

ZOLLERNALBKREIS
GEMEINDE
JUNGINGEN

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet II" und den
örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet II"

22. Oktober 2009

BEBAUUNGSPLANUNG

Planungsgruppe Kölz GmbH
Hoferstraße 9A
71636 Ludwigsburg

GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Landschaftsarchitekten und
Ingenieure
Menz + Weik GbR
Magazinplatz 1
72072 Tübingen

Gemeinde Jungingen

Lehrstraße 3
72417 Jungingen

Tel.: 07477/8973210

ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

Ingenieurbüro für Bauwesen
Walter Renner und Bernd Renner
Roßbergstraße 3
72379 Hechingen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

GE = Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO und
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 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, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausgeschlossen sind:

- Vergnügungsstätten

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

1.2.1 GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan

1.2.2 Baumassenzahl, Baumasse (§ 21 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 (4) und § 18 (1) und (2) BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan

GHmax. = maximal zulässige Gebäudehöhe

Die festgesetzten max. zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die im Plan festgelegte EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe).

Die im Plan eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) über NN darf um bis zu 0,50 m über- bzw. unterschritten werden, sofern die darauf bezogene max. zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird und es die Höhenlage des Kanals im Anschluss erlaubt.

1.3 Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 u. 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grund-

stücksflächen zulässig.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggas- oder Öltanks ist in einem Abstand von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

1.4

Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan bedeuten:

a = Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise auch Gebäude ohne Längenbeschränkung innerhalb der Baugrenzen

1.5

Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Sämtliche im Lageplan eingezeichneten Koordinatenkreuze geben die Richtung der wesentlichen Gebäudekanten an.

Geringfügige Abweichungen von dieser Festsetzung sind bis zu maximal 10° zulässig.

1.6

Flächen für Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (5) und (6) BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7

Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintragung der Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.8

Anbauverbotszone

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO und § 16 LBO)

In der durch Planeinzeichnung festgesetzten Bebauungsverbotszone entlang der Bundesstraße 32 (20,0 m ab Fahrbahnrand) sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, d. h. jegliche Art von Hochbauten, Garagen, Carports / überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sowie Werbeanlagen nicht zugelassen.

Der Regelabstand dieser Anlagen, von Bäumen, etc. innerhalb dieser Zone muss mindestens 4,50 m, von Pflanzgruppen mindestens 3,00 m zum Fahrbahnrand betragen.

1.9

Zufahrtsverbot

(§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Im Planteil des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet II" ist durch Planeinzeichnung ein Zufahrtsverbot entlang der B 32 und im unmittelbaren Knotenbereich

An der Sägmühle sowie entlang der geplanten B 32 NEU festgesetzt.

Im Verlauf dieser Zufahrtsverbote (entspr. Planeintrag) sind unmittelbare Zufahrten zu anliegenden Grundstücken nicht zulässig.

Die Zufahrtsverbote gelten auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

1.10 Sichtfelder

(§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

Im Planteil sind die richtliniengerechten Sichtfelder (RAS-K-1) an der Einmündung des geplanten Stickerschließungselementes "Gewerbegebiet II" in die bestehende Gewerbeerschließungsstraße An der Sägmühle dargestellt, die entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe zwingend dauerhaft von Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten sind.

Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb aller richtliniengerechten Sichtfeldern von Einmündungen möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken (Anfahr-sicht).

1.11 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichnungen in:

- Straßenflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg mit höhengleichem Ausbau)
- Gehwege / Fußwege
- Öffentliche Stellplätze (P), Pflanzflächen, Baumstandort
- Verkehrsgrünfläche i.S. § 127 (3) BauGB

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenausbaus im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden und ist nur Richtlinie.

1.12 Versorgungsflächen

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Die im Planteil ausgewiesene Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Versorgung des Gebietes (Umspannstation).

1.13 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 (1) Nr. 17 (2) BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhendifferenz von max. 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände oder den Erschließungsanlagen zulässig.

Höhere Aufschüttungen und Abgrabungen können in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden.

1.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1.14.1 Leitungsrechte

Das im Planteil eingetragene Leitungsrecht (LR) gilt zugunsten der technischen Infrastruktur und deren momentan betroffenen Träger:

- o Zweckverband Wasserversorgung Hohenzollern

und dient der regionalen Frischwasserversorgung.

Dieser Schutzstreifen darf auf einer Breite von 5,0 m (entspr. Planeintrag) nicht überbaut und mit Baumstandorten bepflanzt werden.

Hiervon ausgenommen sind öffentliche und private Erschließungsanlagen und befestigte Funktionsflächen, wenn gewährleistet ist, dass die Leitung ohne Aufwand jederzeit freigelegt werden kann.

