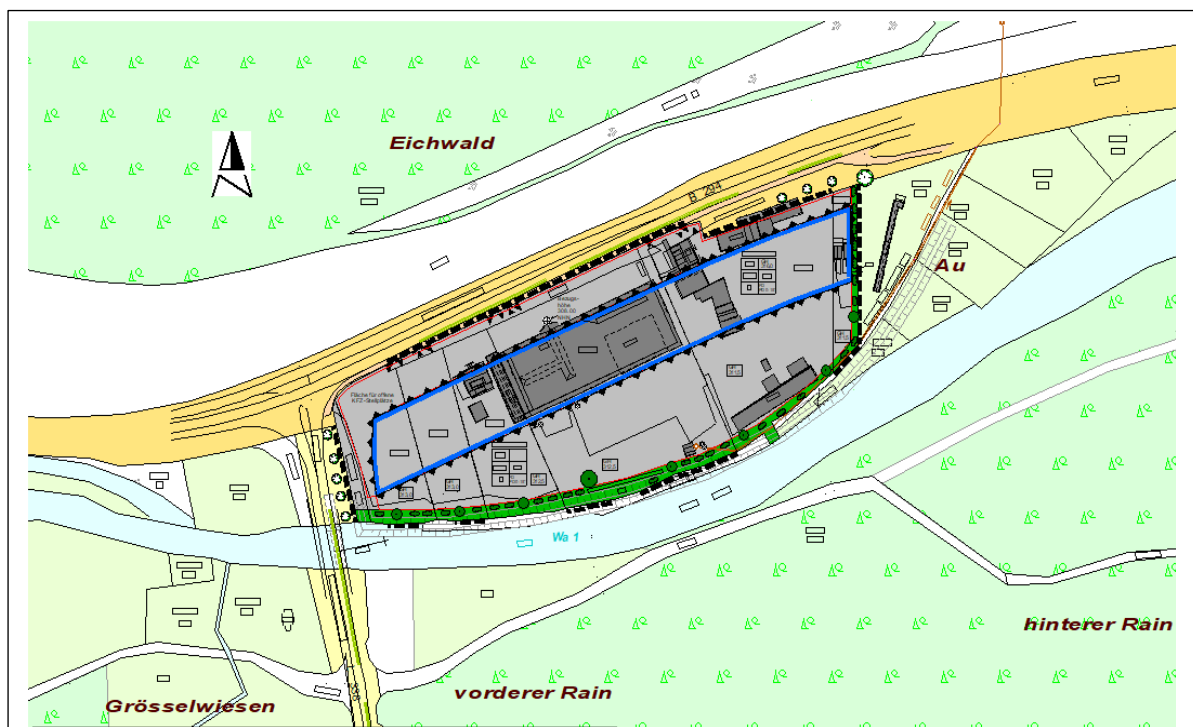
Enzkreis



A Textliche Festsetzungen

eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung und den örtlichen Bauvorschriften nach § 13a BauGB.

Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Grösseltal**“



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung i.d.F. 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)

Landesbauordnung (LBO)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. NR. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. I S. 422)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. S. 98)

Planzeichenverordnung (PLanZV 90)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Nachbarrechtsgesetz (NRG)

Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.01.1996, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 06.12.2022 (GBl. S. 617,622)

Naturschutzgesetz (NatSchG)

Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23.06.2015 zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

1.1.1 Gewerbegebiet

§ 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.2 Allgemein zulässige Nutzungen

- 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,
- Anlage für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Spielhallen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

1.2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 (2) 1 und § 19 BauNVO

Die maximale Grundflächenzahl wird für

- die Hauptanlage mit 0,34 und
- die Nebenanlagen mit 0,16,

bezogen auf die Grundstücksfläche, festgesetzt.

Die Kappungsobergrenze der Versiegelung wird zwingend mit 0,8 festgesetzt.

1.2.2 Maximale Gebäudehöhen (GH)

§ 16 (2) 4 BauNVO

Maximale Gebäudehöhe siehe Planeinschrieb.

(NHN Höhenstatus 160)

Die Gebäudehöhe darf bei extensiver / intensiver Dachbegrünung um 0,8 m erhöht werden. Unberücksichtigt bleiben untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Aufbauten für den Betrieb von Fahrstühlen.

1.2.3 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (VG)

§ 16 (2) 4 BauNVO

In den für Nebenanlagen bestimmten Flächen wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

1.3 Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB

1.3.1 Abweichende Bauweise

§ 22 (4) Bau NVO

In der abweichenden Bauweise (a) dürfen die Gebäude in offener Bauweise ohne Längenbegrenzung errichtet werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) 2 BauGB

1.4.1 Baugrenzen

§ 23 (1,3) BauNVO

Die Gebäude sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen und den für Nebenanlagen bestimmten Flächen zulässig. Die Anbauverbotszone von 20 m zur B294 ist einzuhalten. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 (6) Nr. 1 u. 2 LBO wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sind bis zu 1,5 m vor die festgesetzte Baugrenze, zur abgewandten Seite der B294, zulässig. Bei der Bemessung der Abstandsfläche bleiben Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind und nicht mehr als 1,5 m vortreten, außer Betracht. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis 40 m³ Bruttorauminhalt sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 2 BauGB

1.5.1 Ausrichtung der baulichen Anlage

Die baulichen Anlagen (Hauptanlagen) sind parallel zur Längsseite der Baugrenze auszurichten.

1.6 Geländeanschlüttungen und Stützmauern

§ 9 (1) 17 BauGB

1.6.1 Geländemodulation

Notwendige Geländemodulationen sind auf das Nachbargelände abzustimmen.

1.7 Flächen für Nebenanlagen

Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätze; KFZ-Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (1) und § 14 (1)-(4)

1.7.1 Bauliche Anlagen im Sinne § 2 (1) 2 und Nebenanlagen (Gebäude im Sinne des § 2 (2) LBO) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden und gegenseitig aneinander anschließen, müssen die gleiche Dachform haben.

1.7.2 Offene Stellplätze sind in der dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche zulässig.

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB

1.8.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringierung, -minimierung

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

1.8.1.1 Pflanzgebot von Bäumen

§ 9 (1) 25a BauGB

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Standorten sind heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen – Bepflanzung gemäß Vorschlagsliste Pflanzgebote. Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

1.8.1.2 Vorschlagsliste Pflanzgebote

Apfelsorten:

Schöner aus Boskoop, Goldparmäne, Gravensteiner, Jakob-Fischer, Landsberger Renette, Roter Wintercalville.

Laubbäume:

(Bäume 2. Ordnung / kleinkronig)

Hainbuche (Carpinus botulus)

Feldahorn (Acer campestre)

Straucharten:

Kornelkirsche (Cornus mas)

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Pfeifenstrauch	(Philadelphus coronarios)
Weichselkirsche	(Prunus mahaleb)
Felsenkirsche	(Prunus padus)
Bergjohannisbeere	(Ribes alpinum)
Strauchweide	(Salix caprea / Salix purpurea)
Flieder	(Syringa vulgaris)

Qualitäts- und Größenbindung:

Sträucher, 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch, mindestens 3-triebig.

Es sollen die in der Vorschlagsliste aufgeführten Arten verwendet werden. Bei allen Pflanzungen müssen die Bestimmungen des §16 Nachbarrechtsgesetz, insbesondere bezüglich der Abstände zu Nachbargrundstücken, beachtet werden.

1.8.2 Technische Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

Passive Schallschutzmaßnahmen:

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind für Räume mit Aufenthalts- oder Schlafnutzungen Lüftungsanlagen mit keinem oder nur geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Außenwohnbereiche:

Für Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV oder höher ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den Wohnungen zugehörige Außenwohnbereiche Tagespegel < 62 dB(A) nicht erreicht werden. Für Wintergärten und verglaste Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

Die Maßnahmen sind nur bei baulichen Änderungen zwingend umzusetzen.

1.8.3 Maßnahmen zum Artenschutz

§ 9 (1) 20 BauGB

Baumfällarbeiten dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Ausnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Enzkreis abzustimmen.

1.8.4 Artenschutzrechtliche Prüfung bei baulichen Maßnahmen

Vor der Durchführung von baulichen Maßnahmen – insbesondere Neubauten, Abbruchmaßnahmen, Umbauten sowie sonstigen erheblichen Veränderungen an bestehenden baulichen Anlagen oder der Entfernung von Vegetationsflächen – ist durch die Vorhabenträgerin bzw. den Vorhabenträger eine artenschutzrechtliche Vorprüfung gemäß §§ 39 bis 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 21 Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) durchzuführen.

Ergibt die Vorprüfung Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG, ist vor Beginn der Maßnahme eine vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich qualifizierte Stelle erforderlich.

Die Ergebnisse der Prüfung(en) sind der zuständigen unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme zur Bewertung und ggf. Abstimmung artenschutzrechtlicher Vermeidungs-, Sicherungs- oder Ausgleichsmaßnahmen vorzulegen. Die Maßnahme darf erst nach entsprechender Freigabe durch die Behörde begonnen werden.

Anlagen

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Vorhaben „Gewerbegebiet Grösseltal“ in Birkenfeld, Stand 11.09.2023

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grösseltal“, Stand 31.10.2023

2 Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)

§ 9 (4) BauGB und § 11 (1-2) LBO und § 74 LBO

2.1 Dachgestaltung

§ 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind extensiv / intensiv begrünte Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD). Die Dachneigung bei Pultdächern darf 0° bis maximal 15° betragen. Die Dachneigungen der Satteldächer im Bestand betragen 40-52°. Neu geplante Gebäude mit Satteldächern können ausnahmsweise durch die Baurechtsbehörde zugelassen werden.

2.2 Flächenversiegelung

§ 74 (1) 1 LBO

- 2.2.1 Die zukünftigen Befestigungen der nicht durch Bauwerke oder sonstige baulichen Anlagen überdeckten Flächen, sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Auf eine Versiegelung der Zuwegung und der Stellplatzflächen mit einem Asphaltbelag, einer geschlossenen Pflasterdecke o. ä. soll verzichtet werden. Die Beläge müssen wasserdurchlässig mit Ökopflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder als wassergebundene Decke (Kies) o. ä. ausgeführt werden.

2.3 Entwässerung

§ 74 (3) 2 LBO

- 2.3.1 Das Baugebiet ist im modifizierten Mischsystem zu erschließen. Der Regenwasserkanal ist vorübergehend an den Mischwasserkanal anzuschließen, bis dort ein Regenwasserkanal erstellt wurde. Die zukünftige Entwässerung der Gebäude und der Grundstücke soll über ein Trennsystem erfolgen. Für die Rückhaltung des nicht verschmutzten Niederschlagswassers sind private Anlagen, wie z.B. eine Zisterne oder ein Staukanal, zulässig. Die Ableitung des nicht verschmutzten Niederschlagswassers kann, unter Einbeziehung der Unterern Naturschutzbehörde, in die naheliegende Enz erfolgen.

2.5 Stellplätze

§ 37 (1) LBO

- 2.5.1 Je zulässiger Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

2.6 Sichtverhältnisse

- 2.6.1 Bei der Ausfahrt aus dem Vorhabengebiet in die Erschließungsstraße B 294 müssen ausreichende Sichtverhältnisse vorhanden sein. Eventuell geplante Mauern und Bepflanzungen müssen daher einen Mindestabstand von 2 m zum Fahrbahnrand der Erschließungsstraße einhalten.

2.7 Plätze für bewegliche Abfallbehälter

§ 74 (1) 3 LBO

- 2.7.1 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und so anzuordnen, dass keine Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen gegeben ist. In den Pflanzgebotsflächen sind sie nicht zulässig.

2.8 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

§ 74 (1) 3 LBO

- 2.8.1 Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen.

VERFAHRENSMERKMALE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat.....	23.05.2023
§ 2 Abs. 1 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.....	26.05.2023
§ 2 Abs. 1 BauGB	
Billigung des städtebaulichen Entwurfes durch den Gemeinderat.....	30.01.2024
§ 2 Abs. 1 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung der Billigung des städtebaulichen Entwurfes.....	01.02.2024
§ 2 Abs. 1 BauGB	
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	30.01.2024
§ 3 Abs. 2 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung.....	01.02.2024
§ 3 Abs. 2 BauGB ..	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	01.02.2024 bis 01.03.2024
§ 3 Abs. 2 BauGB	
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf.....	01.02.2024 bis 01.03.2024
§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.....	___.2025
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	

Birkenfeld, den __.__.2025

Martin Steiner

Bürgermeister.....

