



ZEICHNERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (1) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB; § 11 BauNVO)
- GIE Industriegebiet mit Einschränkung (Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) BauGB; § 16 (1) BauNVO) (§ 2 (4), (8) und § 24 (1) LBO)
- 0,8 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,8
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) BauGB; § 22 (3) BauNVO)
- b besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil
- Baugrenze
- HGP Höchster Gebädepunkt bzw. höchster Punkt baulicher Anlagen über Normalnull (Höchstgrenze)
- Füllschema der Nutzungsschablonen
- Art der Bau-Nutzung
- Grundflächenzahl GRZ
- Baumaßenzahl BMZ
- max. Zahl der Wohn- u. Gar.
- Verkehrsfächen (§ 9 (1) 11 u 9 (3) BauGB) Aufteilung unverändert
- Gehweg
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Parkplatz
- Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- Beschränkt öffentlicher Weg gem. § 3 (2) 4 Straßengesetz für Baden-Württemberg
- Feldweg
- Gemeinsch. genutzte Verkehrsanlage
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung ohne Ein- und Ausfahrt
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 (2) Nr. 7, (4) § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)
- Aufschüttung zum Schutz gegen Oberflächenwasserernte
- Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)
- Pflanzzwang (PZE) gem. Textteil
- Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil
- Bereiche in denen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sind (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Sicherheitsabstand gem. § 3 (5) BImSchG
- Bereich mit Geräuschbelastung
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abanlagen (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)
- Uniformstation
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
- Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planerfasser
- Umengung von Schutzgebieten und Schutz-objekten mit Ausnahme des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Landschaftsschutzgebiet

1.8 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) Pflanzzwang – Einzelbäume (PZE): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerecht, gebietsheimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend.
- Artenempfehlung:
Feld-Ahorn *Acer campestre*
Spitz-Ahorn *Acer platanoides* in Sorten
Hainbuche *Carpinus betulus* in Sorten
Vogel-Kirsche *Prunus avium*
Trauben-Eiche *Quercus petraea*
Süleuleiche *Quercus robur „Fastigiata“*
Echte Eberesche *Sorbus aucuparia* in Sorten
Winterlinde *Tilia cordata* in Sorten
- Mindestqualität:
Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm; Die Pflanzenqualitäten entsprechen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18316.
- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ)/Randeingrünung: Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgängig mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Der Unterwuchs ist als extensive Wiese mit einer geeigneten Gras-Kraut-Mischung anzulegen und maximal 2 (-3) mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Mineralische Düngung ist nicht zulässig.
- Artenempfehlung: siehe Fallblatt „Heimische Gehölze im Landkreis Heilbronn“ (vgl. Anhang der Begründung oder unter www.landkreis-heilbronn.de; Unsere Dienstleistungs-Formulare und Downloads/Bauen, Umwelt und Nahverkehr).

1.9 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- a) Schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG bzw. nach Definition des LAI (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz Hinweise und Definitionen zum „angemessenen Sicherheitsabstand“ nach § 3 Absatz 5c BImSchG) unter Ziffer 2, sind innerhalb eines Abstandes von 200 m von den Nachberräumen bzw. vom Gärrestbehälter der im Osten liegenden Biogasanlage der Schönegry GmbH & Co. KG ausgeschlossen (vgl. Darstellung 200m-Radius im Planteil).
- b) In der gem. Anlage 2 der Begründung definierten Teilfläche TF02 sind betriebsbedingt offene Außenbauteile (Tore, Fenster, Lichtbänder etc.) in Richtung des südwestlich liegenden Aussiedlerhofs, nicht zulässig. Dies gilt insbesondere für höher liegende und im Nachberraum emittierende Bauteile. Die Anordnung der Zu- und Abfahrten ist in der Weise anzustreben, wonach der südwestlich liegende Aussiedlerhof durch Betriebsblöde, Lagerhallen oder andere bauliche Anlagen abgeschirmt wird. Die betrieblichen Verkehre entlang der südlichen Begrenzung sind zu beschränken oder gänzlich zu vermeiden. Auf Hinweis m) wird verwiesen.
- c) Im Nahbereich der benachbarten Biogasanlage im östlichen Plangebiet wird der Geruchs-Immissionswert von 25,6 der Jahressumme überschritten (vgl. Kennzeichnung im Planteil bzw. Abb. 7.1 in der Anlage 3 der Begründung). In diesem Bereich können, vorbehaltlich der Regelung im nächsten Satz, nur Nutzungen ohne dauerhaften Aufenthalt von Menschen (z.B. Lagerflächen, Logistikbereiche, etc.) zugelassen werden. Aufenthaltsräume sind in diesem Bereich dann zulässig, wenn durch geeignete technische Einrichtungen (z.B. nicht offene Fenster in Kombination mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen, welche Frischluft außerhalb des maßgeblichen Bereichs mit einer Geruchsendenähligkeit von mehr als 25% abschöpfen) sichergestellt ist, dass keine unzumutbaren Geruchseinwirkungen im jeweiligen Aufenthaltsraum zu befürchten sind, was in geeigneter Weise nachzuweisen ist.

