

Stadt Blumberg

Bebauungsplan „Nordwerk“

Teil 3 A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

Gewerbegebiet „eingeschränkt“

(§ 8 BauNVO)

zulässig sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze , und öffentliche Betriebe, ausgenommen Schrottlagerplätze.
- b) Geschäfts,-Büro- und Verwaltungsgebäude

nicht zulässig sind gem § 1 Abs. 5 BauNVO

- a) Einkaufszentren
- b) Tankstellen
- c) Anlagen für sportliche Zwecke
- d) Das Errichten und Betreiben von Anlagen, die im Anhang (Spalte 1 und 2) der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungspflichtige Anlagen) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1997, die die durch Artikel 5 Abs. 13 des Gesetzes vom 24.02.2012 geändert worden ist.

nicht zulässig sind gem. § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO

- a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- b) Spielotheken, Diskotheken, Wettbüros sowie Vergnügungsstätten aller Art auch in Form von Gewerbebetrieben.

ausnahmsweise zulässig sind gem § 1 Abs.5 BauNVO

- a) Wohnungen für Aufsichts- und/oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb

zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

zusätzlich ist festgesetzt :

für Bauvorhaben innerhalb des gesetzlich festgesetzten Waldabstandes gilt :

die Waldeigentümerin Frau Gertraud Metz erklärt ihr Einverständnis, dass künftige dort in Waldnähe angrenzende Bauvorhaben, innerhalb des gesetzlich festgesetzten Waldabstandes errichtet werden können.

Alle hiervon betroffenen künftigen Bauherren werden von der Genehmigungsbehörde vorab verpflichtet gegenüber der Waldbesitzerin eine Haftungsverzichtserklärung auszusprechen.

2. Maß der baulichen Nutzung.

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16-21 BauNVO).

Gemäß Einschrieb im gemeinsamen Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil2) sind festgesetzt:

- a) max. Grundflächenzahl 0,8
- b) Obergrenzen von Trauf- und Firsthöhenhöhen (auf Meereshöhe bezogen)

Für technisch bedingte Aufbauten können die max. zulässigen Höhen von baulichen Anlagen und Einrichtungen ausnahmsweise punktuell um 2.50 m überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen im Bereich des Schutzstreifens der im gemeinsamen Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, Teil 2, dargestellten 110 kV-Stromleitung der Energieversorger EnBW und Energie-Dienst“. Dieser im gemeinsamen Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, Teil 2, dargestellte Schutzstreifen für die, den Planbereich überspannende 110 kV-Leitung der Energieversorger „EnBW“ und „Energiedienst“, ist mit Höhenbeschränkungen belegt. Hierbei sind die einzuhaltenden Mindestabstände für Bauwerke, technische Aufbauten (w.z.Bsp. Werbeanlagen sowie Anlagen und/oder Einrichtungen sowie Betreiben von Sende- und Empfangsanlagen, Verkehrsanlagen sowie besteigbare Bäume) entsprechend der Richtlinie VDE 0210/12.85 in Verbindung mit der Euro-Norm EN 50341-3-4 (nationale normative Festlegung für Deutschland) festgesetzt. Baugesuche von Bauvorhaben im Bereich dieses Schutzstreifens sind **zwingend** in Zustimmung mit den Nutzungsberechtigten aufzustellen.

3. Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 22 Abs.4 BauNVO).

Gem. Einschrieb im gemeinsamen Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil 2) ist „a“ abweichende Bauweise im Sinne der „offenen Bauweise“ wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im gemeinsamen Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil 2) durch, in blauer Farbe gestrichelt dargestellte Linien (Baugrenzen), bestimmt.

5. Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder der Örtlichen Bauvorschriften sowie dem Nachbarrecht entgegenstehen.

6. Flächen für Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zur Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen

(BNatSchG § 2 Abs.1 Nr. 9, § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3, § BBodSchG §§ 33a Abs. 1 WHG, § 6 Abs. 1 NatSchG, BNatSchG § 2 Abs. 1 Nr.13 und § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

6.1 Allgemeines

Zur Absicherung aller im Grünordnungsplan, Textteil- Ziffer II, III, IV, V und VI- sowie in den dazugehörigen zeichnerischen Teilen mit den Plannummern 1.0, 2.0, 2.1 festgestellten und dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen werden diese in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen und dort festgesetzt.

