



Stadt
Rosenfeld

Stadt Rosenfeld

Bebauungsplan „Dornbrunnen I, 7. Änderung
und Erweiterung“ in Rosenfeld

**Planungsrechtliche Festsetzungen,
Örtliche Bauvorschriften
und Begründung**

FRITZ &
GROSSMANN



Inhalt

1	Verfahrensvermerke	3
2	Rechtsgrundlagen.....	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO.....	4
4	Hinweise	9
Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW.....		Anhang
Begründung.....		Anhang
Umweltbericht mit Bestands- und Maßnahmenplan		Anhang
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)		Anhang

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 17.10.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 24.10.2024
Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung (§ 3 (1) BauGB)		am 24.10.2024
Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 (1) BauGB)	vom 25.10.2024	bis 27.11.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 25.10.2024	bis 27.11.2024
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 24.07.2025
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 24.07.2025
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 31.07.2025
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 04.08.2025	bis 09.09.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 04.08.2025	bis 09.09.2025
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rosenfeld übereinstimmen.

Rosenfeld, den

Thomas Miller
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am

Rosenfeld, den

Thomas Miller
Bürgermeister



2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

Nachbarrechtsgesetz (NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996 (GBl. 1996, 53); letzte berücksichtigte Änderung: § 27 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622).

Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (**VwV Stellplätze**) vom 28.05.2015 (GBl. S. 590)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe jeder Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Ausnahmsweise kann eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb zugelassen werden. Dabei darf es sich nicht um typischerweise grundversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.

GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe jeder Art

Ausnahmsweise kann eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Industriegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb zugelassen werden. Dabei darf es sich nicht um typischerweise grundversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 2 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Im Industriegebiet beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 20,0 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Gewerbegebiet ist entsprechend der festgesetzten Teilfläche 1, 2, 3 oder 4 der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Teilfläche 1:	20,0 m
Teilfläche 2:	16,0 m
Teilfläche 3:	18,0 m
Teilfläche 4:	30,0 m

Die maximal zulässige Modulhöhe (MH) der innerhalb der Fläche für Pflanzgebot 2 (PFG 2) zulässigen PV-Anlage beträgt 3,50 m und ist vom natürlichen Gelände bis zum höchsten Punkt des Moduls zu bemessen. Die Mindestmodulhöhe beträgt 0,80 m und ist vom natürlichen Gelände bis zur Unterkante des Moduls zu bemessen. Im Industrie- und Gewerbegebiet darf die zulässige Modulhöhe überschritten werden.

Die Gebäudehöhe im Industrie- und Gewerbegebiet bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) bis zum höchsten äußeren Punkt des Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Die EFH darf maximal 1,50 m über dem natürlichen Gelände liegen und ist senkrecht von dem Erdboden bis zum Mittelpunkt der baulichen Anlage bzw. dem Mittelpunkt des Gebäudes zu bemessen.

Für die Ermittlung der Höhe des natürlichen Geländes sind die in der Planzeichnung in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) dargestellten Höhenangaben heranzuziehen. Bei Abweichungen zu den in der Planzeichnung dargestellten Höhenangaben, gelten die tatsächlich im Bestand vorhandenen Höhen des natürlichen Geländes in m ü. NHN.



Eine Unterschreitung der EFH ist zulässig. Eine Überschreitung der EFH kann nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Gründe hierfür gegenüber der Genehmigungsbehörde nachgewiesen werden.

Für Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m zulässig.

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

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

4. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

(Tief-) Garagen und überdachte Stellplätze wie Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die nicht überbauten Tiefgaragendachflächen sind mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung auszuführen.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, ständigen Sichthindernissen, Anpflanzungen und Einfriedigungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe auf Dauer freizuhalten.

8. Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächte und -schränke, Trafostationen sowie bestehende Freileitungen sind zu dulden.

9. Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Entwässerung des Industrie- und Gewerbegebiets erfolgt im Trennsystem.