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung..... --.--.2025
§ 10 Abs. 3 BauGB

Gemeinde Birkenfeld

Gemarkung Birkenfeld

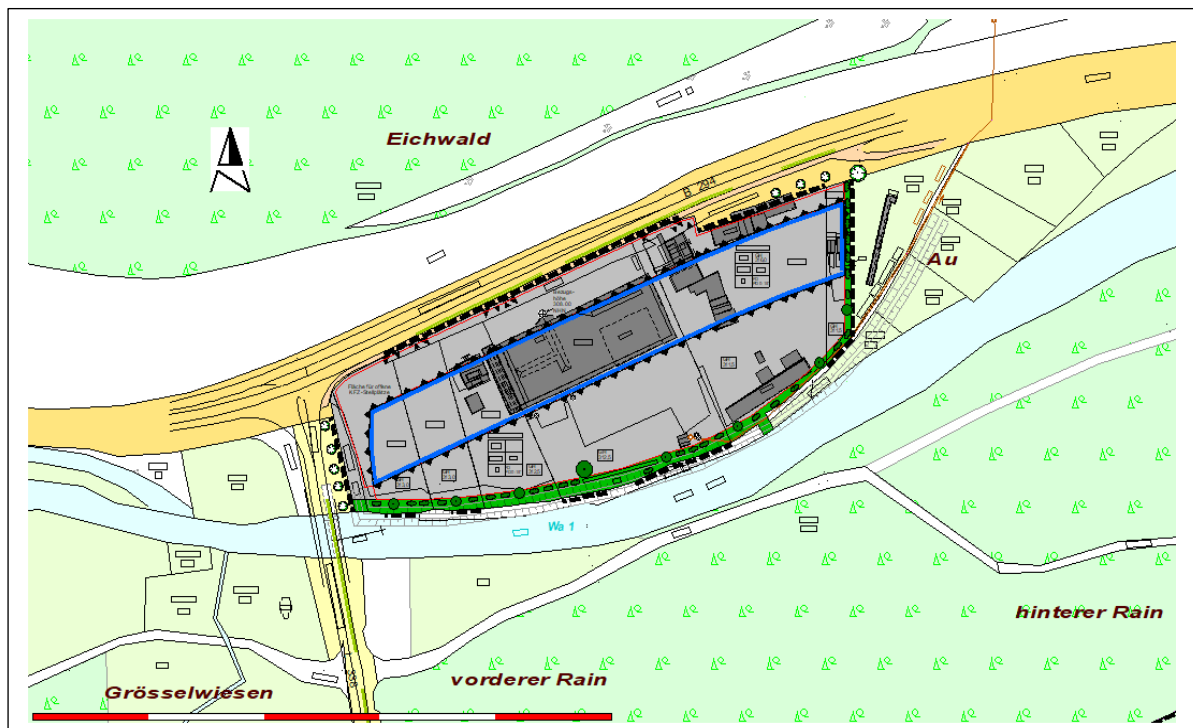
Enzkreis



B Begründung

eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung und den örtlichen Bauvorschriften nach § 13a BauGB.

Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Grösseltal**“



Begründung

1. Allgemeine Projektbeschreibung

Das Plangebiet „Gewerbegebiet Grösseltal“ liegt am Rande der Gemarkung Birkenfeld an der Verbindungsstraße B294 nach Neuenbürg, beim Abzweig auf die L338 nach Engelsbrand.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bundesstraße B294. Das Vorhabengebiet hat eine grafisch ermittelte Gesamtfläche von 18825 m².

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grösseltal“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Erschließung der im räumlichen Geltungsbereich liegenden Baufläche. Als Grundlage dienten die Bestandspläne der Befliegung vom 15.07.2023.

Die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbebetrieb Grösseltal“ wird durch die Suchraumkulisse für Windkraftanlagen begründet. Die Grundlagen hierfür wurden durch Beschluss in der Gemeinderatsitzung vom 25.04.2023 geschaffen.



Quelle Google Earth

2. Anlass der Planung / Planungsziele

Der Gemeinderat der Gemeinde Birkenfeld hat sich in einer Klausursitzung am 22. April 2023 im Rahmen des Projektes „Smart Birkenfeld“ unter anderem auch mit der regenerativen Erzeugung von elektrischer Energie durch Windkraft für das Ziel „Klimaneutrale Gemeinde Birkenfeld“ beschäftigt.

Dabei wurde deutlich, dass Windkraft ein ganz wesentlicher inhaltlicher Möglichmacher für das Gelingen der Energiewende für Birkenfeld und auch alle anderen Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg ist. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass sich das Land Baden-Württemberg verpflichtet hat, ca. 1,8 % der Landesfläche für Windkraft und 0,2 % für AGRI-PV – Anlagen zur Verfügung zu stellen.

Hierzu muss und soll auch die Gemeinde Birkenfeld ihren Beitrag leisten und dem Regionalverband Nordschwarzwald für den Regionalplan mögliche Flächen zur Entwicklung von Windkraft vorschlagen.

Der Regionalverband Nordschwarzwald hat die Städte und Kommunen mit Schreiben vom 5. April 2023 darüber informiert, welche Flächen auf den jeweiligen Gemarkungen im Regionalplan für die Entwicklung von Windkraft vorgesehen sind und bis zum 5. Mai 2023 um entsprechende Stellungnahme gebeten. Dieser Termin wurde in Abstimmung mit den Verwaltungsspitzen der betroffenen Gemeinden auf den 23. Mai 2023 verändert.

Bereits im Vorfeld des jetzt eingegangenen Schreibens hat sich die Projektgruppe „Smart Birkenfeld“ mit dem Thema Windkraft auf der Gemarkung Birkenfeld beschäftigt und stand dabei auch im Kontakt mit dem Regionalverband.

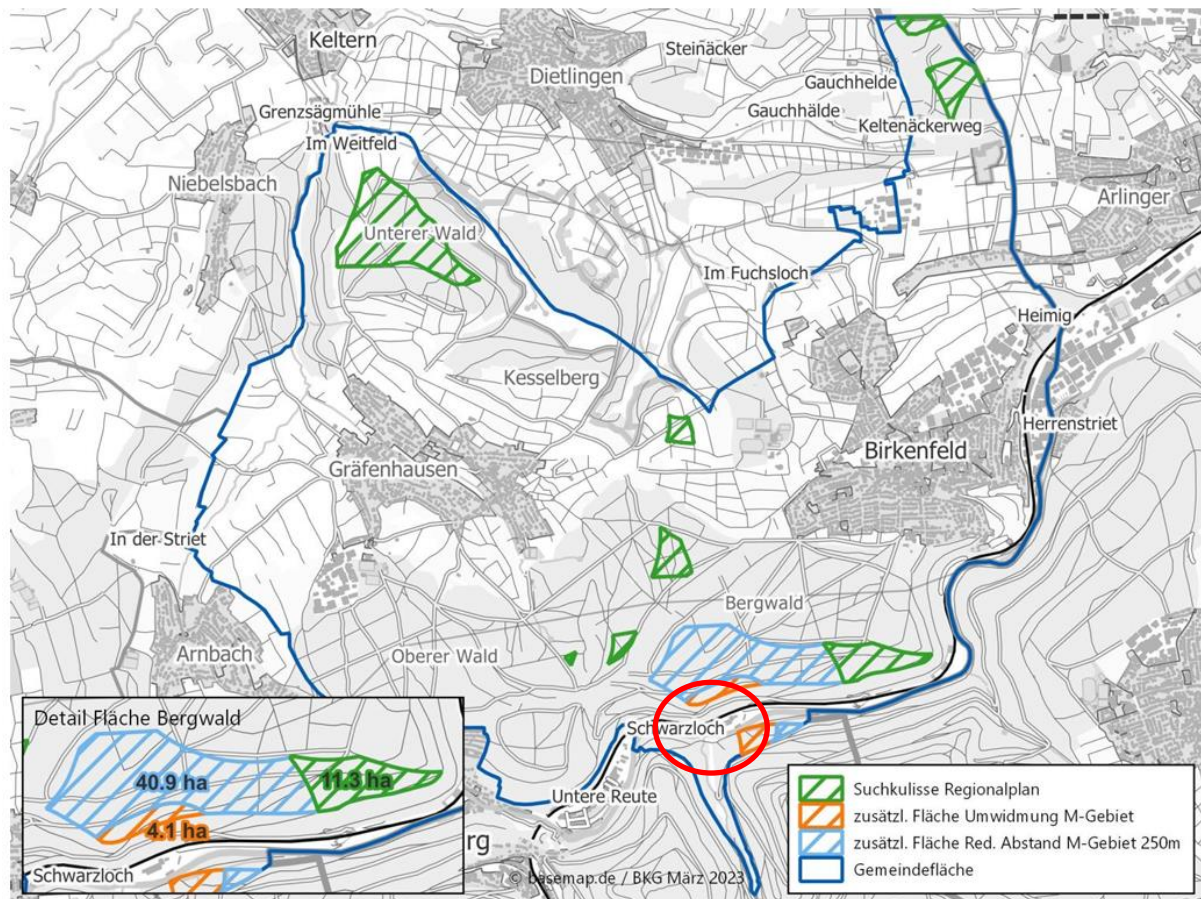
Unter Berücksichtigung von Windhöffigkeit und den Abstandsflächen zu Wohnbebauung sind die im Übersichtsplan grün dargestellten Flächen vom Regionalverband Nordschwarzwald als Suchkulisse ausgewiesen worden.

Im Rahmen der Vorprüfung von möglichen Windkraftstandorten wurden die ausgewiesenen Flächen durch das Ingenieurbüro Fichtner überschlägig geprüft und ergänzt.

Danach ist es möglich, eine deutliche Flächenerweiterung für die Suchkulisse „Bergwald“ zu erreichen. Hierzu ist eine planungsrechtliche Veränderung des Mischgebietes Engelsbrander Haltestelle notwendig, um die notwendigen Abstandsflächen zu Windkraftstandorten zu gewährleisten.

Die derzeit ausgewiesenen kleinen Flächen westlich und nördlich vom Suchraum Bergwald sind für die wirtschaftliche Entwicklung von Windkraft nicht geeignet, so dass es empfehlenswerter ist, die Fläche im Bergwald zu vergrößern, als viele kleinere Teilflächen zu beplanen.

Auf der ausgewiesenen Fläche (grün, blau, orange) ist es bereits aus heutiger Sicht - ohne vertiefende detaillierte Planung - möglich, bis zu sechs Windkraftstandorte zu entwickeln.



Quelle Gemeinde Birkenfeld

Im Teilort Gräfenhausen liegt die Suchkulisie im Bereich „Unterer Wald“. Auch hier bietet sich aus den angeführten Gründen Windhöffigkeit und Abstandsflächen der Ausweis einer Suchkulisie wie im beiliegenden Plan grün ausgewiesen an.

Nach ersten überschlägigen Rechnungen ist es dort möglich, bis zu drei Windenergieanlagen auf diesen Flächen zu entwickeln.

Bleiben noch die Flächen im Norden der Gemarkung Birkenfeld. Hier sind noch zwei kleine Teilgebiete eingezeichnet, die unmittelbar an der Gemarkungsgrenze liegen, bei denen geprüft werden sollte, ob diese Flächen nicht gemeinsam mit der angrenzenden Windkraftfläche auf der Gemarkung Kämpfelbach entwickelt werden können. Hierzu wurden aber vorab noch keine Gespräche geführt. Aus den Medien war jedoch zu entnehmen, dass die Gemeinde Kämpfelbach diese Flächen gemeinsam mit einem Dritten entwickeln will. Diese Flächen sollten deshalb so auch in der Suchkulisie im Regionalplan verbleiben.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb dem Gemeinderat, die Verwaltung wie im Beschlussvorschlag aufgeführt zu beauftragen, dem Regionalverband Nordschwarzwald die in der Anlage 1 ausgewiesenen grün, blau und orange ausgewiesenen Flächen als mögliche Suchkulisie für Windkraftstandorte zu melden.

Nach dem Konzept der Machbarkeitsstudie ist die Erzeugung von elektrischer Energie mit Windenergieanlagen in Verbindung mit der Elektrolyse und Rückverstromung eine

wesentliche Voraussetzung für das Gelingen der Energiewende und das Erreichen des Ziels „Klimaneutralität“. Mit der Aufnahme der dargestellten Fläche als Suchkulisse im Regionalplan wird die Möglichkeit geschaffen, den Planungs- und Genehmigungsprozess erheblich zu beschleunigen. So findet beispielsweise im Rahmen der Ausweisung von Windkraftstandorten im Regionalplan die Umweltverträglichkeitsprüfung zu einem vorgezogenen Zeitpunkt statt und entfällt im Rahmen des Antragsverfahrens.

Fazit und Beschluss der Gemeinde Birkenfeld über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und einer hieraus resultierenden Veränderungssperre:

Die Prüffläche im Bergwald wurde vergrößert. Um eine Realisierung der Windkraftanlagen zu ermöglichen, ist es notwendig, das für den Bebauungsplan definierte Gebiet als Gewerbegebiet auszuweisen. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 23.05.2023.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Rechtsgrundlage für die zukünftige Bebauung geschaffen. Der Gemeinderat hat am 23.05.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grösseltal“ im Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 2 (4) BauGB abgesehen.



Quelle Google Earth

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend der vorhandenen Nutzung wird für das Areal die Nutzungsart Gewerbegebiet festgesetzt.

Ausnahmsweise können im untergeordnetem Umfang und nur soweit der Hauptnutzung dienend Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Spielhallen, zugelassen werden.

Für die Bebauung wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude in offener Bauweise ohne Längenbegrenzung errichtet werden.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Maß der baulichen Nutzung / Gestaltung

Die mit der Hauptanlage und den Nebenanlagen überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Innerhalb des Plangebietes werden die gemäß § 17 BauNVO bestimmten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) bestandsorientiert im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Bei zukünftigen Neu- oder Umbauten wird die Vorhabenträgerin zur Anpflanzung von Bäumen und lebender Hecken nach Planeinschrieb innerhalb des Vorhabengebietes verpflichtet. Die Anpflanzung erfolgt mit ortsüblichem Gehölz, ggf. in Absprache mit der *Abt. Landwirtschaft und Naturschutz beim Landratsamt Enzkreis*.

Um für die Gliederung und Gestaltung der geplanten Bebauung genug Spielraum zu lassen, werden geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen von 1,50 m für Vordächer, Balkone, etc. zugelassen.