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

- Bestehende Feldwege sind als Fahrwege zu nutzen (Anlagebedingte Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung).
- Weitestgehender Erhalt des Gehölzbestands.
- Der allgemeine Schutz von Bäumen, Gebüsch, etc. (gemäß § 43

- NatSchG von Baden-Württemberg, Artikel 2, Absatz 1): vom 01.03. bis 30.09. des Jahres ist zu beachten, Ausführungszeitraum ab Ende September bis Anfang März, insbesondere zur Schonung von Brutaktivitäten und Nestbau.
- Rodungen von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode nach §43 NatSchG
- Gehölze werden durch Baumschutzmaßnahmen gemäß der Landschaftsbau- Norm DIN 18 920 vor mechanischen Beschädigungen sowohl am Stamm als auch im Wurzelbereich zu schützen. Flächen werden durch Flächenschutz von der Befahrung durch Baufahrzeuge sowie von der Lagerung von Baumaterialien freigehalten. Es ist ein geeigneter Schutz nach DIN 18 920 durch Abgrenzung oder Einzäunung vorgesehen.
- Die detailliert zu schützenden Bäume und Flächen sind vor
- Bauausführung durch Kennzeichnung und wirksame Abtrennung festzulegen.
- Vermeidung von übermäßiger Flächenbeanspruchnahme durch Reduzierung des Baufeldes auf ein Minimum.
- Lagerplätze sollen nicht auf ungestörten Böden angelegt werden.
- Das östlich angrenzende, geschützte Biotop (Lichter Waldrand W-Stoberg) reicht abweichend von der offiziell erfassten Fläche bis an den Wiesenweg. Um eine Beeinträchtigung der Biotopfläche zu vermeiden, soll die Bebauung ausschließlich von Westen erfolgen.
- Die Nutzung als Fahr-und/ oder Lagerfläche ist verboten.
- Für Pflanzung und Saat im Außenbereich dürfen nur Pflanzen und Saatgut aus regionaler Herkunft (Naturraum 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland) verwendet werden. Die Herkunft der Pflanzen und Samen ist nachzuweisen (§44NatSchG), für Gehölze entsprechend dem Merkblatt 4 Landschaftspflege "Gebietsheimische Gehölze" der LUBW.
- Chemische Einwirkungen, die in das Grundwasser gelangen können, sind unbedingt zu vermeiden.
- Minderung der Auswirkungen durch Licht/ Beleuchtung, u.a. durch Verwendung von Insektenschonenden Leuchtmitteln, Vermeidung von Abstrahlung in die freie Landschaft durch entsprechende Ausrichtung der Leuchten bzw. durch Anbringung von Blendrahmen

6.3 Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen:

- Ausdünnung des derzeit abrupten Wald-Offenland-Übergangs bei primärer Sicherung vorhandener Rotbuchen-Altholzbestände (Herausnahme schwachwüchsiger Exemplare). Im Bereich des Südflügels Freischälung eines Vormantels mit unterbrochener Strauchschicht und Kleinbäumen.
Profitierende Arten: Zauneidechse, Kleiner Eisvogel, Feuriger Perlmutterfalter, Perlmutterfalter, Silberfleck-Perlmutterfalter, Großer Sonnenröschen-Bläuling, Weißbindiges Wiesenvögelchen, Rotklee-Bläuling, Wespenbussard, Neuntöter.
- Etwaige Nutzung der mageren, mäßig artenreichen Trittwiese in der bisherigen Form bzw. im bisherigen Umfang (grundsätzlicher Verzicht auf Düngung und Mulchen sowie Mähgutbeseitigung).
- Profitierende Art: Rotmilan
- Um Störungen von Ruhe, Tagesaktivität und Fortpflanzung des Bibers sowie Beeinträchtigungen der bezogenen Lebensstätten (Gänge, Röhren, Wohnkessel, aufgeschichtete Burg, Dämme) zu vermeiden und so gering wie möglich zu halten, sind folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen: Die Durchführung der Gestaltungsmaßnahmen ist grundsätzlich im Einvernehmen mit dem regional zuständigen Biber-Beauftragten des Regierungspräsidiums Freiburg erfolgen.
- Vorrangiges Entwicklungsziel ist die Ausweisung von mindestens 10 m breiten Pufferstreifen zwischen Gewässerrand und landwirtschaftlicher Nutzfläche (Ausbildung einer stufigen, unterwuchsreichen Auegalerie sowie Entwicklung eines natürlichen Abflussregimes mit variablem Querschnitt).
- Grundsätzliche Klärung mit angrenzenden Grundstückseigentümern ob und in welchem Umfang und im Bereich welcher Strecke ein Aufstau des Fließgewässers (möglicherweise mittelfristige Entstehung mehrerer Biberdämme) toleriert werden kann.
- Verzicht der Umgestaltung des Gewässerquerschnitts durch den Einsatz von Maschinen (Gefahr der Zerstörung von Röhren und Wohnkessel des Bibers). Beschränkung auf wenige Initialzündungen zum Anstoß einer eigenständigen Gewässerdynamik.
- Eventueller Verzicht manueller Umgestaltung des Gewässerquerschnittes durch den Einsatz von Maschinen (Gefahr der Zerstörung von Röhren und Wohnkessel des Bibers). Beschränkung auf wenige Initialzündungen zum Anstoß einer eigenständigen Gewässerdynamik.
- Grundsätzlicher Verzicht auf die Beseitigung und Ausdünnung von Ufergehölzen aller Art, einschließlich Tot- und Faulholz. Dies gilt auch für