1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 50 cm erforderlich und zu dulden. (Hinterborten von Randsteinen und Rabatten).
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers und der Oberflächenentwässerung erforderlich sind, auf den Baugrundstücken zu dulden.

Hinweise:

- a) Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt.
Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Bestattungen, bzw. auffällige Erdoberflächen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeigeanzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) in einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
- b) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Straßenbeleuchtungen (z.B. Leuchtarmen) einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- c) Grundwassererschließungen - auch über das öffentliche Abwasserrett - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen und Leitungen für den Abtransport des Grundwassers sind im Einzelfall der Wasserbehörde anzuzeigen und genehmigen zu lassen. Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG). Im Fall von anstehenden oder ungelagerten Anteilen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementantagelndem Grundwasser aufgrund sulfatfühiger Gesteine zu rechnen.
- d) Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebiets LUBW-Nr. 125.133 „Leinbachtal“. Auf die Schutzgebetsbestimmungen wird verwiesen.
- e) Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Bauvorhaben im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grab-Feld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Löss, Holozäne Abschwenmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.
Um eine Schädigung von Amphibien auszuscheiden, ist während baulicher Aktivitäten im Norden des Geltungsbereichs ein Amphibienstoppzaun aufzustellen und zu unterhalten. Um zu verhindern, dass Tiere unter dem Zaun hindurchkommen, ist dieser einzubauen.
Die Beseitigung der Vegetationsdecke auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen hat ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit bodenbrütender Feldvögel (nur vom 01. September bis 28. Februar) zu erfolgen. Der Eingriffsbereich muss anschließend bis zum Beginn der Bauläufigkeit (Bodenabtrag etc.) vegetations- und strukturell gehalten werden, um die Ansiedlung von feldbrütenden Vögeln zu vermeiden (mindestens alle vier Wochen fein geglättete Schwarzsträucher).
- f) Bei Baueinträgen zu anderen Zeiten ist im Vorfeld zu kontrollieren, ob Vogelbruten vorliegen. Nur wenn fachgutachterlich bestätigt werden kann, dass keine aktuellen Bruten vorhanden sind, ist ein Abschneiden des Oberbodens zulässig.
Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an neu geplanten Glasflächen und spiegeln Materialien sind in geeigneter Weise umzusetzen.

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Schwaigern
Gemarkung: Schwaigern

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Behaglicher Weg VIII“

Maßstab 1: 1000
Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.
Projektnummer: 320210718
Vermessung - Stadtplanung
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
Büro Unterguppenbach
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: 26
info@kaeser-ingenieure.de
www.kaeser-ingenieure.de
Unterguppenbach, den 04.07.2022/30.06.2023

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am 28.10.2021
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am 05.11.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	von 08.08.2022 bis 16.09.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	von 08.08.2022 bis 16.09.2022
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am 21.07.2023
Örtliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am 28.07.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von 07.08.2023 bis 15.09.2023
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) V. m. § 74 (7) LBO)	am 14.12.2023

Ausgefertigt: Schwaigern, den.....

Sabine Rotermund, Bürgermeisterin

Örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB) am 22.12.2023

Zur Beurkundung: Sabine Rotermund, Bürgermeisterin

Textteil über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juni 2023 (BGBl. I Nr. 184) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170). Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) 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. I 2023 I Nr. 176).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche bauordnerische Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Behaglicher Weg VIII“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
Industriegebiet eingeschränkt (GIE) gemäß § 9 BauNVO mit Einschränkung (§ 1 (5) u. (9) BauNVO)

Zulässig sind die in § 9 (2) BauNVO genannten Nutzungen.
Dabei nicht zulässig sind selbstständige Lagerplätze für Schrott und Abfälle aller Art, Autoverwertungen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment. Maßgebend für die Zentrenrelevanz ist die Sortimentsliste des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (siehe Begründung, Kapitel 1.5b). Eine branchenübliche Verkaufstätigkeit, die im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes ausgeübt wird, ist bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m² zulässig.

Im förmlichen Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtige Anlagen (vgl. § 10 BImSchG i. V. m. Spalte 1 des Anhangs zur 4. BImSchV) sind nur nach-nachweise zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO).
Ausnahmen nach § 9 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen.