Zur Absicherung dieser Zielsetzung wurde in die textlichen Festsetzungen eine entsprechende Gestaltungsvorschrift zu der Dachform Flachdach (FD) und Pultdach (PD), mit einer maximalen Neigung von 15°, festgesetzt. Satteldächer sind ausnahmsweise zulässig, und werden durch die Baurechtsbehörde bei der Baueingabe im Einzelfall geprüft und genehmigt.

Die maximale Höhe der baulichen Anlage ist dem Planeinschrieb zu entnehmen. Durch die festgesetzte Gebäudehöhe und die festgesetzte Baugrenze wird die max. Kubatur des Gebäudes definiert.

Aus Gründen der Umweltschonung und Energieeinsparung muss seit 01.05.2022 der Einbau von Photovoltaikanlagen erfolgen.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche der Bundesstraße B294 an.

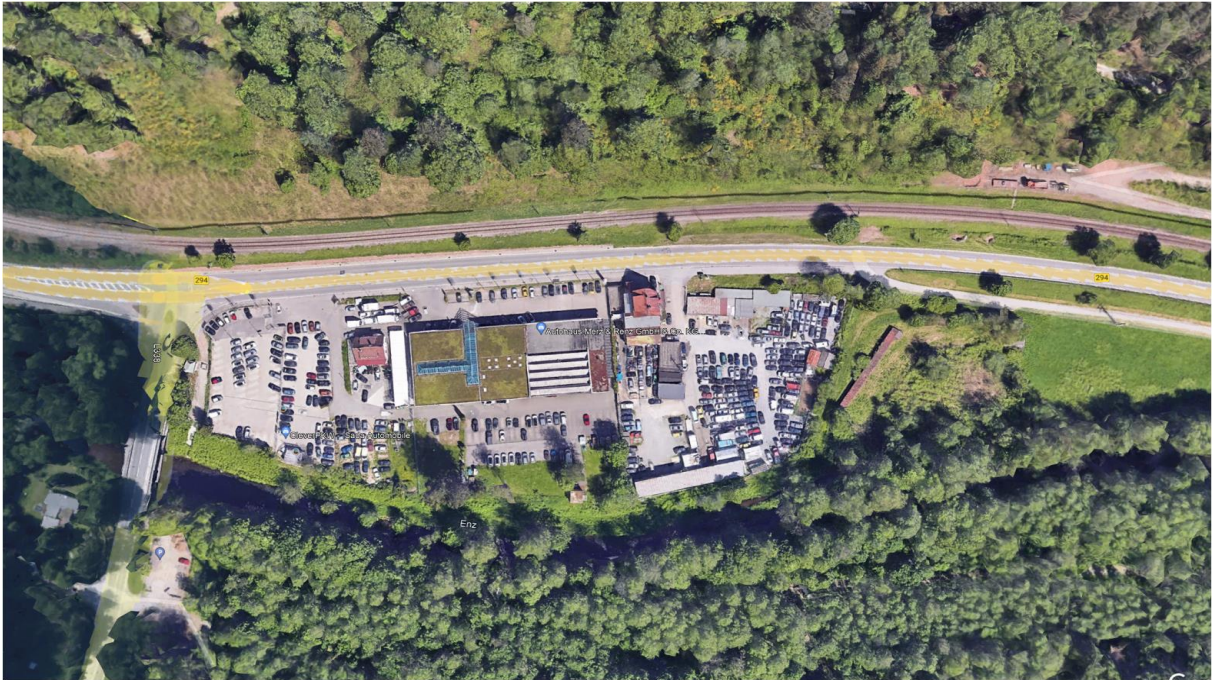
Um die versiegelungsbedingten Eingriffe in den Grundwasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgesetzt worden, dass offene Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) hergestellt werden müssen.

3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Pflege und Wartung des Hochwasserdamms, der Löschwasserentnahmestelle und der Wasserleitung, sind öffentlich-rechtlich oder über Grundbucheintrag zu sichern.

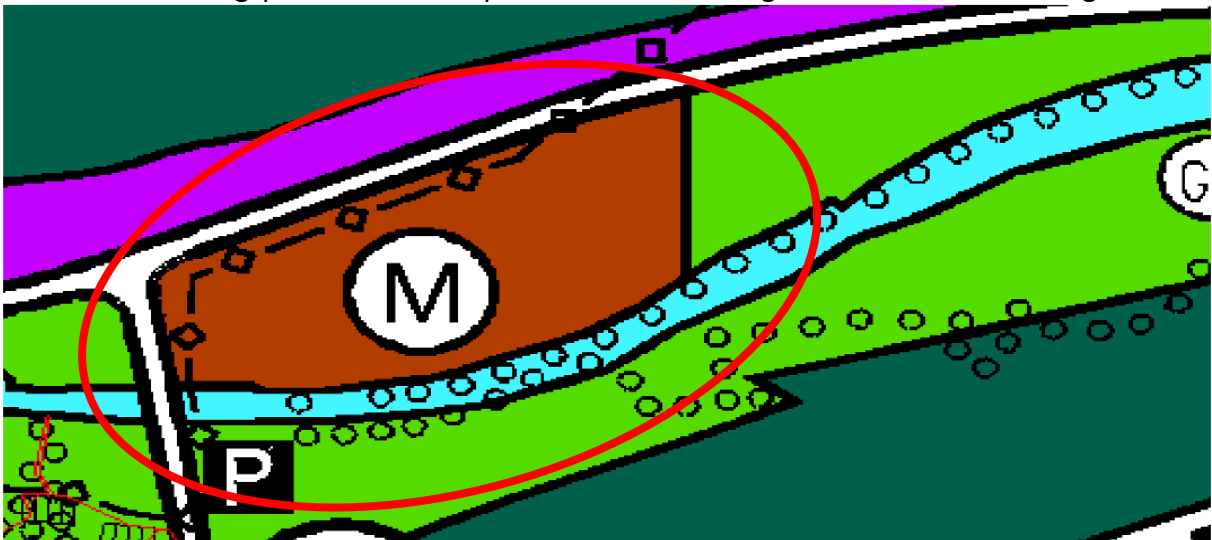
4. Verfahren / bisherige Nutzung

Die Zielsetzung der Gemeinde Birkenfeld ist das bereits mit Gewerbeeinheiten bebaute Gebiet in eine rechtsverbindliche städtebauliche Ordnung zu überführen.



5. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist der zu beplanende Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen.



Flächennutzungsplan

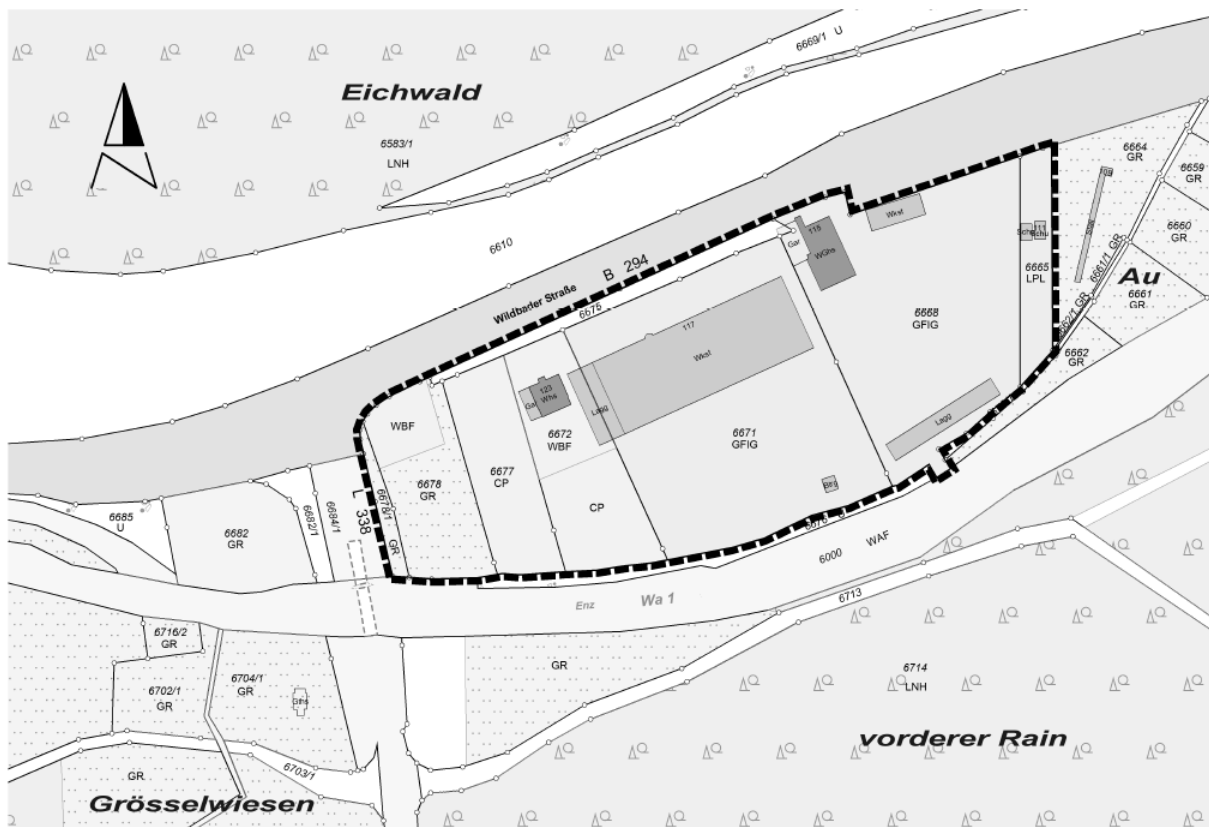
Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Gebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes.

6. Räumliche und strukturelle Situation

6.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Grösseltal“ umfasst die Flurstücke 6675, 6678, 6678/1, 6677, 6672, 6671, 6668 und 6665.



Die Anbindung ist über die angrenzende Bundesstraße B294 sichergestellt.

6.2 Bestand innerhalb des Plangebietes

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes ist das Plangebiet vorwiegend mit Gewerbeimmobilien, Betriebs- und Lagergebäuden und einer Spielhalle bebaut.

6.3 Nachbarschaft und Umfeld

Das nähere Umfeld wird durch Wald und Wiesen geprägt. Im südlichen Bereich grenzt die Enz direkt an das Plangebiet.

7. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die derzeitige Beurteilungsgrundlage ist durch § 34 BauGB geregelt.

8. Begründung der Festsetzungen

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für die bestehende und zukünftige Bebauung ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet“, entsprechend der vorhandenen Nutzung, fest.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind gem. § 16 (3) BauNVO stets die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse für Nebenanlagen, eine höchstzulässige überbaubare Grundfläche und die Höhe der baulichen Anlagen in Form von höchstzulässigen Gebäudehöhen für das Gewerbequartier festsetzt.

8.4 Örtliche Bauvorschriften

Die örtliche Bauvorschrift zur Dachform beschränkt sich auf Flachdach und Pultdach. Satteldächer können ausnahmsweise durch die Baurechtsbehörde zugelassen werden. Zur Verbesserung des Kleinklimas sind darüber hinaus bei Flachdächern extensive / intensive Dachbegrünungen vorzusehen.

9. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Grösseltal“ befinden sich im Eigentum von Privatpersonen / Gesellschaften und der Gemeinde Birkenfeld.

10. Kosten- und Realisierungsrahmen

Die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplanes trägt die Gemeinde Birkenfeld.

11. Planungsalternativen

Die Zielsetzung der Gemeinde Birkenfeld ist vorrangig die zur Verfügung stehenden Flächen zu entwickeln und ggf. auch zu verdichten. Hierfür bildet der Flächennutzungsplan die Grundvoraussetzung. Zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur ist es erwünscht, den Planbereich städtebaulich geordnet zu entwickeln.

12. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser erfolgt durch die bereits vorhandenen Leitungstrassen. Das anfallende Schmutzwasser wird in das bestehende Entwässerungsnetz eingeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird überwiegend wieder dem Naturhaushalt, bzw. der Enz zugeführt.

13. Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen.

14. Schutz von Mutter- und Oberboden / Auffüllungen

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten abzuschieben und getrennt zu lagern. Der Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass das Regenwasser gut abfließen kann damit die Mieten nicht vernässen. Der Unterbodenaushub ist, soweit dies aufgrund der Beschaffenheit möglich ist, im Gebiet wieder einzubauen.

15. Altlasten / Bodenverunreinigungen

Aufgrund der Vornutzung und der derzeitigen Nutzung ist ggf. mit dem Vorliegen einer Altlast zu rechnen. Auch kleinräumige Verunreinigungen im Untergrund können nie vollständig ausgeschlossen werden. Bei Eingriffen in den Untergrund ist sorgfältig auf organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Geruch) zu achten und ggf. ein Fachgutachter einzuschalten und das LRA Enzkreis, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz unverzüglich zu informieren. Bodenaushub zur Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) ist zu beproben.

Eine Altlastenankunft wurde beim LRA Enzkreis am 21.08.2023 eingeholt, diese war ohne Befund. Die Grundstücke mit der Flurstücksnummer 6668 und 6665 werden im Bodenschutzkataster geführt und sind in „B 2 entsorgungsrelevant“ eingestuft. Dies bedeutet, dass bei Eingriffen in den Untergrund anfallendes Bodenmaterial ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen ist. Ein Aufbringen auf Ackerflächen ist nicht zulässig.

16. Immissionsrechtliche Maßnahmen

Unter Berücksichtigung der Rangfolge der Schutzmaßnahmen, entsprechend DIN 18005, sollten zukünftig bei Neubauten die folgenden Maßnahmen umgesetzt werden: (Siehe „Schalltechnische Untersuchung / Koehler & Leutwein“ vom 31.10.2023.)