Teil 3 A

Stand : 05.11.2013

Planungsrechtliche Festsetzungen Seite 6 von 8

niederwüchsige Weidenarten (Korb-, Purpur-Weide, u.a.), da die Ruten der Weidenbüsche im Frühwinter bevorzugt vom Biber gefressen werden bzw. während des gesamten Jahres als Geflecht für den Dammbau verwertet werden kann.

- Entwicklung von Feuchtbrachen in Bereichen auszuweisender Pufferstreifen (ca. 10 m) mit fließendem Übergang in feuchtes Extensivgrünland (siehe auch Bearbeitung Rotmilan).
- Profitierende Arten: Biber, Mädesüß-Perlmutterfalter, Baldrian-Schreckenfalter, Storchschnabel-Bläuling, Blauflügel-Prachtlibelle.
- Starke Bestandsausdünnung (Laubhölzer, Fichten) im Bereich der Wegkreuzung "Totenweg/ Gürtelweg" und Freisetzung der eingestreuten Wald-Kiefern. Selektive Beseitigung der Strauchschicht, ausgenommen diverser Rosenarten, eventuell Wacholder, Zwergmispel u. a.. Grundsätzlich Beseitigung/ Abtransport des Schnittgutes. Monitoring der Kraut-, Strauch- und Verjüngungsschicht, erforderlichenfalls laufende Freihaltung in Kombination mit extensiver Beweidung (z.B. Ziegen). Dabei ist eine geringe Individuenzahl zu testen (grundsätzlich keine kleinräumige Koppelhaltung), im Zentralbereich sowie im Bereich des Nordflügels.
- Entwicklungsziel: Lichter Wald-Kiefernmantel, Mosaik von dealpinem Blaugrasrasen, im Kontakt zu Trespen-Magerrasen und Einzelsträuchern bzw. sporadischen Strauchgruppen.
- Profitierende Arten: Zauneidechse, Kleiner Eisvogel, Feuriger Perlmutterfalter, Magerrasen Perlmutterfalter, Silberfleck-Perlmutterfalter, Großer Sonnenröschen-Bläuling, Weißbindiges Wiesenvögelchen, Rotklee-Bläuling, Wespenbussard, Neuntöter.
- Rücknahme des derzeit geschlossenen Fichtenforstes mittleren Alters in fließendem Übergang zum rückwärtigen Trauf (Grundsätzliche Beseitigung/ Abtransport des Schnittguts). Dadurch Ausbildung eines breiten Entwicklungskorridors einer artenreichen Lebensgemeinschaft, fließender der Wald-Offenland-Übergänge über mittelfristig gezielt zu beobachtende Sukzession, mittelfristig in Kombination mit extensiver Ziegenbeweidung (Monitoring). Anzustrebende Zonation: Rückwärtig aufgelockerter Waldmantel, zwischengeschalteter aufgelockerter Strauchgürtel, strauchfreier magerer Übergang zum offenen Grünland (nördlich des Nordflügels).
- Profitierende Arten: Zauneidechse, Kleiner Eisvogel, Feuriger Perlmutterfalter, Magerrasen Perlmutterfalter, Silberfleck-Perlmutterfalter, Großer Sonnenröschen-Bläuling, Weißbindiges Wiesenvögelchen, Rotklee-Bläuling, Wespenbussard, Neuntöter

- Beibehaltung der bisherigen Nutzung im Bereich des Magerrasens und der Grünanlage. Der Magerrasen wird weiterhin als extensives Grünland genutzt, mit einer Mahd als Heuwiese oder evtl. auch durch ein Beweidungskonzept. Die Grünanlagenfläche ist weiterhin extensiv gepflegt und als naturnahe Grünanlage beizubehalten.
- Alle Flächen, welche als Grünanlage ausgewiesen sind möglichst naturnah anzulegen und extensiv zu pflegen.
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Einbau von durchlässigem Stellplatzbelag. Rasenpflaster bei Stellplätzen mit 20 % Fugenanteil, Fugen aus Erde-Sandmischung, mit niedriger Rasenmischung ansäen.
- Dachbegrünung flachgeneigter Dächer mit einem Aufbau von mind. 10 cm Dachgartensubstrat und einer Ansaat aus Wiesen-Kräuter-Sedum-Mischung.
- Anlage eines Erosionsschutzes des Steilufers Schleifebächle durch niedrige Strauchpflanzungen und Entwicklung einer Weichholzgalerie.

