

Landkreis: Konstanz
Stadt: Radolfzell
Gemarkung: Stahringen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB
und örtliche Bauvorschriften

„Gemeine Wiesen, 2. Änderung, Fa. OPTIMA pharma containment-GmbH“

Maßstab 1 : 500

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und auf Grundlage eines
Bebauungsvorschlags des Vorhabenträgers zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 3 2024 0100



Vermessung · Stadtplanung
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
Büro Untergruppenbach
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26
info@kaeser-ingenieure.de
www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 18.03.2024

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	23.11.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	02.12.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom	02.12.2021 bis 18.01.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom	02.12.2021 bis 18.01.2022
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	04.05.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	am	19.05.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	27.05.2022 bis 27.06.2022
Beschluss der erneuten Auslegung (§ 4a (3) BauGB)	am	24.04.2024
Erneute öffentliche Auslegung (§§ 4a (3), 3 (2) BauGB)	vom bis
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am

Ausgefertigt: Radolfzell, den

.....
Simon Gröger, Oberbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am

Zur Beurkundung:

.....
Simon Gröger, Oberbürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuch 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) 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422). Es gilt die Baunutzungsverordnung 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).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden örtlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Gemeine Wiesen, 2. Änderung, Fa. OPTIMA pharma containment-GmbH“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE/E) gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) u. (9) BauNVO.

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Gemäß § 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

Siehe Einschrieb im Plan.

a) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

b) Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan als höchster Gebäudepunkt (HGP) festgesetzt. Der HGP wird durch den höchsten Punkt des Daches (Dachfirst, Oberkante Dachhaut) definiert.

Technische notwendige Dachaufbauten (z.B. Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen) und Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind über die festgesetzte Höhe hinaus zulässig.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe - EFH (= Rohfußbodenhöhe) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan in Normalnullhöhe (m üNN) und als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

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

Besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.

Zugelassen sind Gebäude ohne Längenbeschränkung aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b).

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

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

- a) Nebenanlagen sind auf der gesamten Baufläche zulässig.
- b) PKW- und Fahrradstellplätze sind, ggf. auch überdacht mit Solarnutzung (vgl. Hinweis e), auf der gesamten Baufläche zulässig.
- c) Lagerplätze sind nur für einen untergeordneten Teil und nur im betrieblichen Zusammenhang mit der eigentlichen Hauptnutzung des Baugrundstückes zulässig.

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten darf nur mit einer dauerhaft wasserdurchlässigen Flächenbefestigung (Rasengitter, Rasenpflaster, Dränpflaster oder ähnlichem) erstellt werden.
Die Verwendung von Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge oder Flächenanteile ist hierbei unzulässig.
- b) Zur Vermeidung und Minimierung sind folgende Maßnahmen sowie zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen bzw. zu beachten (vgl. Kapitel 7 im Umweltbericht, Teil 2 der Begründung)

Verwendung von fledermausfreundlicher Beleuchtung (M1): Um die Einwirkungen der Beleuchtung zu minimieren wird die Verwendung von insektenverträglichen Natriumdampflampen mit Beleuchtungsstärkeregelung, schmalbandige Amber oder PC Amber LED, warmweiße LED-Leuchten- niedrige Farbtemperatur 1700 - 2400 K max. und möglichst höherem GIndex (keine/ stark reduzierte Strahlung im kurzwelligen UV-Bereich unter 380 nm und im IR Bereich größer als 700 nm) darüber hinaus sollte sich die Verwendung von verkapselten Leuchten auf ein erforderliches Minimum in Höhe und Anzahl beschränken. Die Ausleuchtung sollte sich auf die notwendigen Bereiche beschränken und von oben nach unten. Die Lichtpunkte der Leuchte sollen wo möglichst vollständig innerhalb des Leuchtkörpers erfolgen. Die Masthöhe ist so gering wie möglich zu halten, Höhen über 4m sind zu vermeiden. Leuchtkörper im Kronenbereich von Bäumen sind dauerhaft zu vermeiden, Fußwegebeleuchtungen auf privaten Grundstücken soweit möglich mit Pollerleuchten und soweit möglich Nutzung von bewegungsmeldergesteuerten Leuchten – alternativ eine Abdimmung der Beleuchtung zeitabhängig gestuft ab 22:00 Uhr/ 23:30 Uhr. Werbebeleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu reduzieren.

Schutz der Obstbäume (M2): Die Bäume sind zu erhalten, im Kronen- und Wurzelraum (Definition Wurzelraum = Kronenraum + 1,50m) ist Bodenaushub zu vermeiden, ist Bodenaushub erforderlich ist dieser nur als Handaushub alternativ mit Saugbaggern zulässig.

Rodungszeitpunkt (M3): Sind Rodungsarbeiten erforderlich so müssen diese außerhalb der Brutsaison der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober - 28/29. Februar erfolgen.

Schutz des Oberbodens (M4): Der auf den bebauten Flächen abgetragene Oberboden soll fachgerecht zwischengelagert und ortsnah, möglichst auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder eingebaut werden.