Sämtliche Park-, Hof-, Lade- und Verkehrsflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen. Durch das Einbauen von Hochborden und Rinnen ist zu gewährleisten, dass kein Regenwasser auf angrenzende Grundstücke oder Grünflächen fließt.

Das Niederschlagswasser von LKW Fahr- und Parkflächen, Lager- und Produktionsflächen im Freien und stark frequentierten PKW-Fahrgassen ist als verunreinigtes Niederschlagswasser zu behandeln und zu reinigen.

Das unverschmutzte, gering verschmutzte oder gereinigte Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser im Plangebiet zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Darüber hinaus kann das Niederschlagswasser in Brauchwassertanks gesammelt und nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

Innerhalb des Plangebiets sind Flächen für die Reinigung sowie Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Retentions- und Sickerbecken, Anlagen zur Entwässerung, Regenklärbecken, gedeckte und offene Abwasserrückhaltebecken und Regenwasserrückhaltebecken) zulässig. Die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche für Regenwassermanagement ist von einer Versiegelung oder Bebauung freizuhalten (vgl. Örtliche Bauvorschriften Nr. 3.3 Gestaltung der Fläche für die Wasserwirtschaft).

Ausnahme kann zugelassen werden, dass das unverschmutzte, gering verschmutzte oder gereinigte Niederschlagswasser kontrolliert und verzögert in den öffentlichen Kanal eingeleitet wird.

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

Artenschutz

Zum Schutz geschützter Tiere sind die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, die detailliert in der angefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beschrieben sind. Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Reptilien, Fledermäuse und Vögel:

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1)

Aufstellen eines Reptilienzaunes im Grenzbereich zum Bauhof und der Zimmerei vor Baubeginn.

Vermeidungsmaßnahme 2 (V2)

Fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung (vgl. örtliche Bauvorschriften Nr. 4 Außenbeleuchtung)

Vermeidungsmaßnahme 3 (V3)

Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung einschließlich der Gehölzentnahme sowie Höhlenkontrolle der zu fällenden Bäume

Vermeidungsmaßnahme 4 (V4)

Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben mittels zielgerichteter Fassadengestaltung.



11. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot

Je 100 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

Dabei sind die Empfehlungen des Landratsamtes Zollernalbkreis zu beachten. Eine Broschüre mit dem Titel „Empfehlenswerte Obstsorten im Zollernalbkreis“ kann über die Internetseiten des Landratsamtes Zollernalbkreis bezogen werden.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Extensivierung der Grünlandnutzung

Diese als PFG 2 gekennzeichnete Fläche ist zu extensivieren, um eine magere, artenreiche Wirtschaftswiese zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche ein- bis zweimal im Jahr zu mähen (Mähzeitpunkt ab 15. Juli und im September). In den ersten zwei bis drei Jahren kann es notwendig sein, die Flächen drei- bis viermal zu mähen, um die Flächen auszuhagern. Die Flächen dürfen nicht gemulcht, sondern nur gemäht werden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist die Fläche mit Schafen extensiv zu beweiden. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig. Falls diese Flächen neu eingesät werden müssen, ist gebietsheimisches Saatgut mit Herkunftsnachweis aus der Region zu verwenden.

Pflanzbindung 1 (PFB 1)

Erhalt der Ortsrandeingrünung

Die auf der mit PFB 1 gekennzeichneten Fläche bestehenden Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung sind zu erhalten. Pflanzausfälle sind zu ersetzen. Die Wiesenflächen sind extensiv (1-2 malige Mahd I Jahr) zu pflegen, die Säume sind alle 2-3 Jahre zu mähen. Die Pflanzbindungsfläche darf nicht als Lagerfläche für Holz, Kompost etc. genutzt werden.