Passive Schallschutzmaßnahmen:

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung

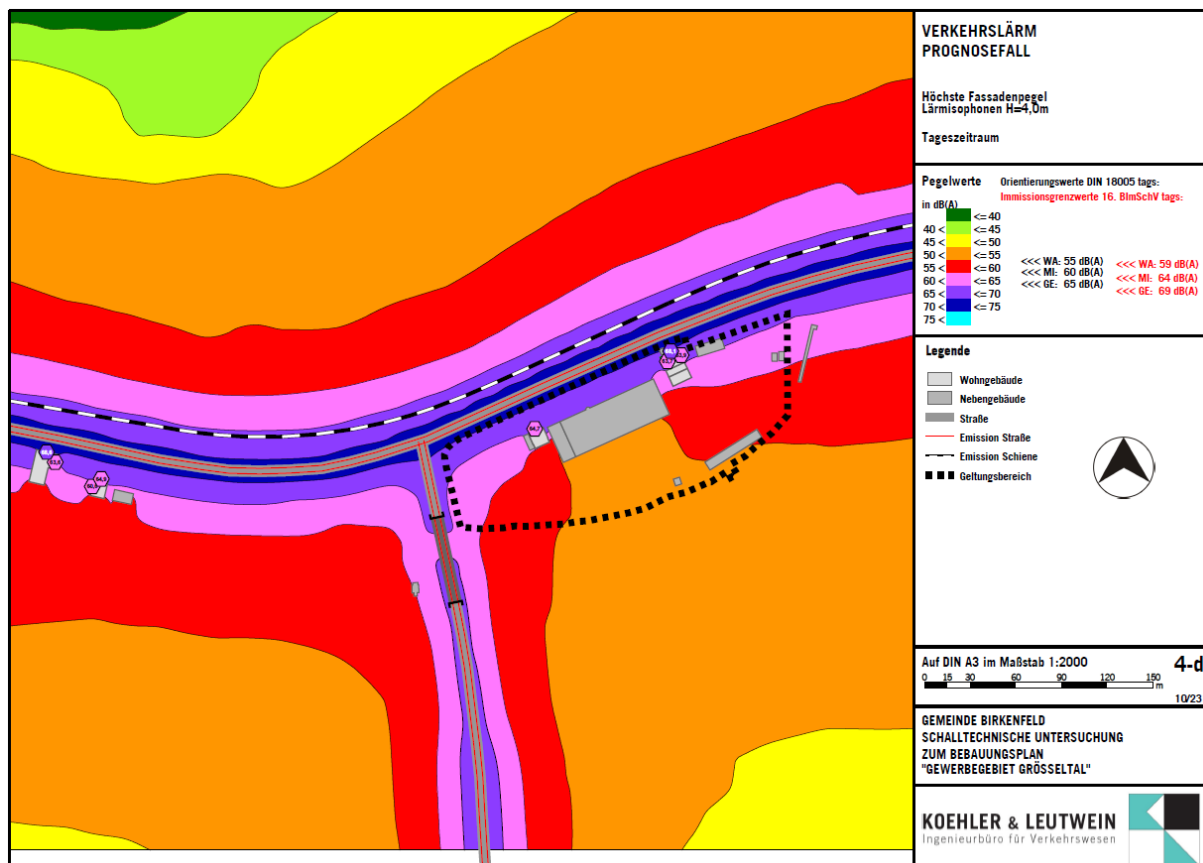
einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind für Räume mit Aufenthalts- oder Schlafnutzungen Lüftungsanlagen mit keinem oder nur geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Außenwohnbereiche:

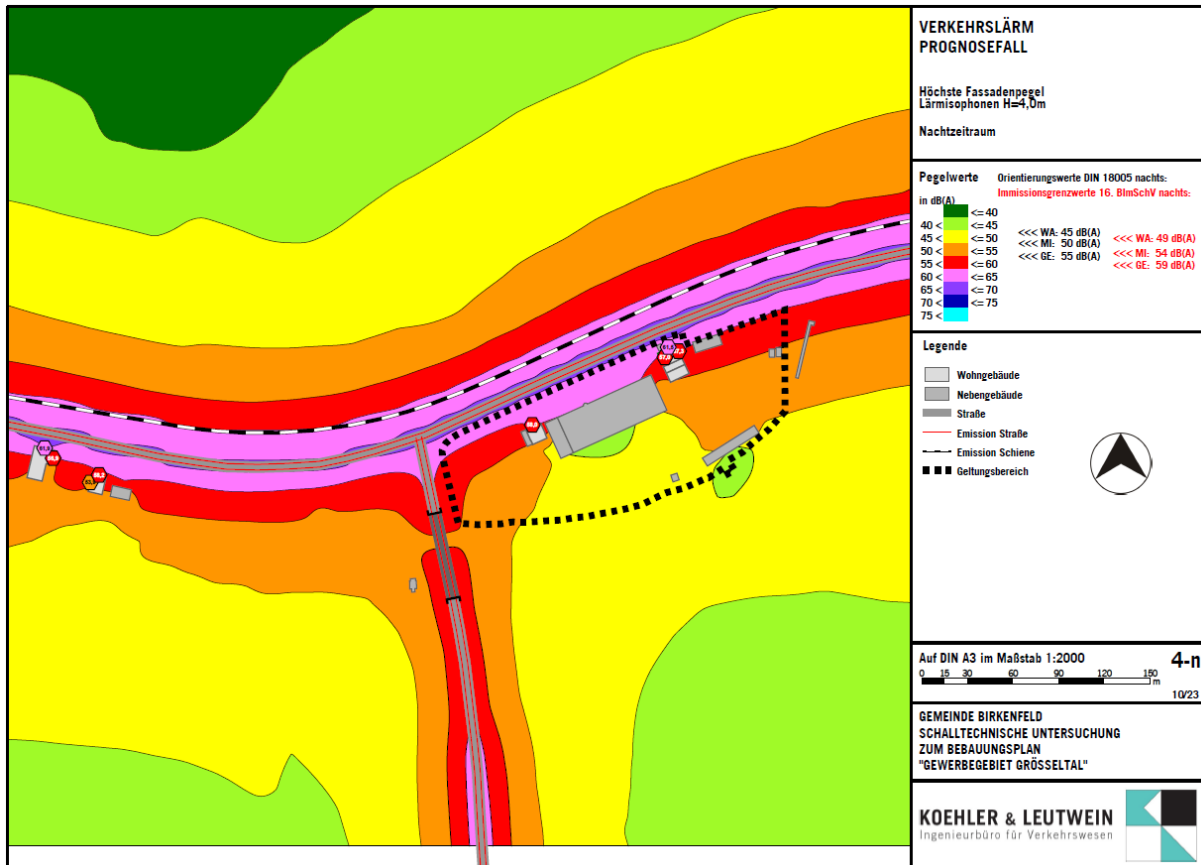
Für Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV oder höher ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den Wohnungen zugehörige Außenwohnbereiche Tagespegel $< 62 \text{ dB(A)}$ nicht erreicht werden. Für Wintergärten und verglaste Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

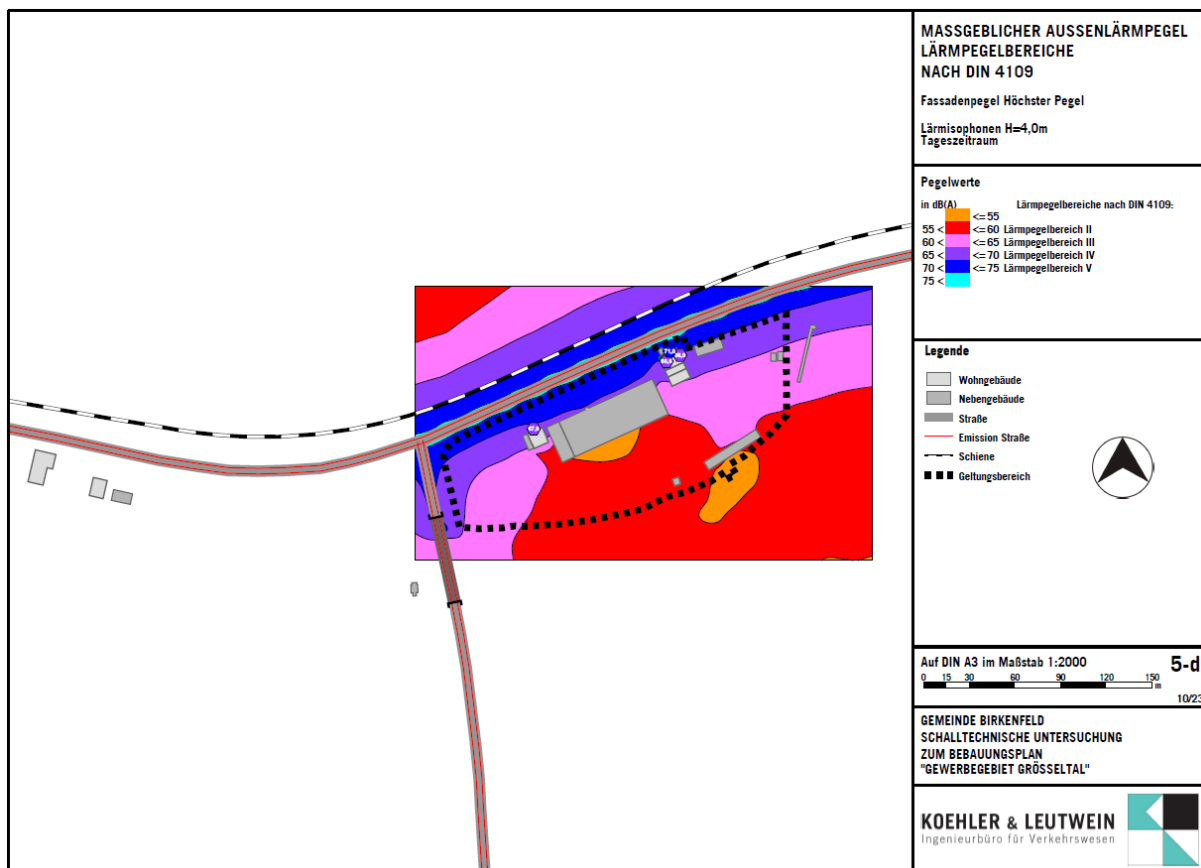
Die Maßnahmen sind nur bei baulichen Änderungen zwingend umzusetzen.



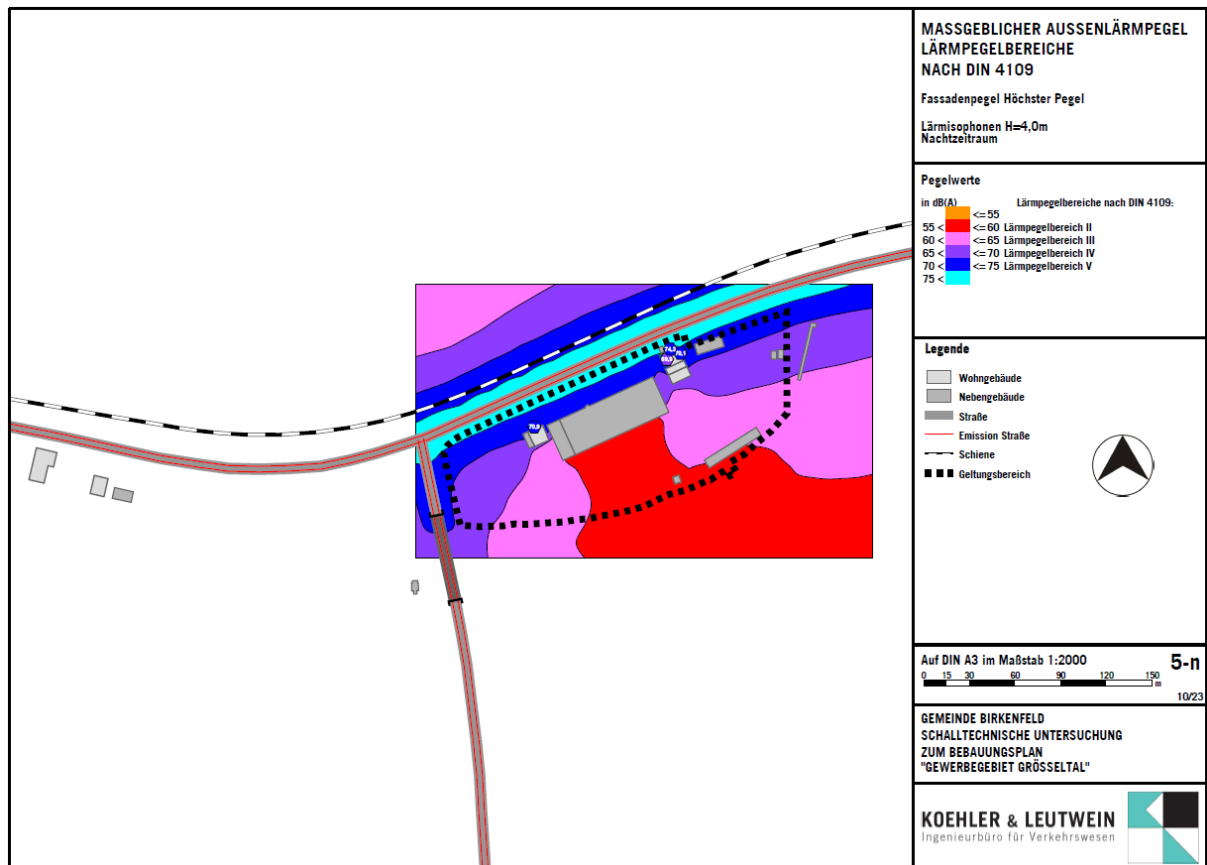
Verkehrslärm Prognosefall / Tag



Verkehrslärm Prognosefall / Nacht



Maßgeblicher Außenlärmpegel / Tag



Maßgeblicher Außenlärmpegel / Nacht

Durch Verkehrslärm ergeben sich im Plangebiet teils hohe Lärmbelastungen. Dabei werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbe und teilweise auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet vor allem im Nachtzeitraum überschritten. Von besonders hohen Belastungen sind die zur Bundesstraße 294 hin orientierten Fassaden betroffen. Aktive Maßnahmen sind aufgrund der räumlichen Gegebenheiten in Verbindung mit der Nutzungsausweisung allerdings nicht sinnvoll. Daher sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend schallgedämmten Außenbauteilen festzusetzen. Bei Ausführung der vorgeschlagenen Maßnahmen stehen dem Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

17. Artenschutz bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen

Fazit Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (Stand: 11.09.2023 / Bioplan):

Aufgrund der Habitatausstattung kann ein Vorkommen streng geschützter Arten aus folgenden Gruppen nicht per se ausgeschlossen werden:

Brutvögel Im Untersuchungsgebiet sind hauptsächlich Arten der Siedlungsbereiche und Gehölzstrukturen zu erwarten. Sofern Gebäudeabriss geplant sind, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Brutvögel notwendig, um potenzielle Konflikte beurteilen zu können.