1.14.2 Geh- und Fahrrechte

Das im Planteil eingetragene Geh- und Fahrrecht (GR+FR) entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze gilt zugunsten der Grundstücke 1445, 1713, 1731, 1734, 1735, 1736, 1737, 1739, 1740, 1744, 1745 und 1761 und dient zu deren Erschließung.

Es muss zu jeder Zeit gewährleistet sein, dass der eingetragene Schutzstreifen auf gesamter Länge (entsprechend Planeintrag) und einer Mindestbreite von 3,0 m begeh- und befahrbar ist.

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

M 1 Rückhaltemulden

Auf den im Planteil gekennzeichneten Flächen ist unverschmutztes Niederschlagswasser der Baugrundstücke in Mulden zu sammeln und in einem Erdbecken zurückzuhalten.

Der Überlauf der Rückhaltefläche erfolgt breitflächig in die Starzel.

M 2 Ackerumwandlung

Auf den im Planteil gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Acker stillzulegen und die Fläche durch gelenkte Sukzession in ein Feldgehölz zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Bauliche Anlagen und Maßnahmen jeglicher Art sind nicht zulässig.

1.16 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

1.16.1 Pflanzbindung

Pfb Gehölze entlang der Starzel

Die bestehenden Gehölze auf der im Planteil gekennzeichneten Flä-

che entlang der Starzel sind dauerhaft zu erhalten.

Bauliche Anlagen und Maßnahmen jeglicher Art sind nicht zulässig.

1.16.2 Pflanzgebote

Pfg 1 Einzelbäume am Baugebietsrand

An den im Planteil gekennzeichneten Standorten sind großkronige Einzelbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind die Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

Pfg 2 Einzelbäume im Verkehrsraum

An den im Planteil gekennzeichneten Standorten sind großkronige Einzelbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es ist die Arten der Pflanzenliste 2 zu verwenden.

Pfg 3 Flächenhafte Gehölzpflanzungen

Auf den im Planteil gekennzeichneten Flächen sind flächenhafte und geschlossene Gehölzpflanzungen anzulegen.

Es sind die Arten der Pflanzenliste 3 zu verwenden.

Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m x 1,00 m; es sind mindestens 3 Pflanzenreihen auszuführen.

1.16.3 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 Großkronige Bäume (1. Ordnung) für Bepflanzungen am Baugebietsrand

Die nachfolgenden Baumarten können alternativ verwendet werden. Alle Arten sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16–18 cm zu pflanzen.

Winter-Linde	<i>Tilla cordata</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus pretea</i>

Pflanzenliste 2 Bäume zur Bepflanzung der Verkehrsflächen

Die nachfolgende Baumart ist zu verwenden. Sie ist als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14–16 cm zu pflanzen.

Platane	<i>Platanus acerifolia</i>
---------	----------------------------

Pflanzenliste 3 Bäume und Sträucher zur Bepflanzung des Baugebietsrandes

Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Hasel	Corylus avellana
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Roter Hartriegel	Corpus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Vogelkirsche	Prunus avium
Zitterpappel	Populus tremula

1.17 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 (1a) BauGB)

Dem "Gewerbegebiet II" werden die Maßnahmen Nr. 6, 7 und 8 des Grünordnungsplanes zum Ausgleich der Eingriffe durch die Baugrundstücke zugeordnet.

93 % dieser Maßnahme wird den Baugrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Die Zuordnung richtet sich nach dem Maß der überbaubaren Grundstücksfläche.

Je m² überbaubarer Grundstücksfläche werden ein 34.822stel der Maßnahme zugeordnet.

1.18 Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die Fassaden in den im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet II" festgesetzten Lärmpegelbereichen muss für Büro-, Wohn- und Übernachtungsräume das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt nachgewiesen werden:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Beurteilungspegel Tag nach DIN 18005	Schalldämmmaß Büroräume	Schalldämmmaß Wohn- und Übernachtungsräume
III	61–65 dB(A)	30 dB	35 dB
IV	66–70 dB(A)	35 dB	40 dB

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten, die die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen und eine ausreichende Raumbelüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.

Die o. g. Werte gelten für freie Schallausbreitung in ebenem Gelände bei einer Immissionshöhe von 2,50 m über der Fahrbahn. Je nach Höhenlage des Gebäudes und ggf. zu berücksichtigender abschirmender Bauteile kann durch Einzelnachweis der maßgebliche Lärmpegelbereich abweichend festgelegt werden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "GEWERBEGEBIET II"

2.1 Dächer

§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachneigungen von 0° bis 20° sind zulässig.

