



Gemeinde Gemmingen

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

## **Schwaigerner Weg, 1. Änderung**

– *Sondergebiet / Gewerbegebiet*–

### **Textteil**

Stand: 23.10.2025

## Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BaunVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GBl. S. 25)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 S. 98)

## Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

#### **A 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 (3) BauNVO)**

Es wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt festgesetzt.

Zulässig sind großflächige Lebensmittel-Einzelhandelsmärkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Drogeriewaren, Zeitschriften, Tiernahrung) zuzüglich branchenüblicher Randsortimente (maximaler Anteil: 10% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche) mit den dazugehörigen Verkaufs-, Lager-, Büro- und Stellplatzflächen und zugeordnetem Backshop.

Die zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt maximal 1.050 qm zzgl. zugeordnetem Backshop / Bäckerei-Café mit maximal 70 qm.

#### **A 1.2 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)**

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind abweichend von § 8 (2) BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für soziale Zwecke, sofern sie nicht Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- sowie Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 1, 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung
- Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist oder die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe (vgl. untenstehende Definition). Abweichend davon sind Verkaufsflächen zulässig, die einem im Gebiet ansässigen Gewerbebetrieb zugeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiterverarbeitete oder weiter zu verarbeitende Produkte zu veräußern (Handwerkerprivileg), wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche des Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet ist, d.h. 10 % der Betriebsfläche nicht überschreitet.

Definition der ausgeschlossenen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Handelsbetriebe innerhalb des Gewerbegebietes:

**Einzelhandelsbetriebe** sind Gewerbebetriebe, welche durch ihre unmittelbare Beziehung zum letzten Verbraucher (Endverbraucher) gekennzeichnet sind.

Dieser Begriff umfasst insbesondere:

- Verbrauchermärkte
- Warenhäuser
- Kaufhäuser
- Supermärkte, Möbelmärkte
- Lebensmitteldiscounter
- Hobby- und Do-it-yourself-Center
- Fachmärkte
- Fachdiscounter
- sowie vergleichbare Einrichtungen und Betriebe.

**Sonstige Handelsbetriebe** mit Verkauf an letzte Verbraucher sind Gewerbebetriebe, die zwar nicht ausschließlich Einzelhandel betreiben, aber von gleicher Art wie Einzelhandelsbetriebe sind, als auch sie an Endverbraucher verkaufen. Damit sind die Mischformen von Groß- und Einzelhandelsbetrieben erfasst.

Der **funktionelle Großhandel**, d.h. die wirtschaftliche Tätigkeit des Umsatzes von Gütern (Handelswaren) an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher, ist **nicht** als Handel im vorstehenden Sinne zu verstehen.

## **A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

### **A 2.1 GRZ: Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)**

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Im festgesetzten Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Erschließungsflächen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

### **A 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB) und Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)**

Maximale Traufhöhe (THmax), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut gemessen bei Flachdächern an der Oberkante Attika und bei Pultdächern am Tiefpunkt des Pultdachs.

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Maximale Firsthöhe (FHmax), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt der baulichen Anlage (First bzw. Hochpunkt geneigter Dächer).

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Bei Flachdächern entspricht die maximale Firsthöhe (FHmax), definiert durch die Oberkante Attika, der festgesetzten maximalen Traufhöhe (THmax).

Die als Höchstmaß genannten Höhen können zur Nutzung von Solarenergie um eine Höhe von max. 2,00 m auf der gesamten Grundfläche der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden.

Die als Höchstmaß genannten Höhen können für technisch bedingte Aufbauten um eine Höhe von max. 2,00 m auf einer Grundfläche von max. 10% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden.

Die Bezugshöhe ist in m ü.NN festgesetzt. Von der festgesetzten Bezugshöhe darf um +/- 50cm abgewichen werden.

## **A 3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

- laut Planeintrag –

o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

**A 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3) BauNVO)**

- Baugrenzen laut Planeintrag -

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

**A 5 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen sind innerhalb des gesamten festgesetzten Sondergebietes zulässig.

Nebenanlagen sind innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**A 6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Soweit im Planteil eine Aufteilung der Verkehrsflächen dargestellt ist, ist diese nicht bindend.