Reptilien	Im Untersuchungsgebiet befinden sich geeignete Habitatstrukturen für Reptilien. Diese sind jedoch hauptsächlich beschränkt auf vorhandene Saumstrukturen und einer südexponierten Böschung zur Enz, sowie auf den Bereich der östlich liegenden Gartenfläche und befinden sich größtenteils im südlichen Bereich des Plangebiets. Diese Flächen liegen überwiegend außerhalb der Baugrenze des vorliegenden Bebauungsplans (ausgenommen ist dabei die Gartenanlage am östlichen Rand), jedoch innerhalb der Grenze zur Errichtung von Nebenanlagen. Sofern Eingriffe in diese Bereiche geplant sind, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Reptilien notwendig, um potenzielle Konflikte beurteilen zu können.
Amphibien	Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine geeigneten Habitatstrukturen für Amphibien. Jedoch existiert im Bereich L338 (Engelsbrand, Grösseltal) an der Brücke B294 eine bekannte Wanderroute von Amphibien (Quelle: Gesamte Amphibienwanderstrecken BW, Stand: 2022). Aus fachgutachterlicher Sicht wird diese jedoch nicht durch mögliche Eingriffe im Untersuchungsgebiet gestört oder behindert. Wahrscheinlich ist eine Wanderung entlang der Enz und hier insbesondere südlich der Enz am Waldrandbereich. Eine Wanderung nördlich der Enz beziehungsweise über das Plangebiet wird als eher unwahrscheinlich angesehen. Um das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu verhindern sind im Vorfeld zu Eingriffen innerhalb des Plangebiets Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen (Aufstellen eines Amphibienzauns). Zudem wird empfohlen einen mindestens 10 m breiten Grünstreifen entlang der Enz zu erhalten.
Fledermäuse	Sofern Gebäudeabrisse geplant sind, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Fledermäuse notwendig, um potenzielle Konflikte beurteilen zu können.
Fische und Rundmäuler	Da im Rahmen der vorliegenden Planung keine Eingriffe in die Enz oder ufernahe Bereiche geplant sind, werden keine Verbotstatbestände für die Artengruppe Fische und Rundmäuler nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ausgelöst.



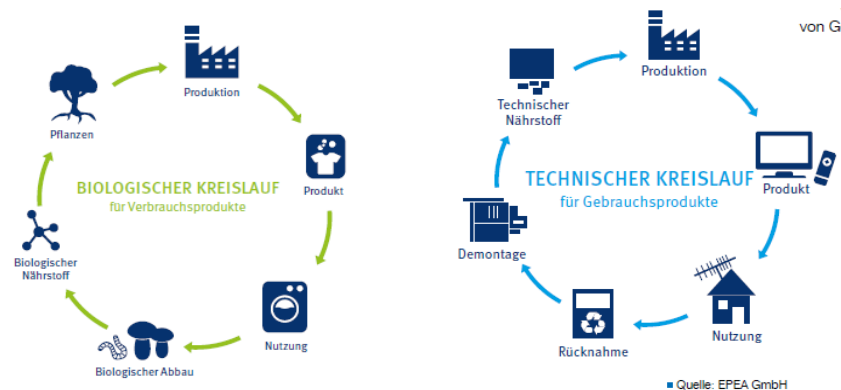
Abbildung: Darstellung der angenommenen Wanderstrecke (Grüne Balkenlinie) von Amphibien am/entlang des Plangebiets an der L338 (Engelsbrand, Grösseltal) und der Brücke B294 (Quelle: Gesamte Amphibienwanderstrecken BW, Stand: 2022)

Hinweise:

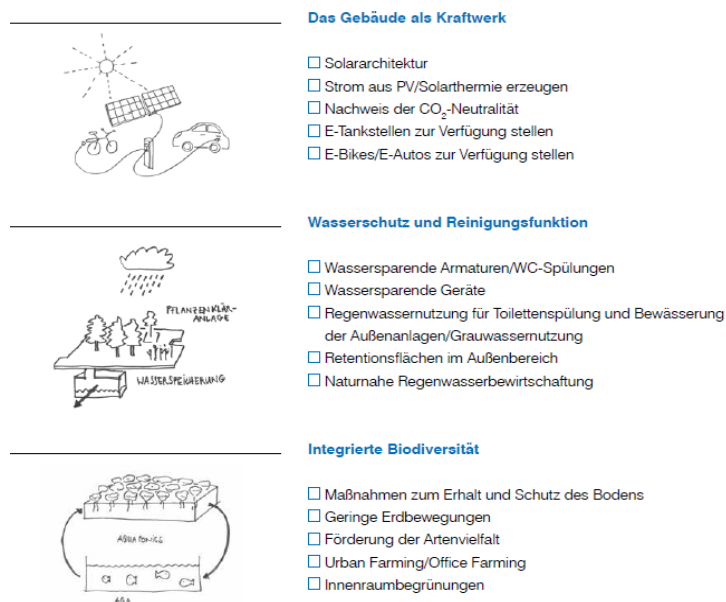
1. Umsetzung von Bauprojekten nach dem Prinzip: „Cradle to Cradle“ (C2C)

Birkenfeld als lebenswerte und innovative Gemeinde zu erhalten und auszubauen, ist eines der zentralen Ziele der Agenda der Kommune. Bei der Bebauung und Weiterentwicklung der Gewerbegebiete und Wohnquartiere, soll deshalb zukünftig der Gedanke der Kreislaufwirtschaft, entsprechend des Cradle to Cradle-Prinzips in den Mittelpunkt gestellt werden. Pate dafür steht die Natur: „*Sie kennt keinen Abfall, alles wird in einem geschlossenen Kreislauf wiederverwertet.*“

Cradle to Cradle steht für eine innovative Kreislaufwirtschaft:



Quelle: Auszug Leitfaden der Gemeinde Straubenhardt



Quelle: Auszug Leitfaden der Gemeinde Straubenhardt

Wichtige Grundsätze bei der Entwicklung und Realisierung von C2C-Projekten

- Keine Standards: Es gibt keinen Masterplan und keine definierten Kriterien - jedes C2C-Projekt ist eigenständig.
- Umdenken einplanen: Klassische und bereits bestehende Projekte können selten in ein C2C-Konzept überführt werden.
- „Out of the Box“ denken: Es sollte eine innovative Leitidee entwickelt werden, die alle Beteiligten inspiriert.
- Themenübergreifendes Team: Bei der Projektentwicklung sollten neben den Fachverantwortlichen und Entscheidungsträgern auch Lieferanten und ggf. Betreiber integriert werden.

Die wichtigsten Leitlinien eines C2C-Projekts

- Abfall ist Rohstoff: Jede eingesetzte Ressource soll nach ihrer Nutzung wiederum als Ressource für eine andere Aufgabe verwendbar sein.
- Keine fossilen Energien: In C2C-Projekten sollten nur erneuerbare Energien eingesetzt werden.
- Vielfalt fördern: C2C-Projekte sollen konzeptuelle, soziale und biologische Diversität vorantreiben.

Quelle: Auszug Leitfaden der Gemeinde Straubenhardt

2. Beleuchtungsanlagen

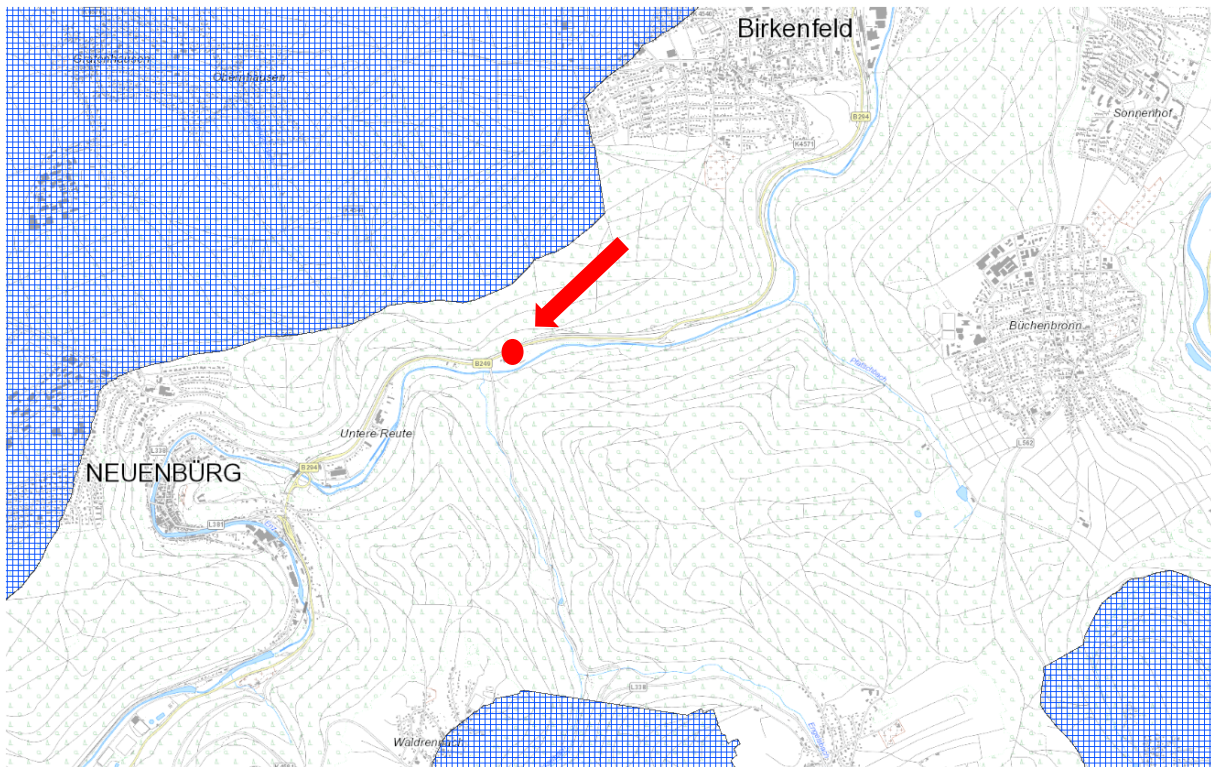
Zur Beleuchtung sind nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Beleuchtung soll konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Die Abstrahlung soll nach unten mit geschlossenen Leuchtkörpern erfolgen.

Die Hinweise der Informationsschrift „Insektenfreundliche Beleuchtungen“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg sind bei der Planung von Beleuchtungsanlagen und dem Anbringen von Beleuchtungskörpern im Freien zu berücksichtigen.