- a) Grundflächenzahl (GRZ, vgl. Planzeichnung)
- b) Höhe baulicher Anlagen:
Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan als höchster Gebädepunkt (HGP) in Metern über Normalnull (m üNN) festgesetzt. Maßgebend für die Bestimmung des höchsten Gebädepunkts ist bei geneigtem Dach (GD) der Dachfirst oder die Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdach (FD) ist die Oberkante der Attika für den höchsten Gebädepunkt maßgeblich (siehe Schemaskizze).

Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten (z.B. für Klimaanlage, Aufzüge, Solaranlagen) sowie Kamine sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen.
Werden mehrere Höhenzonen durch ein Gebäude berührt, so ergibt sich die zulässige Gebäudehöhe aus dem Mittel der berührten Höhenzonen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise:
Zugelassene Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen ohne Längensbeschränkung, aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO:
Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen (z.B. Giebel, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) sowie durch Vorbauten (z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, Terrassen) um bis zu 3 m sind zulässig.
Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 2 m betragen.

1.5 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- a) Nebenanlagen sind, soweit als Gebäude beabsichtigt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- b) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Abstand von mind. 1 m zu befahr- oder begehbaren öffentlichen Verkehrsflächen (d.h. Fahrbahn, Gehweg, Fußweg, öffentliche Parkplätze) einhalten. Die Vorgaben nach 1.6 und 1.7.a) sind zu beachten.

1.6 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Entlang der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesenen öffentlichen Stellplatzflächen sind je Baugrundstück maximal zwei Zufahrten mit einer Gesamtbreite von zusammen maximal 16 m zulässig. Die Lage und Ausführung der Zufahrten sind mit der Stadt abzustimmen. Einzelfahrten zu Stellplätzen auf den Baugrundstücken sind generell nicht zulässig, die Zufahrt hat über die Sammelzufahrten zu erfolgen.

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

- a) Die Befestigung von Pkw-Stellplätzen darf nur wasserdurchlässiges Entlegen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches), Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserundurchlässige Abstandsstufe ist unzulässig.
- b) Ebenere Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je zehn Stellplätze mindestens ein größerer, hochstämmiger Laubb Baum, Stammumfang mind. 16 – 18 cm, in einem Pflanzbeet von mind. 10 m² gepflanzt wird. (Artenempfehlung siehe 1.8 a).
- c) Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
- d) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenanlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- e) Baubereiteneinrichtung, Lagerflächen und der Baubetrieb sind nur innerhalb des Geltungsbereichs oder auf bereits befestigten Flächen im Umfeld zu beschränken.
- f) Durch Baumaßnahmen bedingte Bodenverdrichtungen sind auf ein Minimum zu beschränken.
Verdichtete Bereiche sind nach Abschluss der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen wieder wirkungsvoll zu lockern.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Ureländes nicht überschritten werden, sondern ist zuvor abzuschleifen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Sollte Bodenaushub durch die Gestaltung des Planungsbereiches oder einem daran anschließenden Bauvorhaben anfallen, ist dieser vorrangig durch einen Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeebenen sowie bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind entsprechende Verwertungs- oder Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBoDSchAG) ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen insbesondere durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Teilverseelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bei Vorhaben von mehr als 1 Hektar kann eine Bodenkundliche Baubegleitung verlangt werden. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist dies Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung vorzulegen. Sollte ein Vorhaben zulassungsfrei sein, muss das Konzept sechs Wochen vor Beginn dem Landratsamt vorliegen.

- g) Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsstabile Beschichtung zu wählen.
- h) Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Die unbelasteten Dach- und Oberflächenwässer sind auf die Entwässerungsgräben bzw. über den Regenwasserkanal den bestehenden Retentionseinrichtungen im Nordwesten zuzuleiten.

i) Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis zu 15° sind zu mindestens 80% der Dachfläche dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen - ausgenommen sind technisch notwendige Dachaufbauten und Lichtkuppeln. Die Dachbegrünung ist mit einem mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt zusätzlich zur Photovoltaik-Pflicht (vgl. Hinweis j)). Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf der Dachbegrünung zulässig.

i) Artenschutz:

Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken, es sind Lampen zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.
Um eine Schädigung von Amphibien auszuschließen, ist während baulicher Aktivitäten im Norden des Geltungsbereichs ein Amphibienstoppzaun aufzustellen und zu unterhalten. Um zu verhindern, dass Tiere unter dem Zaun hindurchkommen, ist dieser einzubauen.
Die Beseitigung der Vegetationsdecke auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen hat ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit bodenbrütender Feldvögel (nur vom 01. September bis 28. Februar) zu erfolgen. Der Eingriffsbereich muss anschließend bis zum Beginn der Bauläufigkeit (Bodenabtrag etc.) vegetations- und strukturell gehalten werden, um die Ansiedlung von feldbrütenden Vögeln zu vermeiden (mindestens alle vier Wochen fein geglättete Schwarzsträucher).