Öffentliche Verkehrsflächen:

- laut Planeintrag –

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

- laut Planeintrag –

**A 7 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)**

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbote):

- siehe Planeintrag -

**A 8 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)**

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind offene Stellplätze sowie überdachte Stellplätze, wenn die Überdachung der Nutzung von erneuerbarer Energie im Sinne des KlimaG Baden-Württemberg dient, allgemein zulässig.

Carports, Garagen und Tiefgaragen sind im festgesetzten Sondergebiet unzulässig.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind offene Stellplätze sowie überdachte Stellplätze, wenn die Überdachung der Nutzung von erneuerbarer Energie im Sinne des KlimaG Baden-Württemberg dient, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den dafür festgesetzten Flächen (ST) zulässig.

Garagen, Carports und sonstige überdachte Stellplätze sowie Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **A 9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Mit Leitungsrechten zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers zu belastende Flächen

- laut Planeintrag –

#### **A 10 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

mit der Zweckbestimmung Trafostation

- laut Planeintrag –

#### **A 11 Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Öffentliche und private Grünflächen

- laut Planeintrag –

Zweckbestimmung Verkehrsgrün (V)

- laut Planeintrag –

#### **A 12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Die nicht überbauten Flächen müssen mit Ausnahme der Erschließungs- und Parkierungsflächen und betrieblichen Lagerflächen als Grünflächen angelegt werden, sind vegetativ gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten. Schotterflächen sind unzulässig.

Alle Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden, sofern sie nicht aus brandschutz- oder sonstigen, sicherheitstechnischen Gründen unbegrünt bleiben müssen, sind mit einem basenreichen Substrat mit mindestens 10 cm Höhe zu belegen.

Die Flächen sind mit einer Saatgutmischung (z.B. Dachbegrünung/Saatgut von Rieger-Hofmann oder vergleichbar) einzusäen. Für die Einsaat ist Saatgut gesicherter Herkunft des Produktionsraums „7 Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet „11 Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden. Die Flächen sind jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen. Photovoltaikanlagen sind in aufgeständerter Bauweise zu montieren.

*Auf § 23 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) zur Photovoltaikpflicht auf Dachflächen und Parkplätzen wird verwiesen.*

Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen (Blei, Kupfer, Zink) ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend erforderlich.

Das Waschen und Warten von Fahrzeugen, Geräten oder Anhängern in dem Gebiet (ohne Waschplatte mit nachgeschaltetem Abscheider und Kanalisationsanschluss) ist verboten.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu erfassen und nach der Rückhaltung in den Vorfluter Staudbach einzuleiten.

Niederschlagswasser von Erschließungsflächen ist vor Ableitung in den Vorfluter zur Rückhaltung von Schadstoffen einer entsprechenden Behandlung zu unterziehen.

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser hat auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erfolgen.

Die Einleitung in den Vorfluter erfolgt gedrosselt mit maximal 10 l/s\*ha.

Alle erdverlegten Leitungen sind absolut dicht unter Verwendung von Formstücken herzustellen.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung des Gebietes mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Auf der Südseite des SO und des GE in Richtung Staudbach ist im Zeitraum von April bis Ende September eine nächtliche Beleuchtung auszuschließen. Sollte in den übrigen Flächen aus Sicherheitsgründen eine nächtliche Beleuchtung notwendig sein, sind dynamische Beleuchtungssysteme zu verwenden, die nur bei Bedarf eingeschaltet werden.

Biotop- und Lebensraumbereiche außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht durch Baumaschinen befahren werden.

Jegliche Einfriedigungen, wie Zäune und Sichtschutzwände haben einen Abstand von min. 15 cm zum Boden einzuhalten, um eine Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

Elemente wie Stützmauern, Lichtschächte, Entwässerungsanlagen und ähnliche Bauwerke sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.

Großflächige Glasfassaden sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen und Bäumen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden. Holz, Astwerk und Schnittgut sind unverzüglich abzuräumen.

Bei der Anlage/Gestaltung von Grünflächen ist Saatgut gebietsheimischer Pflanzen zu verwenden (s. z. B. <http://www.natur-im-vww.de/> oder <http://www.bdp-online.de/de/Branche/Saatguthandel/RegioZert/>).