3. Energieversorgung

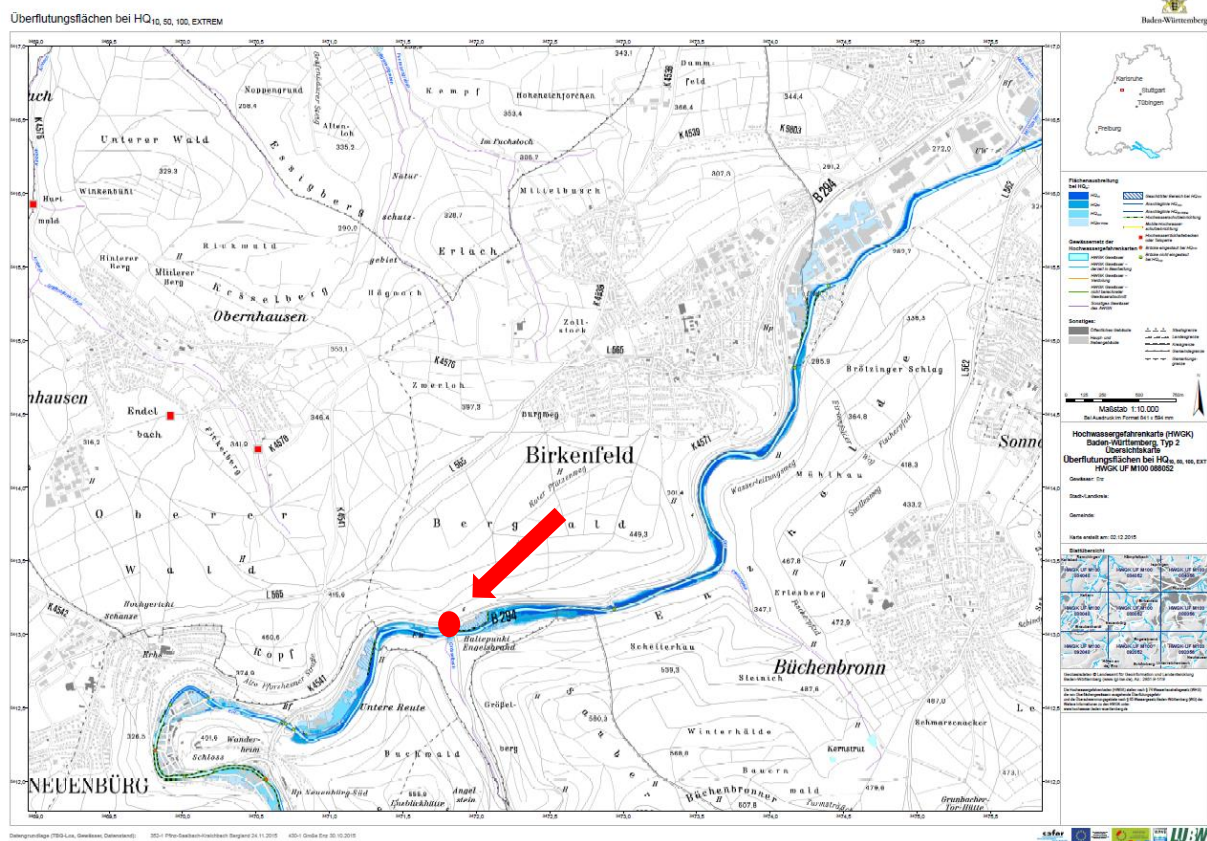
Die Energieversorgung der zukünftig geplanten baulichen Anlagen soll mit *erneuerbaren Energien wie einer Pellets-Heizungsanlage, einer Luftwärmepumpe oder alternativen Anlagen* erfolgen. Ein Anschluss der Gebäude an bestehende Leitungsnetze ist möglich. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen. Niederspannungsfreileitungen zur Stromversorgung der Gebäude sind im Planungsbereich nicht zulässig.

4. Wasserschutzgebiet / Hochwasserrisikogebiet



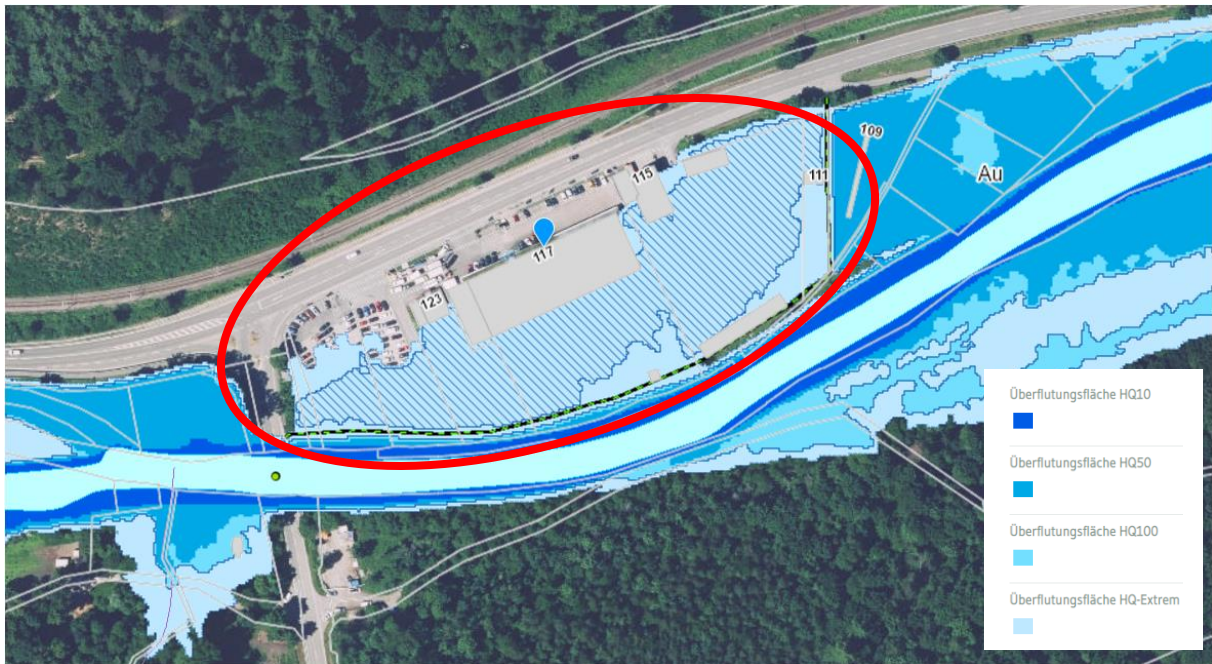
Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Quelle LUBW



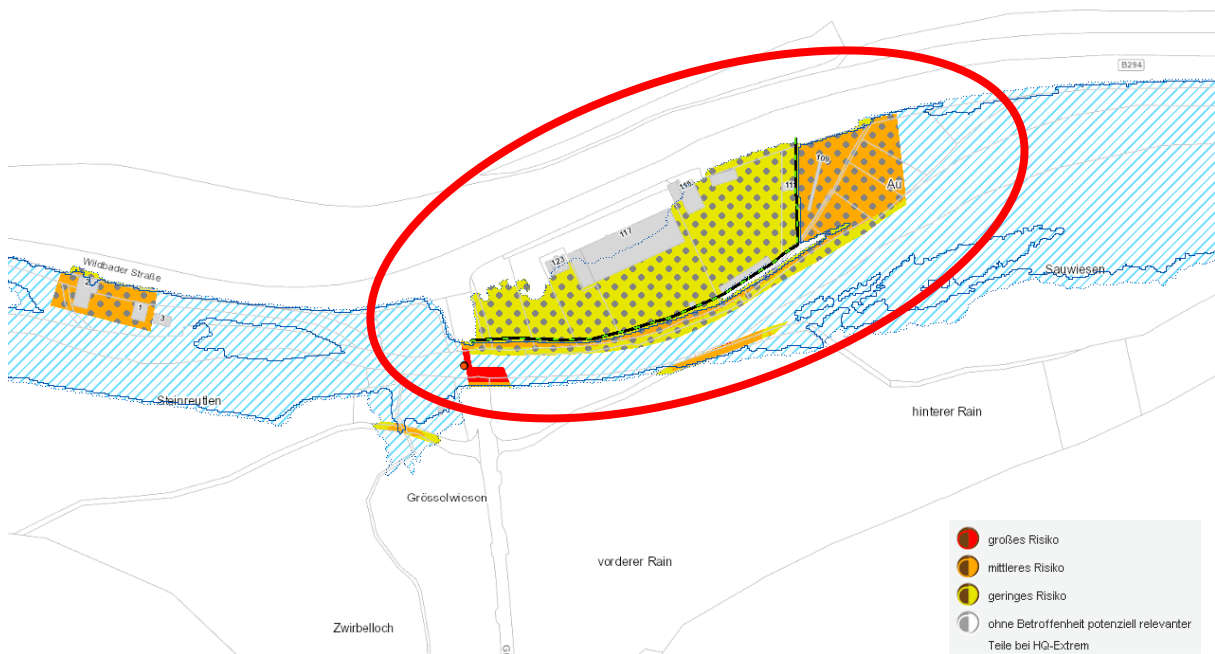
Das Planungsgebiet liegt nicht in einer Wasserschutzgebietszone.

Quelle LUBW



Das Planungsgebiet liegt in einem Hochwasserrisikogebiet.

Quelle LUBW



Hochwasserrisikobewertungskarte

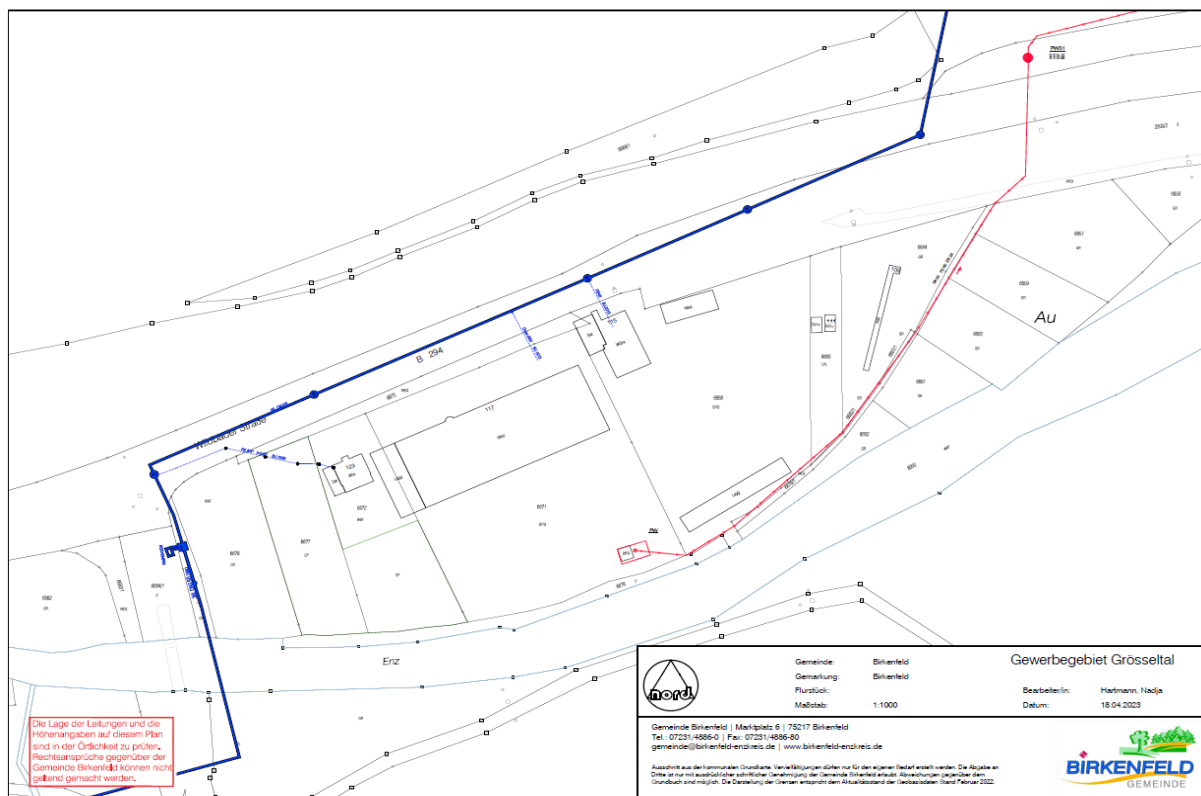
Quelle LUBW

5. Vogelschlag an Glas

Zur Verhinderung von Vogelschlag müssen an Fensterfronten mit großen Glasflächen folgende Maßnahmen ergriffen werden:

Die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben für Vögel durch hochwirksam geprüfte Markierungen am Glas, z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien. Insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glas Verbindungsgängen und Windschutzwänden müssen alternativ nicht transparente Bauteile verwendet werden. Die Reflexion muss durch geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen, wie z.B. außenliegender Sonnenschutz, vermindert werden. Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wild lebenden Vögeln gemäß § 44 (1) Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

6. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen



Quelle: Leitungsauskunft Gemeinde Birkenfeld;

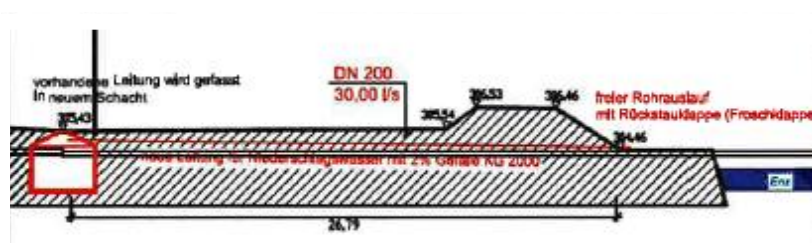
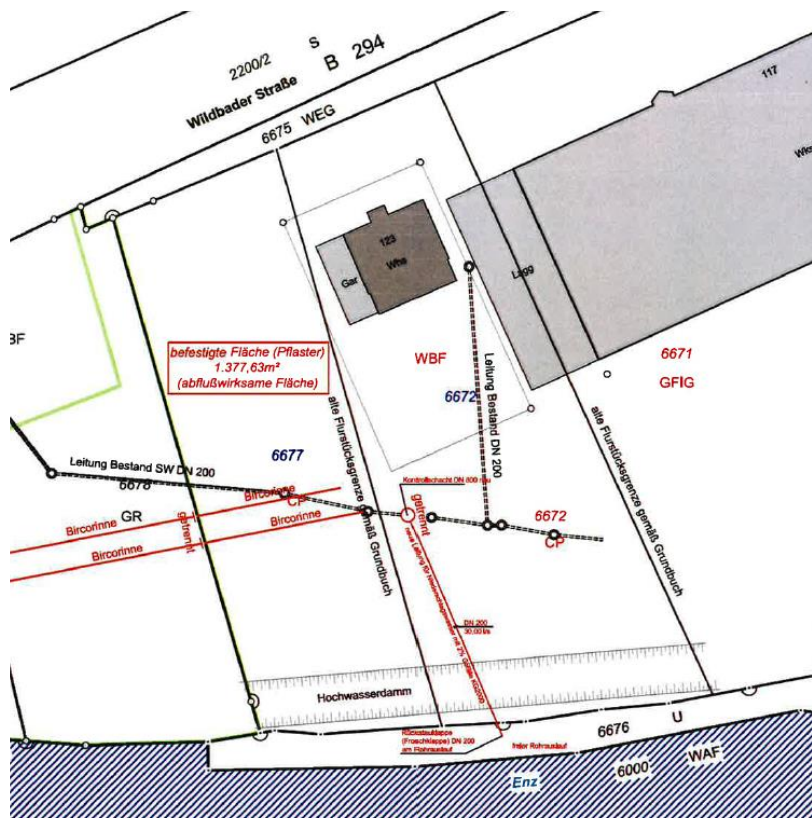
Bei Bauarbeiten muss die Lage der Leitungen vorsichtig erkundet werden. Im Schadensfall muss auf Kosten des Verursachers diese wieder instand gesetzt werden.