6.4 Empfehlungen:

Schonender Umgang mit dem Boden, unnötige Belastungen vermeiden, unvermeidbare Belastungen minimieren und später wieder beseitigen (vgl. BodSchG. §§ 1,4).

Z.B.: Seitliche Lagerung und Wiederverwendung von Oberboden

- Fachgerechter Umgang mit Kraft- und Schmierstoffen

7. Nachrichtliche Übernahme

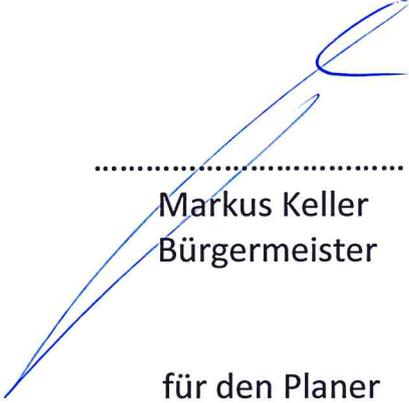
7.1 Archäologische Denkmalpflege , Sicherung von Bodenfunden

(§§ 2, 8 und 20 Denkmalschutzgesetz i.V.mit § 9 BauGB) Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, sind diese dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26- Archäologische Denkmalpflege , 79083 Freiburg unverzüglich anzuzeigen. Das Amt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze , alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sein sollten. (Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26-Denkmalpflege (per Post, per Fax. 0761 / 208-3599 oder per E-Mail 26@rpf.bwl.de). Im Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber , auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) sind umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen.

Ausgefertigt:

für den Gemeinderat

Blumberg, den 06. FEB. 2014

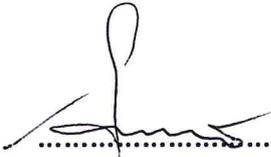


.....
Markus Keller
Bürgermeister

Aufgestellt:

für den Planer

Hüfingen, den 05.11.2013



.....
Ewald Gut
Feier Architekt
78183 Hüfingen

Anhang Pflanzenauswahl

Gehölzartenliste für Blumberg (120 – Alb-Wutach-Gebiet)

(gemäß LfU Karlsruhe, 2002, „Gebietsheimische Gehölze in BW
„Das richtige Grün am richtigen Ort“

Einzelbäume Straßenbegleitend

Einzelbäume, 1. Ordnung

Acer platanoidis	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarze Erle
Petula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Einzelbäume Straßenbegleitend und in den Grünflächen

Kleinbäume, 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Trauben-Kirsche

Einzelbäume in den Grünflächen

Kleinbäume, 3. Ordnung

Crataegus monogyma

Eingrifflicher Weißdorn

Sträucher

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Corylus avellana

Gewöhnlicher Hasel

Crataegus laevigata

Zweigiffliger Weißdorn

Euonymus europaeus

Gewöhnliches Pfaffenhütchen

Frangula alnus

Faulbaum

Ligustrum vulgare

Gewöhnlicher Liguster

Lonicera xylosteum

Rote Heckenkirsche

Rhamnus cathartica

Echter Kreuzdorn

Rosa canina

Echte Hundsrose

Rosa rubiginosa

Wein-Rose

Salix alba

Silber-Weide

Salix caprea

Sal-Weide

Salix cinerea

Grau-Weide

Salix purpurea

Purpur-Weide

Salix rubens

Fahl-Weide

Salix triandra

Mandel-Weide

Salix viminalis

Korb-Weide

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa

Trauben-Holunder

Sorbus aria

Mehlbeere

Sorbus torminalis

Elsbeere

Viburnum latana

Wolliger Schneeball

Viburnum opulus

Gewöhnlicher Schneeball

Gehölze für geschnittene Hecken

Crataegus monogyna

Eingriffiger Weißdorn

Carpinus betulus

Hainbuche

und andere heimische, standortgerechte Gattungen und Arten.

Klettergehölze

Clematis vitalba

Gemeine Waldrebe

Hedera helix

Efeu

Parthenocissus quinquefolia

Wilder Wein

Polygonum aubertii

Schling-Knöterich

und andere heimische, standortgerechte Gattungen und Arten.