### **A 13 Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)**

#### **Flächige Pflanzbindungen**

In den mit Pflanzbindungen belegten Flächen sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

#### **Pflanzbindungen zur Erhaltung von Einzelbäumen**

Die in der Plandarstellung mit einer Pflanzbindung belegten Gehölze sind zu erhalten, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

#### **Pflanzgebote**

Im Rahmen der Pflanzgebote sind ausschließlich heimisch-standortgerechte Arten zu verwenden, die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Es können Pflanzen der Vorschlagsliste zur Artenverwendung (vgl. Hinweise Ziff. C 13) verwendet werden. Darüber hinaus sind grundsätzlich klimaresiliente Laubbaumarten und Sorten zulässig. Auf die Broschüre „Zukunftsbäume für die Stadt“ der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) wird zur Orientierung verwiesen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

#### **Flächiges Pflanzgebot (pfg)**

Die private Grünfläche am Ostrand des Geltungsbereichs ist zu mindestens 60 % als geschlossene, mind. 2-reihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Pflanzabstände zw. Reihen: 1,0 m; Pflanzabstände in Reihe: 1,5 m  
Pflanzgröße: Str. 2 xv, 60 – 100 cm; Hei. 125 – 150 cm

Innerhalb der Pflanzgebotsfläche sind zudem fünf hochstämmige, gebietsheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Hecke (Sträucher) ist alle 10 – 15 Jahre abschnittsweise (Abschnitte mit 20 – 30 m Länge in einem Abstand von 2 -3 Jahren) „auf den Stock zu setzen“. Die hochstämmigen Einzelbäume sind dabei stehen zu lassen.

Die nicht bepflanzten Flächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als schattenverträglicher Saum anzusäen.

### **Allgemeines Pflanzgebot im Sondergebiet**

Im Sondergebiet sind mindestens acht hochstämmige und gebietsheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Nicht überbaute Flächen sind mit Wildstauden oder Kleinsträuchern zu bepflanzen. Alternativ kann eine Ansaat, z.B. mit einer Verkehrsinselmischung oder einer Wiesenmischung gesicherter Herkunft erfolgen.

Die Einsaat und Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Betriebsaufnahme zu vollziehen.

### **A 14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nachts (22 - 6 Uhr) nicht überschreiten.

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

*Emissionskontingente:*

<i>Teilfläche</i>	<i>Flächengröße in m<sup>2</sup></i>	<i>Emissionskontingent nachts LEK<sub>nachts</sub> in dB(A)/m<sup>2</sup></i>
<i>Teilfläche 1 SO</i>	5.413	47
<i>Teilfläche 2 GE</i>	3.463	50

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A - H und die sich darin befindenden Immissionsorte erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK,nachts}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,nachts,zus}$ :

*Zusatzkontingente:*

Richtungssektor	Zusatzkontingent nachts $L_{EK,zus,nachts}$ in dB
A 183,0 ° - 214,5 °	8
B 214,5 ° - 250,0 °	3
C 250,0 ° - 270,0 °	6
D 270,0 ° - 290,0 °	12
E 290,0 ° - 328,0 °	6
F 328,0 ° - 349,5 °	8
G 349,5 ° - 72,0 °	0
H 72,0 ° - 100,0 °	2

Der Bezugspunkt im Plangebiet für die Richtungssektoren besitzt folgende Koordinaten:  
ETRS89 UTM32: Rechtswert (X-Koordinate) 32 499162 ; Hochwert (Y-Koordinate) 5444470

Die Winkelangaben für die Richtungssektoren entsprechen denjenigen für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen).