Sollten vor Beginn der geplanten baulichen Maßnahmen Änderungen oder Schutzmaßnahmen der Anlagen erforderlich werden, so sind diese Maßnahmen rechtzeitig (min. 16 Wochen vor Baubeginn) mit der Projektierung (Hr. Pribek, Tel.: +49 160 97786536 Mail: j.pribek@netze-bw.de) abzustimmen.

7. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

8. Entwässerungssituation



Schnitt (ohne Maßstab)

Oberflächenwasser Kanal

9. Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Hinweise und Auflagen:

Die von dem Vorhaben betroffenen Grundstücke sind gegen Hochwasser durch einen Hochwasserschutzdamm geschützt. Gemäß § 60 Abs. 5 Wassergesetz Baden-Württemberg ist entlang des landseitigen Dammfußes ein Streifen mit einer Breite von mindestens 3 m von Anlagen und Hindernissen freizuhalten. Eingriffe in die Dammböschung und den Dammschutzstreifen sind nicht zulässig. Die DIN 19712 „Hochwasserschutzanlagen an Fließgewässern“ ist zu berücksichtigen. Im Gewässerrandstreifen darf nicht gebaut werden.

Aktuell erfolgt die Landesstudie Gewässerökologie an der Enz im Wasserkörper 43-01. Die Studie ist noch nicht fertiggestellt, dennoch zeigen die Zwischenergebnisse, dass die Enz im Bereich Grössental, die Voraussetzungen für die Entwicklung von gewässerökologischen Maßnahmen (Schaffung von Fischhabitaten) im Hinblick auf die Erreichbarkeit der Ziele der EU-WRRRL besitzt. Konkrete Pläne der Maßnahmen liegen noch nicht vor. Ein Zeitplan für die Durchführung der Maßnahmen kann auch nicht gegeben werden. Mehr Informationen zu der Landestudie Gewässerökologie sind unter dem folgenden Link nachzulesen:

<https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/wasserboden/landesstudie-gewaesser/>

Für geplante Vorhaben (Anlagen) in dem vom Bebauungsplan erfassten Bereich sind folgende Auflagen zu beachten:

1. Nach Fertigstellung der Anlage sind dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 53.1, Bestandspläne in Papierform sowie digital (Formate: PDF sowie georeferenzierte JPEG oder Shape-Datei) zu übergeben. Die Höhen sind auf den Höhenstatus 170, DHHN2016 zu beziehen.
2. Bei Änderungen am Gewässerbett, an dessen Ufer oder den dortigen landeseigenen Anlagen, die durch wasserwirtschaftliche Maßnahmen bedingt sind, hat der Antragsteller auf eigene Kosten die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung, Anpassung, Verlegung oder Beseitigung seiner Anlage nach Fristsetzung durchzuführen.
3. Durch die Anlage oder Nutzung verursachte Mehraufwendungen für Betrieb und Unterhaltung der Oberflächengewässer erster Ordnung sind dem Landesbetrieb Gewässer am Regierungspräsidiums Karlsruhe zu erstatten.
4. Der Vorhabenträger haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für alle Schäden, die durch den Bau, Betrieb, Bestand oder Abbau seiner Anlage entstehen.
5. Ein Ersatz von Schäden an der Anlage des Vorhabenträgers durch das Land infolge Einwirkung des Gewässers, insbesondere von Hochwasser ist ausgeschlossen. Auf die erhöhten Wasserstände im Zuge von Hochwasser und die damit verbundenen erhöhten Grundwasserstände wird hingewiesen.

6. Weitergehende Anforderungen, soweit sie im überwiegend öffentlichen Interesse oder zum Schutze Dritter wegen nachteiligen Wirkungen erforderlich werden, bleiben vorbehalten.

10. Geotechnisches Baugrundgutachten

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auensand) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Eck-Formation und des Badischen Bausandsteins (beide Buntsandstein) erwartet.

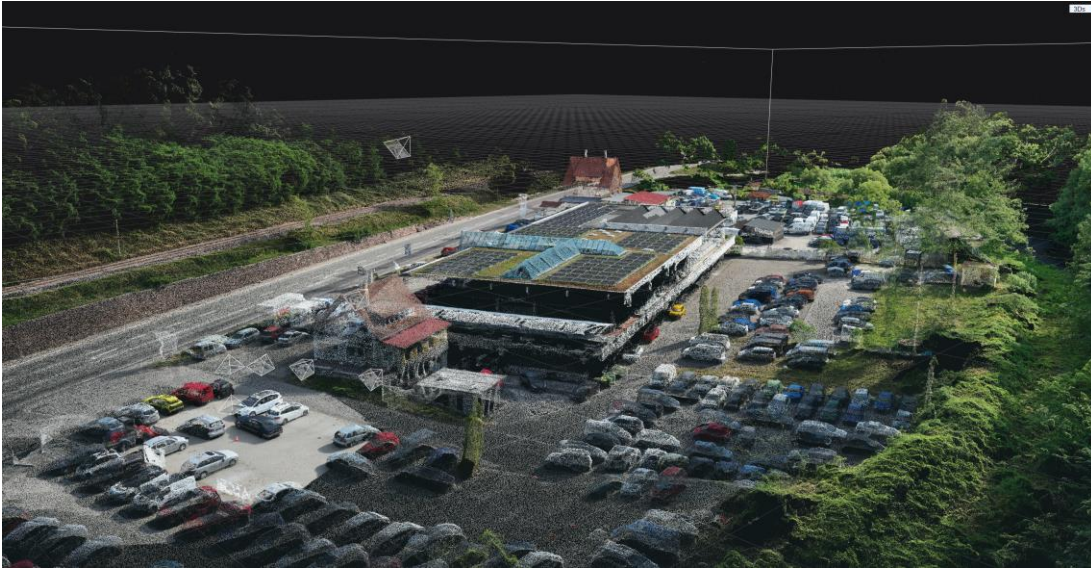
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Aufgrund einer innerhalb des Plangebiets verlaufenden tektonischen Störung, kann der Gesteinsverband örtlich stark aufgelockert und entfestigt sein.

Nach Interpretation des hochauflösenden digitalen Geländemodells besteht unter Umständen eine Gefährdung durch von den Steilhängen / Felswänden oberhalb des Polargebiets ausgehende Sturzprozesse. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz gegen Steinschlag, Blockschlag oder Felssturz vorhanden ist.

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.

Befliegung:



3D-Punktwolke



3D-Orthofoto / Punktwolke



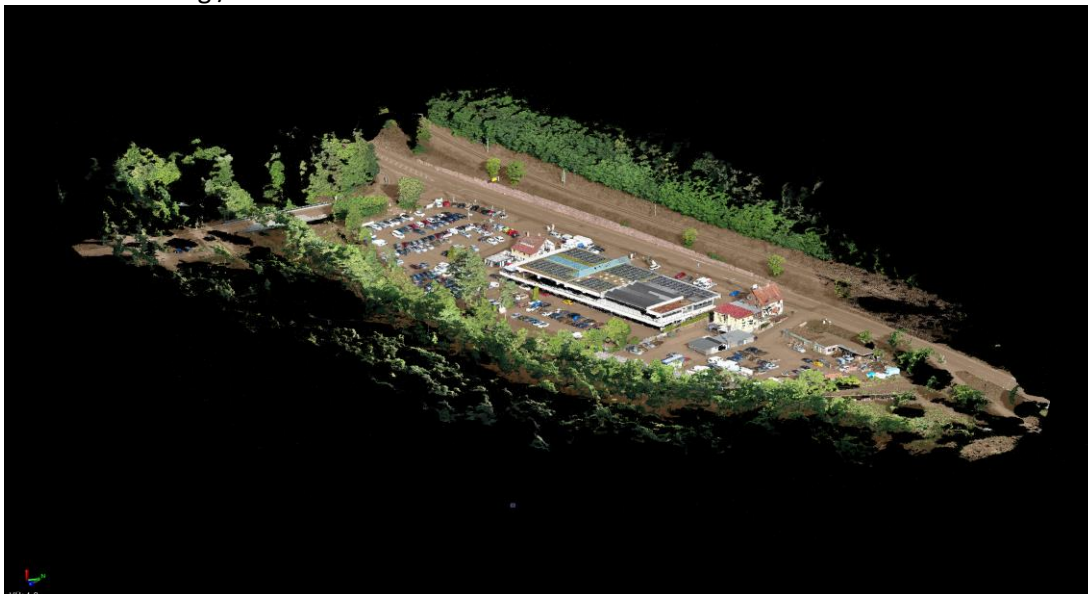
3D-Punktwolke



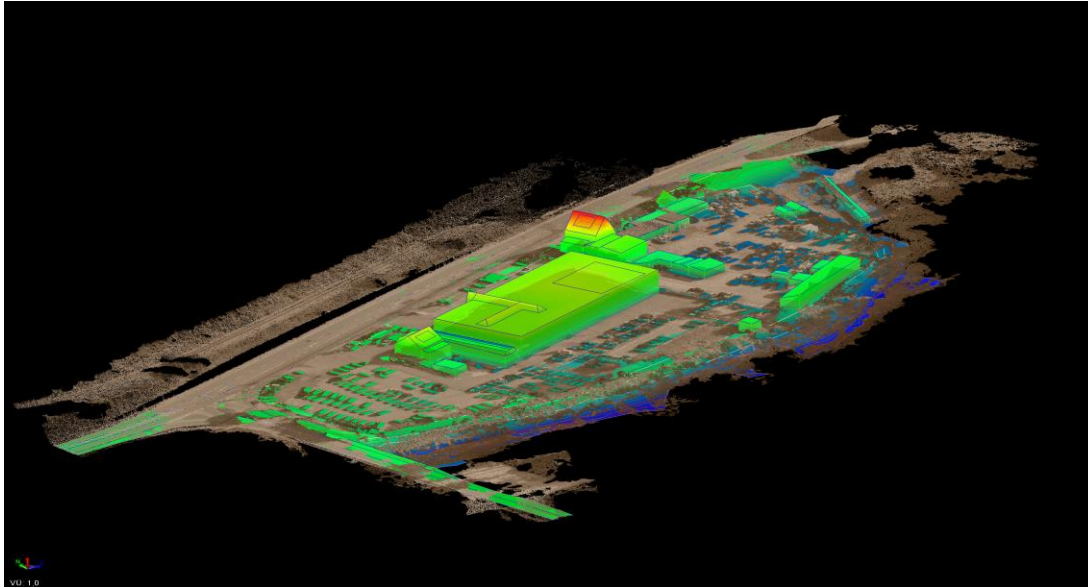
3D-Visualisierung / Punktwolke



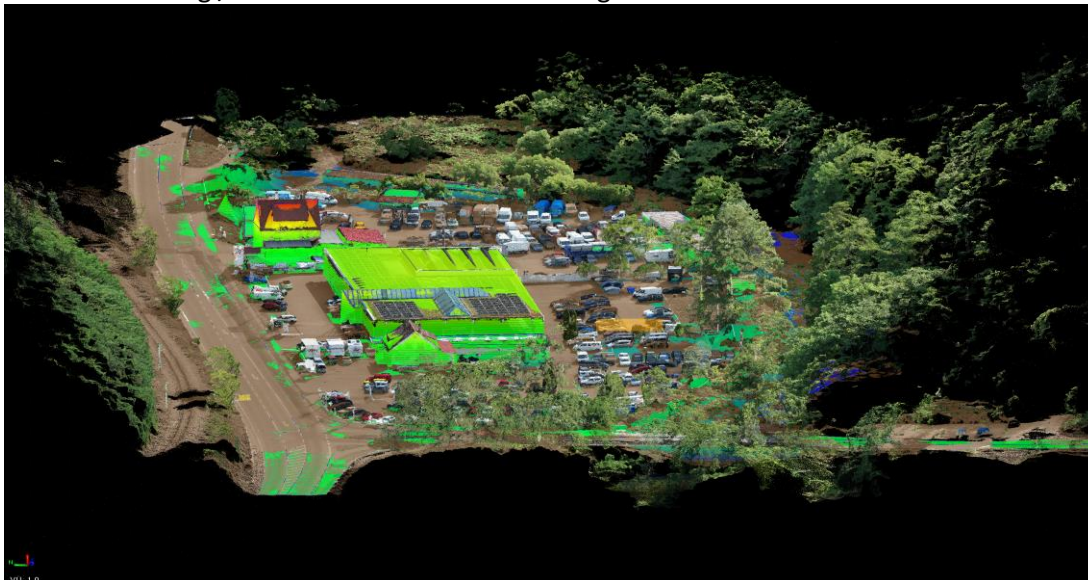
3D-Visualisierung / Punktwolke



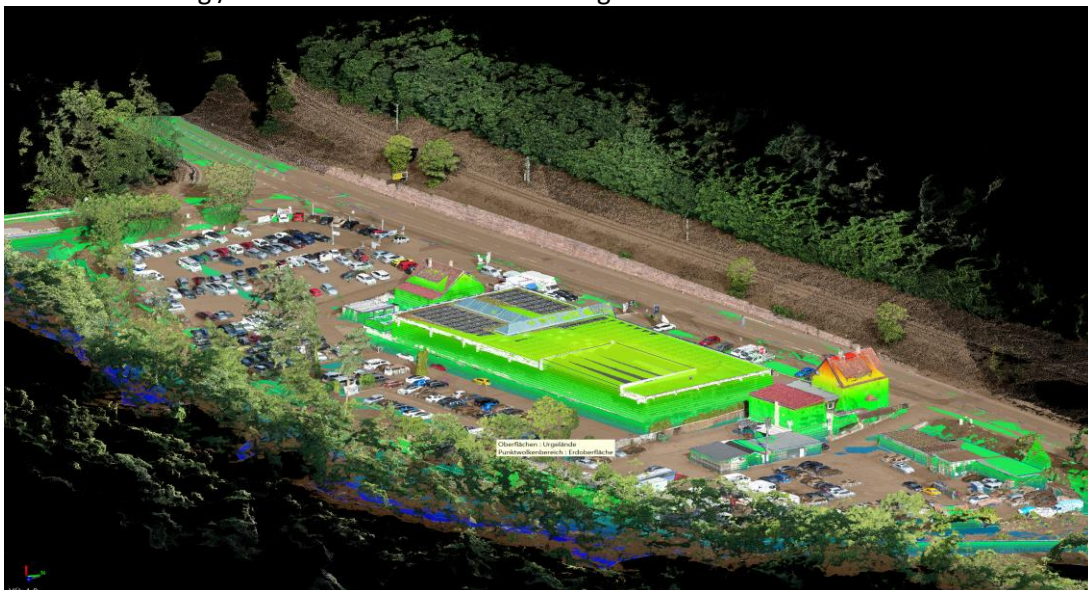
3D-Visualisierung / Punktwolke



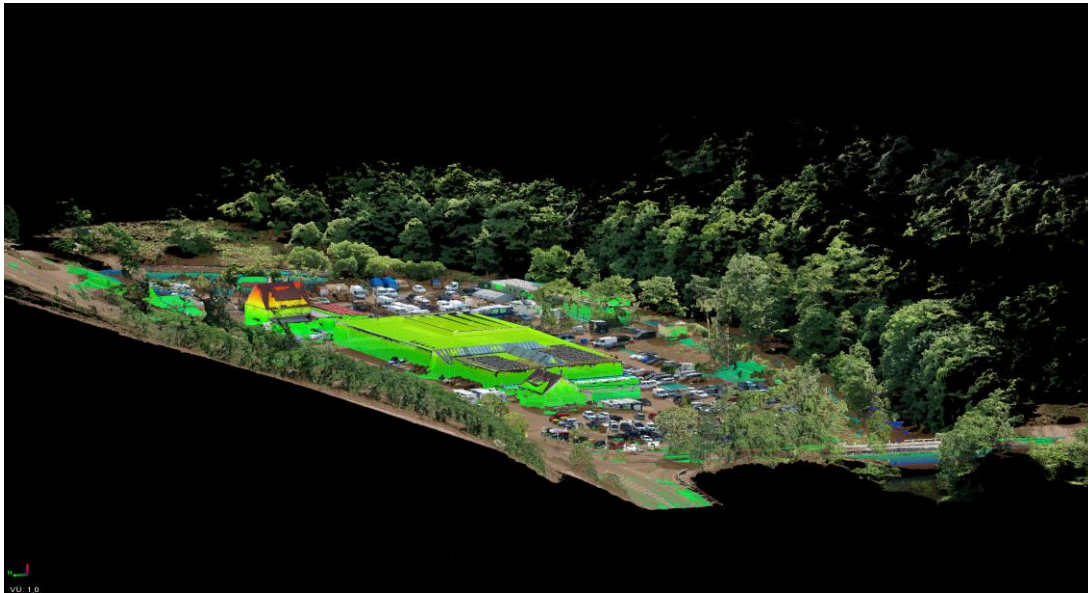
3D-Visualisierung / Punktwolke mit Modell überlagert



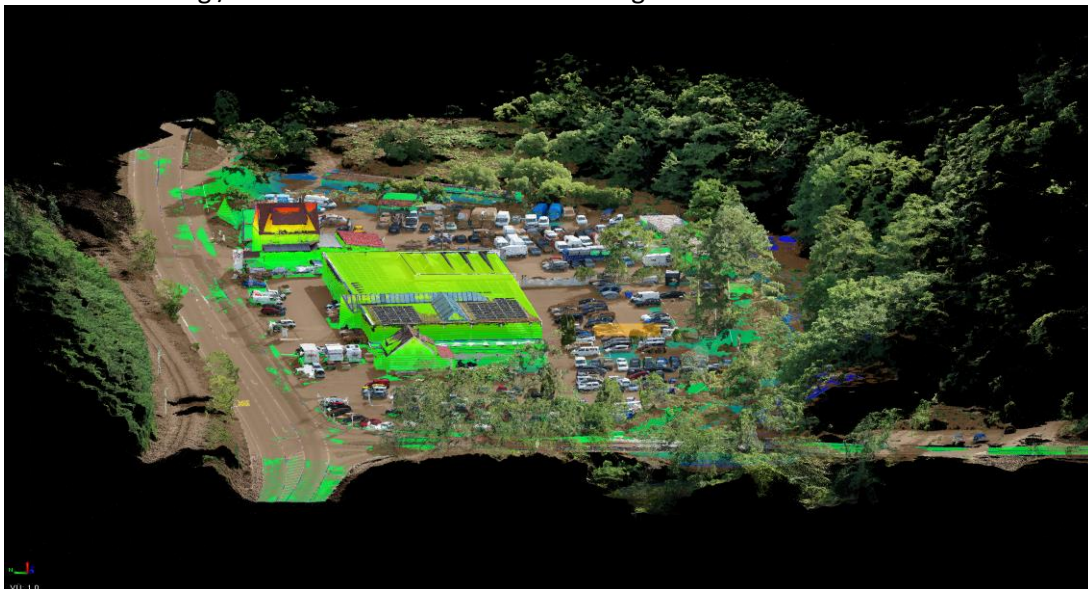
3D-Visualisierung / Punktwolke mit Modell überlagert



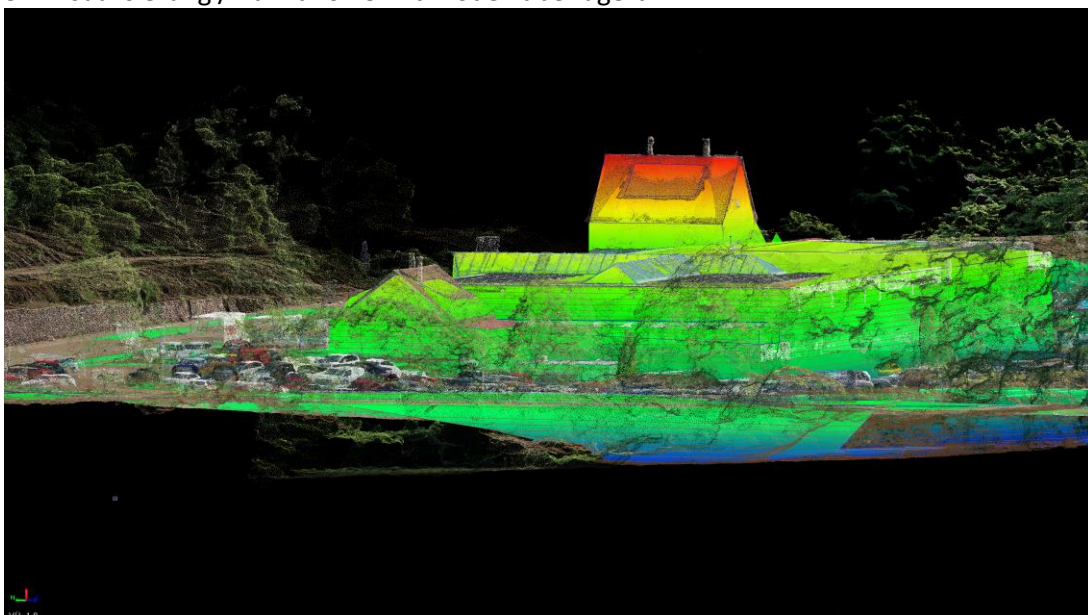
3D-Visualisierung / Punktwolke mit Modell überlagert



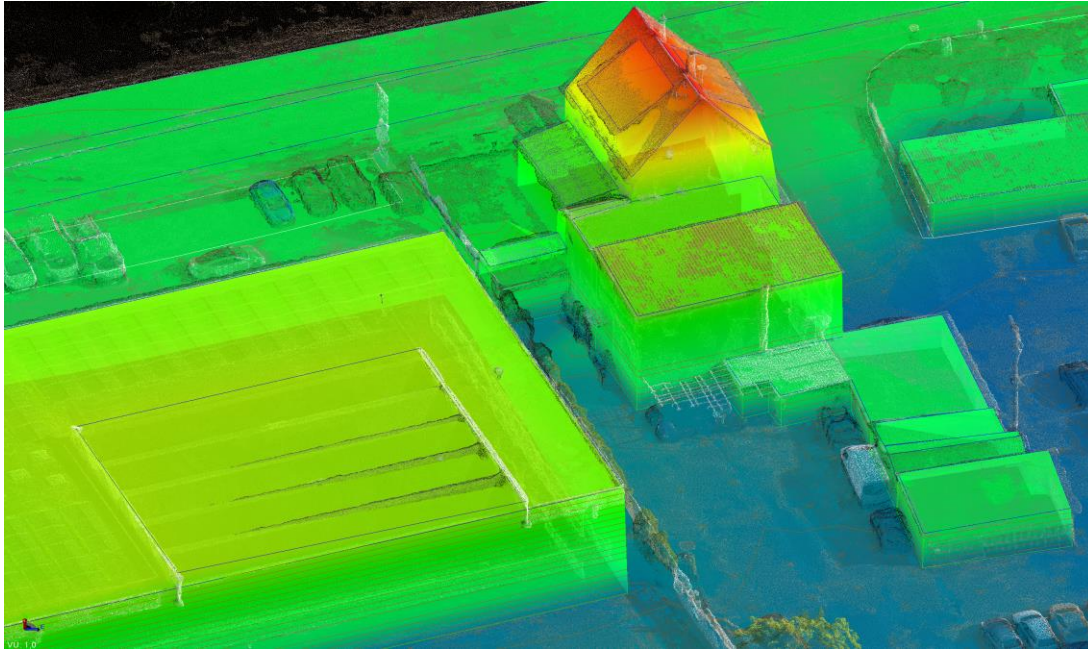
3D-Visualisierung / Gesamtmodell mit Modell überlagert



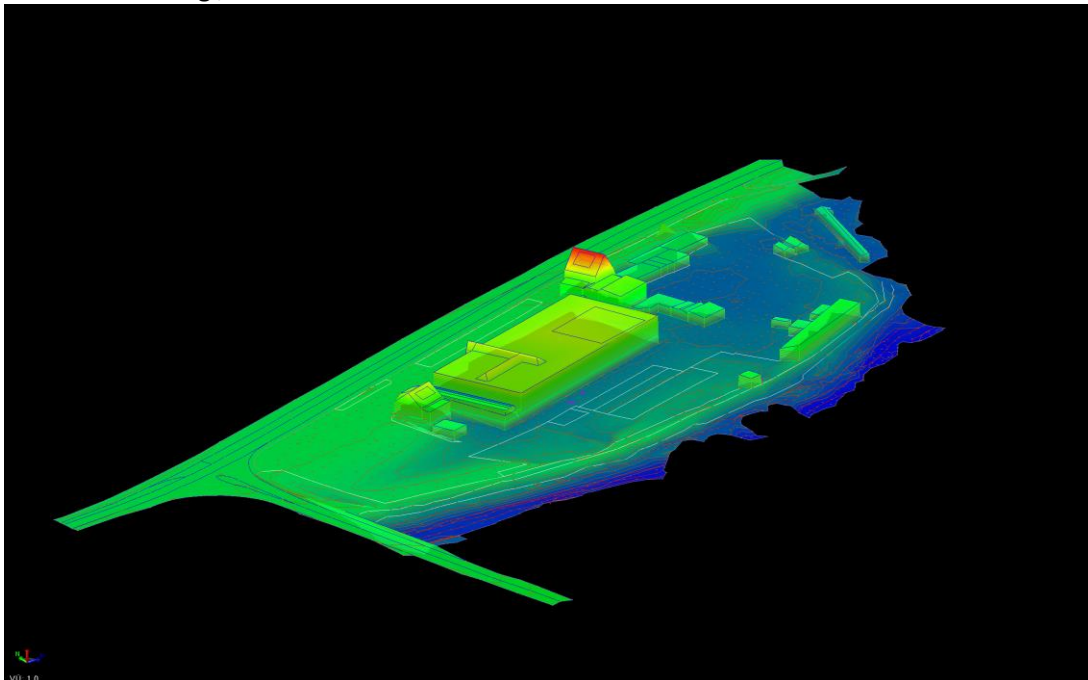
3D-Visualisierung / Punktwolke mit Modell überlagert



3D-Visualisierung / Punktwolke mit Modell überlagert



3D-Visualisierung / Teilmodell



3D-Visualisierung / Modell