Dachaufbauten als Lichtkuppeln oder –pyramiden dürfen die zulässige Gebäudehöhe um max. 2,50 m überragen.

70 % der Dachfläche der einzelnen Baukörper sind dauerhaft extensiv (Mindestaufbau 10,0 cm) zu begrünen.

Davon kann abgesehen werden, wenn mindestens 50 % der Dachflächen zur Energiegewinnung genutzt werden.

Bei einem geringeren Anteil ist die restliche Dachfläche anteilig zu begrünen: 70 % der gesamten Dachfläche abzüglich des Anteils, der zur Energiegewinnung genutzt wird.

Dachdeckungen und Regenfallrohre aus Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Bei der Farbgebung der Außenfassaden sind nur gedeckte Farbtöne zulässig.

Grelle leuchtende Farben und reflektierende Materialien sind nur im Sinne von Firmenlogos bzw. Farben und nur bis max. 20 % Flächenanteil je Fassade-seite zulässig.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, wenn sie sich baulich in die Fassade integrieren.

2.3 Standplätze für Abfallbehälter

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Standplätze für Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

2.4 Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen, Preistafeln, Fahnenmaste, etc. sind freistehend bis max. 7,5 m Höhe zulässig.

Die Oberkante von Reklameschriften am Gebäude darf eine Höhe von 2 Geschossen oder maximal 7,50 m nicht überschreiten.

Dachstände sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Bei Lichtreklamen (Leuchtschriften) sind keine Lichtbewegungen zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen Verkehrsteilnehmer und Anwohner nicht

stören.

Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün bedürfen einer gesonderten Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Laufflicht- und Wechsellichtwerbeanlagen, Booster-Werbeanlagen (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o. ä. sind nicht zulässig.

2.5 **Gestaltung der privaten Stellplätze und Erschließungsflächen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.5.1 **Stellplätze**

Sämtliche offenen privaten Pkw-Stellplätze sind einschließlich des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z. B. Pflasterbelag, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, usw.) herzustellen.

Ausnahmsweise sind auch Stellplätze in wasserundurchlässiger Bauart zulässig, wenn sie entspr. Pkt. 2.8 dieses Textteiles "Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung" entwässert werden.

Lkw-Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen und über das Schmutzwasserkanalsystem zu entwässern.

2.5.2 **Erschließungsflächen**

Die privaten Erschließungsflächen sind einschließlich des Unterbaus ebenfalls aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z. B. Pflasterbelag mit Rasen- oder Splittfugen, Rasengittersteinen, ...) oder als bituminös gebundene Tragschichten in offener Bauweise auszuführen.

Wasserdurchlässiger Pflasterbelag einschließlich Bettung und Fugen ist filterstabil gegenüber darunter liegenden Schichten der Körnung 2/5 mm, Dicke 3,0 cm und mit nachzuweisendem Wasserdurchlässigkeitswert K_f von mindestens $5,4 \times 10^{-4}$ auszuführen.

Bituminös gebundene Tragschichten in offener Bauweise müssen einen Wasserschlusswert von mindestens 0,10 cm/Sek. Gemäß DIN 18035 aufweisen (dynamische Verweisung).

Ausnahmsweise sind auch Erschließungsflächen in wasserundurchlässiger Bauart zulässig, wenn sie entspr. Pkt. 2.8 dieses Textteiles "Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung" entwässert werden.

Lkw-Lade- / Anfahrtszonen und Hofflächen sowie Verkehrs-, Erschließungs- und Funktionsflächen von Tankstellen sind mit wasserundurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen und über das Schmutzwasserkanalsystem zu entwässern.

2.6 **Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen aus Beton, Mauerwerk oder ähnlichem in geschlossener Bauweise nicht zulässig.

Die maximale Höhe darf 2,00 m nicht überschreiten.

Die Einfriedigungen sind mind. 1,00 m von den öffentlichen Verkehrsflächen zurückzusetzen.

2.7 Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.8 Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO i.V.m. § 45b (3) WG)

Die unschädlich verschmutzten Niederschlagswasser von Dach-, privaten Erschließungs- und Stellplatzflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind auf dem betroffenen Grundstück zu sammeln und über ein Abwassertrennsystem in die Retentionsfläche am nordwestlichen Gebietesrand mit Verbindung zur Starzel abzuleiten.

Hiervon ausgenommen sind die anfallenden Niederschlagswasser von Verkehrs-, Erschließungs- und Funktionsflächen von Tankstellen, die gesondert zu behandeln sind.