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 sind nur dort zulässig, wo eine natürliche Belüftung über mindestens ein offenbares Fenster auf der lärmabgewandten Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln von höchstens 64 dB(A) im Sondergebiet bzw. 69 dB(A) im Gewerbegebiet möglich ist. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Alternativ sind schutzbedürftige Räume auch dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass dieser Beurteilungspegel durch die konkrete Stellung des Gebäudes, die Gebäudekubatur oder geeignete Schallschutzvorkehrungen wie Doppelfassaden, Prallscheiben oder besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Vorbauten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen an mindestens einem offenbaren Fenster eines solchen schutzbedürftigen Raums nicht überschritten werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß den Regelungen der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen‘ vom Januar 2018 anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen‘ vom Januar 2018 auszubilden. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller auf Grundlage der im Bebauungsplan dargestellten Außenlärmpegel zu erbringen. Ausnahmen werden zugelassen, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter

Berücksichtigung der konkreten Gebäudegeometrie ausreichend geringere Außenlärmpegel auftreten.

Nach DIN 4109 schutzbedürftige Räume sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten (zentrale raumluftechnische Anlage oder dezentrale Wand-/Fensterlüfter). Hiervon kann abgewichen werden, wenn vom Antragsteller im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis erbracht wird, dass durch die konkrete Stellung des Gebäudes oder der Gebäudekubatur oder durch geeignete Schallschutzvorkehrungen an mindestens einem öffenbaren Fenster eines solchen schutzbedürftigen Raums Beurteilungspegel von 60 dB(A) im Sondergebiet bzw. 65 dB(A) im Gewerbegebiet nicht überschritten werden.

**A 15 Maßnahmen zum Ausgleich / Zuordnungsfestsetzung  
(§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die ermittelten plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen und –flächen als Sammelausgleichsmaßnahmen dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

Maßnahme 125.02.036.01 aus dem Maßnahmenkomplex 125.02.036  
(Umwandlung der Ackerfläche in eine Blüh- und Buntbrache)  
Flurstücke 1513 und 1514, Gemarkung Roigheim, Gemeinde Roigheim

Zuordnung von 101.286 Ökopunkten

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Gemmingen, den

---

Timo Wolf  
Bürgermeister

## **B Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **B 1 Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)**

#### **B 1.1 Farbe und Material der Dacheindeckung**

Glänzende, Licht reflektierende oder polierte Materialien sind als Materialien zur Dacheindeckung nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

Auf die Festsetzung zur extensiven Dachbegründung in den planungsrechtlichen Festsetzungen (Ziff. A 11) wird verwiesen.

#### **B 1.2 Dachform/Dachneigung**

- siehe Planeinschrieb -

Zulässig sind:

FD = Flachdach

PD = Pultdach 5 - 10°

### **B 2 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Reflektierende, spiegelnde oder polierte Materialien sind nicht zulässig.

### **B 3 Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden:

Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Oberkanten der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Die Höhe der Werbeanlage selbst (Logo bzw. Schrift o.ä.) darf max. 2,00 m, die Gesamtfläche von Werbeanlagen an den Fassaden darf innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans max. 50 qm betragen. Röhren-/Leuchtbänder sind von der Begrenzung der Fläche ausgenommen.

Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen:

Innerhalb des Geltungsbereichs ist maximal ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 5,5 m, gemessen ab der Höhe der angrenzenden Schwaigerner Straße (Bezugspunkt Fahrbahnhöhe am Rand der Schwaigerner Straße lotgerecht gemessen), und einer Breite von max. 3,0 m zulässig.

Werbeanlagen im Bereich der Schwaigerner Straße bedürfen der Genehmigung durch den Straßenbaulastträger.

#### **B 4 Höhe und Art der zulässigen Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist eine Einfriedigung des Plangebietes mit toten Materialien unzulässig.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes gilt:

Einfriedigungen sind nur innerhalb bzw. an der Außengrenze des gewerblichen Baugrundstücks zulässig, Einfriedigungen innerhalb von Grünflächen sind unzulässig.

Als Materialien für Einfriedigung sind zulässig:

- Lebende Einfriedigungen
- Maschendrahtzäune
- Stab- oder Wellgitter

einschließlich Sockel bis 1,8 m Höhe. Die Höhe der Sockelmauern wird auf 0,40 m begrenzt. Das Anbringen von Stacheldraht ist unzulässig. Geschlossene Einfriedigungen sind unzulässig.

#### **B 5 Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern, Gestaltung der privaten Grundstücke, Aufschüttungen / Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Baugesuchsunterlagen darzustellen.