Maßnahmen gegen Vogelschlag (M5): Zur Verhinderung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit ununterbrochener Glasfläche von jeweils mehr als 1,5 m² großen Glasflächen folgende Maßnahmen zu ergreifen: Transparente Scheiben sind für Vögel durch geprüfte Markierungen am Glas, z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien (Hinweis auf die Broschüre der Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas“) sichtbar zu machen. Ausgeschlossen werden transparente Terrassenbereiche, freistehende transparente Scheiben, Sonnenschutzgläser oder andere reflektierende Gläser und Eckverglasungen. Reflexion sollen vermindert werden durch: Geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegendem Sonnenschutz. UV-reflektierendes Glas darf nicht zum Einsatz kommen. Verschattungselemente sollen einen maximalen Abstand von 10 cm zueinander haben. Bei größeren Zwischenräumen sind die dahinter liegenden Scheiben zusätzlich mit Vogelschutzmarkierungen zu versehen. Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wild lebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

- c) Planexterne Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kapitel 7 im Umweltbericht, Teil 2 der Begründung)

Neupflanzung Baumreihe (A4): Südlich des Planungsgebietes ist entlang der Bodmaner Straße (FIS.Nr 2157) eine Baumreihe aus 8 hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen. Bei der Auswahl der Bäume wird auf die Pflanzenverwendungsliste A (siehe Festsetzung 1.8 b) verwiesen. Mindestqualitäten der Laubbäume: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm.

Neuanpflanzung Einzelbäume (A5): Auf dem firmeneigenen Parkplatz ca. 160m südwestlich (FIS.Nr. 2168) sind insgesamt 16 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen. Bei der Auswahl der Bäume wird auf die Pflanzenverwendungsliste A (siehe Festsetzung 1.8 b) verwiesen. Mindestqualitäten der Laubbäume: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm.

Neuanpflanzung Obstbäume (A6): Auf den FIS. Nr. 2064 und 2073 Gewann „Spitzacker“ ca. 1.700 m westlich des Planungsgebietes (Bendelhof) sind insgesamt 20 regionaltypische Obstbäume (Hochstämme) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen. Bei der Auswahl der Bäume wird auf die Pflanzenverwendungsliste B (siehe Festsetzung 1.8 b) verwiesen. Mindestqualitäten der Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Neuanpflanzung Obstbäume (A7): Auf den FIS. Nr. 2070 „Spitzacker“ ca. 1.700 m westlich des Planungsgebietes (Bendelhof) sind insgesamt 31 regionaltypische Obstbäume (Hochstämme) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen. Bei der Auswahl der Bäume wird auf die Pflanzenverwendungsliste B (siehe Festsetzung 1.8 b) verwiesen. Mindestqualitäten der Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

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

- a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind insgesamt 11 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste A (siehe Festsetzung 1.8 b) zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Mindestqualitäten der Laubbäume: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. Bei Pflanzungen im Siedlungsbereich empfiehlt es sich gegebenenfalls einen Wurzelvorhang oder ähnliches einzubauen, um die Wurzeln zu lenken und beispielsweise den Wuchs in Abwasserrohre auszuschließen. Die maximalen Wuchshöhen sind abhängig vom Standort (Boden, Wasser, Klima) und können innerhalb Arten variieren. Das Anpflanzen großwüchsiger Nadelgehölze wie Tanne und Fichte sowie deren schwachwüchsigerer Gartenformen ist nicht als Ersatzpflanzung zulässig.

- b) Pflanzverwendungslisten A, B und C (vgl. Anlage 2 im Umweltbericht)

Pflanzverwendungsliste A: Ökologisch wertvolle Laubbäume

Kleine bis mittlere Bäume, für kleinere Gärten/Stellplätze geeignet: Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Feldahorn (*Acer campestre*), Säulen-Ahorn (*Acer platanoides* 'Columnare'), Kugel-Ahorn (*Acer platanoides* 'Globosum'), Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Frans Fontaine'), echter Rotdorn (*Crataegus laevigata*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Säulen-Weißdorn (*Crataegus monogyna* 'Stricta'), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Kugelesche (*Fraxinus excelsior* 'Nana'), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Zierapfel (*Malus* in Sorten), Mispel (*Mespilus germanica*), Wildbirne (*Pyrus communis* "Beech Hill"), Kugelakazie (*Robinia* 'pseudoakacia' 'Umbraculifera'), echte Mehlbeere (*Sorbus aria*), silber Mehlbeere (*Sorbus incana*)

Mittelgroße Bäume 10m-20m: Spitz-Ahorn (*Acer platanoides* 'Cleveland'), Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Frans Fontaine'), Wildbirne 'Chanticleer' (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer'), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), gemeine Eberesche, echte Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Speierling (*Sorbus domestica*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Stadt-Linde (*Tilia cordata* 'Greenspire'), Winter-Linde 'Rancho' (*Tilia cordata* 'Rancho'), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos* 'Örebro')