12. Rückbauverpflichtung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Sobald die Photovoltaikanlagen nach Fertigstellung und Inbetriebnahme in einem Zeitraum von mehr als 12 Monate nicht mehr betrieben werden, sind diese spätestens bis zum Ablauf der nächsten 12 Monate vollständig zurückzubauen. Sämtliche baulichen Konstruktionsteile und Kabel sind zu entfernen. Der Zeitpunkt der Außerbetriebnahme ist der Stadt anzuzeigen.

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Rosenfeld, den

i.V. Tristan Laubenstein

Büroleitung

Thomas Miller

Bürgermeister



4 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass alle im Nachfolgenden genannten kostenpflichtig bestellbaren oder im Internet nicht verfügbaren DIN-Normen, Bestimmungen und Arbeitsblätter auf Nachfrage bei der Stadtverwaltung eingesehen werden können.

1. Grundwasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis anzuzeigen.

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2. Gewerbliches Abwasser und Niederschlagswasserbeseitigung

Gewerbliche Bauvorhaben sind dem Landratsamt Zollernalbkreis zur Stellungnahme vorzulegen. Flächen, auf denen mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen an die Sammelkläranlage angeschlossen werden. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 zu beachten.

Da die Niederschlagswasserbeseitigung einschließlich ggf. erforderlicher Aufbereitung im Bebauungsplan nicht prüfbar dimensioniert und festgelegt ist, ist für Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung in dem Gewerbe- bzw. Industriegebiet grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Hinsichtlich der ausnahmsweisen zulässigen kontrollierten und verzögerten Einleitung des gering verschmutzten Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal ist zu beachten, dass auf Baugesuchsebene hierfür die Gründe nachgewiesen werden müssen. Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Rahmen des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das gering verschmutzten Niederschlagswasser als Brauchwasser gesammelt und nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden darf. Das Übereich ist abzuleiten.

3. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei der Bauplanung ist frühzeitig der Verwertung eines etwaigen Überschusses an abgetragenen Oberboden nahe dem Erweiterungsgebiet Sorge zu tragen. Anfallende Bodenarbeiten sind so auszuführen, dass das Bodenmaterial am Ort seiner zukünftigen Verwendung seine natürlichen Funktionen erhält und die im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen hinsichtlich des Bodenschutzes sind zu beachten.

Durch das Verbleiben des gesamten Aushubes werden das filterwirksame Bodenvolumen sowie die zur Wasserregulation wirksame Bodenschicht nicht verkleinert.

Bei der Entsorgung von Aushub im Bereich des Bebauungsplans ist auf Fremdstoffe, Auffüllungen oder Schadstoffbelastungen zu achten. Diese sind getrennt zu halten, zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollte Aushub zur Entsorgung anfallen, ist dieser vorrangig einer



Verwertung zuzuführen. Sollte eine Verwertung nicht möglich sein, steht der Landkreis in Bezug auf seine Deponien beratend zur Verfügung.

Gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 ha einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen und spätestens 6 Wochen vor Baubeginn der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

4. Geotechnik und Geothermie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Arietenkalk-Formation, welche am nördlichen Rand des Plangebietes von Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit bedeckt werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.

5. Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Bereitstellung der überlassungspflichtigen Abfälle hat nach den Regelungen der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises (AWS) zu erfolgen.

Es ist ausreichend Platz für die Zwischenlagerung der verschiedenen Abfallgefäße (Abfalltrennung nach gesetzlichen Vorgaben) einzuplanen und dabei auch der Abfuhrhythmus zu berücksichtigen.



6. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Zollernalbkreis unverzüglich zu verständigen. Kontaminierte Bereiche sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen zu entsorgen.

Zu beachten ist grundsätzlich der Mustererlass der ARGEBAU 2001 (Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

7. 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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

8. Maßnahmen gegen Vogelschlag und Kleintierfallen

Bei Glasfronten ist darauf zu achten, das Vogelschlagrisiko zu minimieren (vgl. Vermeidungsmaßnahme 4 (V4), siehe planungsrechtliche Festsetzungen unter Nr. 10). Hierzu wird auf die Broschüre der Vogelwarte Sempach („Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“) verwiesen. Baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen. Hierzu sind Schächte und Kanäle entsprechend abzudecken. Bei Zäunen ist ein Mindestbodenabstand von 15 cm einzuhalten, um die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten.

9. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW in der aktuell gültigen Fassung sind zu beachten. Demnach sind Neubauten von Gebäuden und Gebäude mit grundlegenden Dachsanierungen mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Auf die Möglichkeit der Kombination einer Dachbegrünung mit Solaranlagen wird hingewiesen. Es wird empfohlen eine ökologisch hochwertige Dachbegrünung mit entsprechendem regionalem Saatgut zu realisieren. Die Pflege der Begrünung (u.a. gießen) ist sicherzustellen.

Gemäß § 4 Abs. 1 PVPf-VO gilt eine Dachfläche zur Solarnutzung geeignet, wenn

- mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet ist oder
- mindestens eine Teildachfläche dieser Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweist, hinreichend von der Sonne beschienen, hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegensteht.



Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung gilt auch für Parkplatzflächen mit mehr als 35 Stellplätze. Die Regelungen sind der Verordnung zu entnehmen.

Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der jeweiligen Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

Zur Erfüllung der Pflichten sind gemäß § 6 Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Flächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung-PVPf-VO) mindestens 60 % bis 75 % der solargeeigneten Dachfläche mit Photovoltaikmodulen zu belegen. Abweichend hiervon kann eine Photovoltaikanlage beim Neubau eines Wohngebäudes und bei einer grundlegenden Dachsanierung eines Gebäudes auch mit einer installierten Mindestleistung von 0,06 Kilowatt Peak je Quadratmeter der überbauten Grundstücksfläche installiert werden.

Die Reflexion von Licht (tags / nachts) durch PV-Elemente kann durch Schadensbegrenzungsmaßnahmen, d.h. durch die Verwendung von Materialien / Anlagenbestandteilen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechend die Reflexion nachhaltig reduzieren, gesichert weitgehend minimiert werden.

10. Außenbeleuchtung

Eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung entspricht nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn insbesondere die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden:

Es sollten abgeschirmte Leuchtmittel (Full-cut-off Leuchten, geschlossenes staubdichtes Gehäuse, insektenfreundlichen Leuchtmitteln) mit warmweißem Licht (Farbspektrum 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen oder andere den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende insekten- und fledermausverträgliche Leuchten verwendet werden.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden. Die gesetzlichen Regelungen des § 21 NatSchG sind zu beachten.

11. Brandschutz

Sofern Gebäude bestehen oder möglich sind, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr (Grundfläche 5 x 11 m) erforderlich. Bei der Planung der Freiflächen und Verkehrswege ist dann die Erreichbarkeit der anleiterbaren Stellen von Aufstellflächen im öffentlichen Verkehrsraum zu berücksichtigen.

Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen weniger als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für die Steckleiter der Feuerwehr (Grundfläche 3 x 3 m) erforderlich. Zur Erreichung der anleiterbaren Stellen sind Zu- oder Durchgänge vorzuhalten. Diese müssen geradlinig und mindestens 1,25 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 1 m breit sein. Die lichte Höhe muss mindestens 2,2 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 2 m betragen.

12. Immissionsschutz (Blendwirkungen)

Durch die PV-Anlage dürfen sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehr der L 390 ergeben. Eine Gefährdung der Verkehrssicherheit auf der Landesstraße durch Reflexion ist durch die Verwendung entsprechender Module oder geeignete Maßnahmen (Blendschutz) zu verhindern.



Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung der Verkehrsteilnehmer oder eine Ablenkung durch Spiegelung doch herausstellen, so sind von dem Anlagenbetreiber entsprechende Blendeschutzmaßnahmen zu treffen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der Landesstraße aufrecht zu erhalten.