An den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an den natürlichen Geländeverlauf der Nachbargrundstücke bzw. das angrenzende Straßenniveau anzupassen.

Stützmauern zur Hangabfangung sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Fußwegen und Wirtschaftswegen ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

**B 6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 4, 5 LBO)**

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen zur elektrischen Versorgung unzulässig.

**B 7 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO)**

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlungen gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Gemmingen, den

---

Timo Wolf  
Bürgermeister

## **C HINWEISE**

### **C 1 Denkmalschutz**

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.

### **C 2 Grundwasser**

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG / § 49 WHG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für die während der Bauausführung eventuell notwendige temporäre Grundwasserhaltung sowie die Einbindung des Gebäudes in den Grundwasserschwankungsbereich ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Diese Erlaubnis ist Voraussetzung für eine spätere Baufreigabe.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung oder -abgrabung ist unzulässig.

### **C 3 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Regenwasserbehandlung**

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Wasserhaushaltsgesetz (§ 55 (2) WHG) Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die betriebliche Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Es wird empfohlen, zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen. Für die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist gemäß Trinkwasserverordnung ein separates, dauerhaft farblich unterschiedlich gekennzeichnetes Brauchwasserleitungssystem, getrennt vom Trinkwasserleitungssystem, herzustellen. Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Heilbronn anzuzeigen.

#### **C 4 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderer Veränderungen der Erdoberfläche ist der Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage zu erhalten und vor Belastungen zu schützen. Eingetretene Belastungen sind zu beseitigen. Insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Bodenschutzgesetz, Baugesetzbuch). Mutterboden (humoser Oberboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 Baugesetzbuch).

Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.

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

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (z. B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

#### **C 5 Geotechnik / Altlasten**

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **C 6 Energiegewinnung**

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Erdwärme mittels Erdwärmesonden bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamts. Grundwasserwärmepumpen bedürfen immer und Erdwärmekollektoren bei geringem Grundwasserflurabstand einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Es wird empfohlen, vorab beim Landratsamt Heilbronn jeweils die Genehmigungsfähigkeit zu erfragen.

## **C 7 Entwässerung, Löschwasserversorgung**

Die Ableitung von Drainagewasser von Gebäuden in angrenzende Schmutz- oder Mischwasserkanäle ist nicht zulässig.

Aufgrund der Tiefenlage des Regenwasserkanals ist es i.d.R. nicht möglich, Gebäude-Drainageleitungen von Gebäuden einzuleiten. Ein entsprechender individueller Schutz gegen drückendes Wasser ist somit beim Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Je nach Höhenlage der Kellergeschosse einer Bebauung sind aufgrund der Lage des Entwässerungskanalystems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung vorzusehen.

Private Erschließungsflächen dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden, sondern sind nach den a.a.R.d.T. an die Ortskanalisation anzuschließen oder dezentral zu beseitigen.

Bei der Abnahme der Wasserversorgungsleitungen ist – in Absprache mit der Feuerwehr – eine Druckprobe bzw. eine Wassermengenmessung vorzunehmen.

Die Zufahrt für die Feuerwehr ist jederzeit sicherzustellen. Die zur Zufahrt erforderlichen Kurvenradien sind für die Schleppkurve eines dreiachsigen Müllfahrzeugs auszulegen. Vor dem Stutzen zur Wasserentnahme von ggfs. Erforderlichen unterirdischen Löschwasserbehältern ist eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr herzustellen. Die Bewegungsfläche muss den Mindestmaßen der VwV Feuerwehrflächen entsprechen. Die Bewegungsfläche muss jederzeit für die Feuerwehr erreichbar sein und ist ständig freizuhalten.

#### **C 8 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen (§ 126 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

#### **C 9 Vorhandene Leitungstrassen**

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Leitungstrassen vermieden werden. Die jeweiligen Kabelschutzanweisungen der Versorgungsträger sowie das aktuelle Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen der Netze BW vorhanden. Diese dienen der öffentlichen Stromversorgung und müssen weiterhin Bestand haben. Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen und ggf. ein Neueintrag zu veranlassen.

Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege, sowie innerhalb des Plangebietes sind Gasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen. Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze- Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TNN

Email: NB\_Anschluss\_Netzthemen@netze-suedwest.de

Tel. Nr : 07243 3427-272

rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.

Für Neuerschließungen kann eine Entscheidung über den Ausbau erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden müssen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

## **C 10 Immissionsschutz**

Für das Plangebiet wurde eine Geräuschkontingentierung durchgeführt (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. A 13 und Geräuschkontingentierung, rw bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 18.07.2024).

Die ermittelten nächtlichen Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm. Für die Beurteilungszeit tags sind keine Emissionskontingente festgesetzt. Der Nachweis über die Immissionsverträglichkeit eines innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Vorhabens tags erfolgt nach den Anforderungen der TA Lärm.

Voraussetzung für eine Inanspruchnahme mehrerer kontingentierter Grundstücke durch einen Betrieb ist, dass die Genehmigungsbehörde eine „Summation“ gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 [5] nicht ausschließt (Regelfall).

Ein Vorhaben erfüllt nach Abschnitt 5 der DIN 45691 auch dann die Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Wenn Anlagen oder Betriebe andere kontingentierte Flächen in Anspruch nehmen (z. B. Nachbargrundstücke), ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionen öffentlich-rechtlich auszuschließen. Empfohlen wird die Eintragung einer entsprechenden Baulast im Baulastenbuch.

Rücken schutzwürdige Nutzungen bzw. Gebiete in den Einwirkungsbereich der Emissionskontingentierung, darf dort die Gesamtmission durch die Emissionskontingente und Zusatzkontingente keinesfalls größer als der jeweils zu beachtende Planwert sein. Der Planwert für diese neuen Immissionsorte ist unter Berücksichtigung ihres jeweiligen Schutzanspruchs und der jeweiligen gewerblichen Vorbelastung zu bestimmen.

**Auf das Fachgutachten als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.**

## **C 11 Artenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

### Vogelschutz:

Bei Vorlage der Planung für das Gebäude ist die auszugehende Gefahr für Vögel bei Einsatz von Glas und Glaselementen durch eine fachkundige Person (Ornithologe) zu überprüfen. Zur Entschärfung von absehbaren Konflikten, z. B. beim Einbau von Glas in Ecksituationen oder aufgrund des Einbaus stark spiegelnder Gläser sind bei größeren Glasflächen ab zwei Quadratmetern Vogelschutzglas der Kategorie A zu verwenden. Informationen hierzu finden Sie unter: [https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbro-schuere\\_2022\\_D.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbro-schuere_2022_D.pdf)

Vor Beginn des Gebäudeabbruchs bzw. Um- und Anbauten am Markt sind die betroffenen Bereiche hinsichtlich eines Vorkommens von Brutvögeln fachgutachterlich zu kontrollieren. Das Ergebnis der Kontrolle ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zur weiteren Abstimmung bzw. Freigabe vorzulegen.

Zum Schutz von Bodenbrütern sind die Baufelder von Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn durch ein Kurzhalten der Vegetation mittels regelmäßiger Mahd für mögliche Brutgeschehen unattraktiv zu gestalten.

### Biber:

Während der Bauzeit ist sicherzustellen, dass Baugruben, Schächte o. ä. keine Fallenwirkung ausüben und sind entsprechend zu sichern.

### Fledermäuse:

Bei der Beleuchtung des Plangebiets sollten folgende Vorgaben beachtet werden:

Die Anzahl der Leuchtmittel sowie die Beleuchtungsstärke sind auf ein für die Verkehrssicherung notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Eine übermäßige Beleuchtung ist zu vermeiden.

Es sind vollständig abgeschirmte Lampen mit einem Lichtwinkel von weniger als 70°, die nur Richtung Boden und nicht nach oben strahlen zu verwenden. Es sollten nur der notwendige Bereich ausgeleuchtet werden.

Es sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von < 2700 Kelvin und einer Wellenlänge von > 550 nm zu verwenden.

Vermeidung baubedingter Lichtemission:

Im Zeitraum von Anfang März bis Mitte November ist die nächtliche Ausleuchtung der Baustelle (von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang) sowie Arbeiten unter Flutlicht nicht zulässig.