Große Bäume über 20m – benötigen viel Platz: Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Weiß-Birke (*Betula pendula*), gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Feld-Ulme (*Ulmus carpiniifolia*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)

Pflanzverwendungsliste B: Obstbäume

Apfelbäume (bis 10m; Krone breit elliptisch; Flachwurzler): Retina, Nela, Hana, Piros, Starks Earliest, weißer Klarapfel, Gerlinde, Böhmer Cox, Rebella, Rubinola, Alkmene, James Grieve, Berlepsch, Gravensteiner, Geheimrat Oldenburg, Topaz, Florina, Otava, Ariwa, Rosana, Rajka, Ontario, Brettacher, Boskoop rot, Glockenapfel, Zuccalmaglio, Clapps Liebling, Frühe von Trevoux, Bunte Julibirne, gute Luise, Conference, Madame Favre, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Winterforelle, Gräfin von Paris, Alexander Lucas, Vereinsdechant

Süßkirsche (Höhe bis 20m, Herzwurzler): Schneiders späte Knorbel, Hedelfinger, große schwarze Knorbelkirsche, Regina, Star, Sam, Burlat, Unterländer, Adlerkirsche von Bärtschi, Schattenmorelle, Koröser Weichsel, Morellenfeuer

Zwetschgen und Pflaumen (Höhe bis 8m; Flachwurzler): Graf Althanns, Reneklote, Hanita, Mirabelle von Nancy, Hauszwetschge, Cacaks Fruchtbare, Ontariopflaume, Kirkespflaume, Katinka

Walnuss (7-8m Kronenbreite, Pfahlwurzler): Weinsberg 1

Pflanzverwendungsliste C: Sträucher

Einheimische Sträucher und Heckengehölze (Pflanzgröße mindestens 125-150cm): Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Wachholder (*Juniperus communis*), gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schwarzdorn, Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), echte Hundrose (*Rosa canina*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*), Eibe (*Taxus baccata*), wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

1.9 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die im Lageplan besonders bezeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang gemäß Pflanzverwendungsliste B (siehe Festsetzung 1.8 b) zu ersetzen.

1.10 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung (z.B. Blumenwiese Nr. 01 Rieger-Hofmann Vorkommensgebiet Nr. 17 Südliches Alpenvorland) anzusäen und mit einer zwei- bis dreimaligen Mahd, einschließlich Abräumen des Mahdgutes, zu pflegen. Zweckgebundene bauliche und sonstige Anlagen sind auf der privaten Grünfläche unzulässig.

Hinweise:

a) Wasserwirtschaft

Grundwassernutzungen (z.B. Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken oder Bohrungen, Tiefergründungskörper, Verbaukörper, oder sonstige Maßnahmen, welche das Grundwasser tangieren) bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies unmittelbar dem Landratsamt zur Abstimmung des weiteren Vorgehens anzuzeigen. Zum Schutz des Grundwassers beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Lagerung ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAWS) zu beachten.

b) Bodenbelastungen

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutender Sachwert oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die Stadt Radolfzell und das Landratsamt Konstanz, untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

c) Bodendenkmale

Da in bisher nicht überbauten Bereichen möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735 / 93777-0), abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

d) Schutz des Oberbodens

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat so weit als möglich innerhalb des Plangebietes zu verbleiben und ist dort wieder fachgerecht einzubauen (lt. §§ 1 und 4 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und DIN 18915). Des Weiteren gilt § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens. Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuwerten. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen

abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

- e) Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche besteht. Dies gilt auch beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.

2. Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gemeine Wiesen, 2. Änderung, Fa. OPTIMA pharma containment-GmbH“:

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Siehe Planeintrag

b) Fassaden

Grelle und glänzende Farbtöne und Materialien sowie unlackierte Metallfassaden sowie Fassaden aus Glas und anderen reflektierenden Materialien sind nicht zulässig. Großflächige Fenster, Anlagen zur Gewinnung von Energie sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen.

2.2 Werbeanlagen (§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich sind nur Werbeanlagen in Form von Informationstafeln bis zu einer Gesamthöhe von maximal 2 m und einer Ansichtsfläche von maximal 3 m² zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nicht gestattet.

2.3 Außenbeleuchtung

Die Festsetzungen zur fledermausfreundlichen Beleuchtung (siehe 1.7 c) sind zu beachten. Darüber hinaus sind alle Außenbeleuchtungen so anzubringen, dass die Blendung für die Verkehrsteilnehmer auf der Straße ausgeschlossen ist.

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind Holzzäune, Metallgitterzäune und Maschendrahtzäune in einer Höhe von maximal 2,20 m, sowie freiwachsende Hecken und Schnitthecken grundsätzlich zulässig. Einzäunungen sind wegen der Durchgängigkeit für Kleintiere (Kleinsäuger, und evtl. Amphibien und Reptilien) mit einem Mindestabstand von 15 cm vom Boden auszuführen.