3. **HINWEISE** (§ 9 (6) BauGB)

3.1 **Denkmalschutz** (§ 20 DSchG)

Werden bei der Durchführung von Erschließungs- und Erdarbeiten archäologische Funde angetroffen, so ist unverzüglich die Gemeinde Jungingen und das RP Tübingen, Abteilung Denkmalpflege zu unterrichten. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutz wird ausdrücklich hingewiesen.

3.2 **Wasserrecht** (§ 37 (4) WG)

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 37 (4) WG dem Landratsamt Zollernalbkreis als Unterer Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Zollernalbkreis als Unterer Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen.

Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

3.3 **Fassadenbegrünung**

Es wird empfohlen, die Fassadenwand in geschlossenen Bereichen ab einer Frontlänge von 5,0 m und sonst alle 10,0 m mit Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen.

3.4 **Hebeanlagen**

Zur Schmutzwasserabführung (häusliches Abwasser) bei Kellergeschossen einer Bebauung sind in Abhängigkeit ihrer Höhenlage zur Lage des Entwässerungskanal-systems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss vorzusehen.

3.5 **Baugrund / Geologie**

Nach geologischer Karte liegt das Planungsgebiet im Verbreitungsbereich von geröllführenden Terrassenschottern der Starzel, die von Tonen bzw. Tonsteinen des Mitteljuras unterlagert werden. Die genaue Mächtigkeit der Schotter sind nicht bekannt.

Die Terrassenschotter des Planungsbereiches stellen i. A. einen tragfähigen Baugrund dar, können aber lokal recht heterogen aufgebaut sein (z. B. Schlufflinsen, Gerölle in Blockgröße).

Nach DIN 4149 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" und der Karte für Erdbebenzonen für Baden-Württemberg im Maßstab 1:350.000 liegt Jungingen in der seismischen Zone 3. Die konstruktive Anforderungen der genannten Norm sind daher zu beachten.

3.6 Boden- und Grundwasserschutz

Böden und Grundwasser sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag entsprechend dem Stand der Technik und den boden- und wasserschutzrechtlichen Vorschriften zu schützen.

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1 und § 4 Bodenschutzgesetz). Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

3.6.1 Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten

Beim Ausheben der Erschließungsgräben und Baugruben ist folgendes zu beachten:

- Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen und getrennt abseits vom Baubetrieb auf trockenen Plätzen zu lagern. Die Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.
- Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.
- Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl $I_c \geq 1$), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

3.6.2 Schonung von Grünflächen

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Arbeitsflächen und Baustraßen sind vorrangig dort anzulegen, wo geplante Wege, Plätze und Gebäude liegen sollen; diese Bereiche sollen gekennzeichnet werden. Beim Rückbau nicht mehr benötigter Wege ist der Wegeaufbau aus fremdem Material herauszunehmen und Bodenverdichtungen sind zu lockern.

3.6.3 Verwertung von Erdaushub

Der Erdhaushub ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischen zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von 20,0 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen. Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben. Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen verpflichtet zu Untersuchungen des Bodens. Diese sind so früh wie möglich durchzuführen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landratsamt Zollernalbkreis – Abteilung Umwelt und Gewerbe abzustimmen.

3.6.4 Schutz vor Verunreinigungen

Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden, sie dürfen deshalb nicht auf oder in den Boden gelangen und sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die

Baugruben eingebracht werden, sondern sind auf eine Abfallbeseitigungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behälter aufzustellen.

3.7 Beleuchtungen, Anlagen und Einrichtungen zur Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtung für die Stromversorgung zu dulden.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet II" ist die Außenbeleuchtung der Lager-, Verkehrs- und Gebäudeflächen mit asymmetrischen Planflächenstrahlern (Abblendwinkel $\geq 80^\circ$) und insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampflampen oder Metallhalogen-dampflampen mit UV-Schutz) auszuführen.

Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass angrenzende Flächen nicht bestrahlt werden.

Die o. g. insektenfreundlichen Leuchtmittel sind auch für Orientierungsbeleuchtung und Werbeleuchten einzusetzen.

4. ALLGEMEIN

4.1 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (1), (2) und (3) LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (1), (2) und (3) LBO handelt, wer den ergangenen Festsetzungen und den aufgrund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

4.2 Rechtsüberleitungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet II" und den örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet II" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), geändert durch Art. 2 G zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3.5.2005 (BGBl. I Seite 1224), Art. 21 G zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818), Art. 3 Förderalismusreform-Begleitgesetz vom 5.9.2006 (BGBl. I S. 2098), Art. 19 Jahressteuergesetz 2007 vom 13.12.2006 (BGBl. I Seite 2878) und Art. 1G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I Seite 3316).
- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 i. V. mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466).
- LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. Seite 617), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 14. Dezember 2004 (GBl. Seite 884).
- PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 Seite 58).