Für das Plangebiet liegt ein Fachbeitrag Artenschutz, Wagner und Simon Ingenieure, Mosbach, Stand 08.07.2025 vor.

Unter Verweis auf den § 44 BNatSchG werden im Gutachten folgende Maßnahme empfohlen:

#### Zauneidechse

*Findet der Bodenabtrag für die Herstellung des Gehwegs nördlich der Schwaigerner Straße während der Aktivitätsphasen der Zauneidechse, d.h. im Zeitraum von Ende März bis Ende September statt, ist die Vegetation im Eingriffsbereich im Vorfeld des Baubeginns regelmäßig, d.h. mindestens alle zwei Wochen zu mähen. Das Mahdgut wird abgeräumt. Alle Deckung bietenden Strukturen sind spätestens eine Woche vor Eingriffsbeginn aus der Fläche zu räumen.*

#### Wechselkröte

*Um das Einwandern von Wechselkröten in das Baufeld während Erschließung und Bebauung zu vermeiden, ist im Zeitraum April bis Ende Juli sicherzustellen, dass sich keine tiefen Fahrinnen, große Wasserflächen oder ähnliches im Baufeld entwickeln.*

*Kann die Entwicklung solcher Strukturen nicht ausgeschlossen oder verhindert werden, ist das Baufeld im Zeitraum Anfang April bis Ende Juli zum Staudbach hin mittels eines Amphibienschutzzaunes zu sichern. Der Amphibienschutzzaun ist regelmäßig in einem mindestens ein- bis zweiwöchigen Turnus auf seine Funktion zu überprüfen. Beschädigungen sind umgehend zu beseitigen.*

Die Lage des Amphibienschutzzaunes ist durch eine ökologische Baubegleitung festzulegen.

### **C 12 Belange der Landwirtschaft**

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.

Auf vorhandene Drainagen ist zu achten. Eine Durchschneidung ist zu vermeiden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Dränsystem wieder sach- und fachgerecht hergestellt werden. Beschädigungen von Drainagen durch Baumaßnahmen im Boden sind vom Verursacher zu beheben.

Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.

### **C 13 Pflanzung und Erhaltung von Bäumen**

Es wird empfohlen die Pflanzungen im Herbst vorzunehmen. Aufgrund der klimatischen Bedingungen sind die Erfolgsaussichten für das Anwachsen der Pflanzen bei Pflanzungen im Herbst höher als im Frühjahr und es kommt zu geringeren Verlusten.

Bäume im unmittelbaren Bereich des Baufeldes sowie von Baustelleneinrichtungen sind gemäß DIN 18920 und RAS\_LP 4 zu schützen.

## C 14 Artenverwendungsliste

Folgende Gehölze können für Pflanzmaßnahmen im Rahmen der festgesetzten Pflanzgebote verwendet werden:

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig:

### Sträucher / Einzelgehölze für Feldhecke:

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Strauchhecke	Einzelbaum
<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	●	●
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) *	●	●
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) *	●	●
<i>Alnus glutinosa</i> (Schwarzerle) *	●	
<i>Betula pendula</i> (Hängebirke) *		●
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) *	●	●
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	●	
<i>Corylus avellana</i> (Gewöhnlicher Hasel)	●	
<i>Crataegus laevigata</i> (Zweigr. Weißdorn)	●	
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingr. Weißdorn)	●	
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	●	
<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche) *		●
<i>Ligustrum vulgare</i> (Gewöhnlicher Liguster)	●	
<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche) *	●	●
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)	●	
<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche) *	●	●
<i>Quercus robur</i> (Stieleiche) *	●	●
<i>Rosa canina</i> (Echte Hundsrose)	●	
<i>Salix caprea</i> (Salweide)	●	
<i>Salix cinerea</i> (Grauweide)	●	
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	●	
<i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder)	●	
<i>Sorbus domestica</i> (Speierling)		●
<i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere)	●	●
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde) *	●	●
<i>Viburnum opulus</i> (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das deutsche Hügel- und Bergland sein.

### Rankgewächse zur Begrünung von Fassaden

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein