

Gemeinde Steißlingen

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hard-Süd"

2. Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. 07. 2002 (BGBl. I S. 2852).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90-) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991, I S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. Aug. 1996 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dez. 2000 (GBl. S. 760).

In Ergänzung der Planzeichen wird festgelegt:

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 **Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO.
 - 1.1.1 Versorgungsflächen

Im Planbereich sind Flächen für Anlagen für die Stromversorgung und Gasversorgung ausgewiesen.

- 1.1.2 Festsetzungen nach Art der zulässigen Nutzung (GE)

Gemäß § 1 Abs. 5 und § 8 Abs. 2 Ziff. 1, 2 u. 3 BauNVO sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art sowie Einzelhandelsbetriebe bis 700 qm ohne ausdrückliche Genehmigung, jedoch mit Beschränkung auf für Steißlingen nicht zentrenrelevante Sortimente; Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

Bücher/ Zeitschriften/ Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation
Kunst/ Antiquitäten/ Kunstgewerbe
Baby-/ Kinderartikel
Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe
Unterhaltungselektronik/ Computer/ Elektrohaushaltswaren
Foto/ Optik
Einrichtungszubehör (ohne Möbel)/ Haus- und Heimtextilien/ Bastelartikel
Musikalienhandel
Uhren/ Schmuck
Spielwaren/ Sportartikel
Lebensmittel/ Getränke
Drogerie/ Kosmetik/ Haushaltswaren
Teppiche (ohne Teppichböden)
Blumen
Tiere/ Tiernahrung/ Zooartikel

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

3. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.3 Ausnahmen

Als Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 u. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO zugelassen:

Eine (1) Wohnung als Bestandteil des Gewerbebetriebes (für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen), die dem Gewerbebetrieb gegenüber in der Grundfläche und in der Baumasse untergeordnet sein müssen. Die zulässige Wohnung darf nicht vor Erstellung des Betriebsgebäudes errichtet werden und ist in das Betriebsgebäude zu integrieren.

Bei der Bauantragserstellung ist der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt ist, dass in den Schlafräumen nachts von 22.00 bis 6.00 Uhr ein Innenraumpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Wert um 10 dB(A) übersteigen.

1.1.4 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 u. § 8 Abs. 2 BauNVO:

Tankstellen in allen Planbereichen

Anlagen für sportliche Zwecke als Freiraumnutzung und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im gesamten Planbereich.

Vergnügungsstätten in allen Planbereichen

1.1.5 Gebäudeteile unterhalb der vorhandenen Geländeoberfläche

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt aufgrund der bisherigen Aufschlüsse bei ca. 422 m ü. NN. Bis zu den geplanten Gründungssohlen sollte ein Deckschichtabstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden. Ausnahmen bilden Fahrstuhl-schachtunterfahrten. Hier kann der Deckschichtabstand im Einvernehmen mit dem

Landratsamt verringert werden. Es sind nur grundwasserschonende Gründungsbaueisen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16-21 BauNVO) für GE

Festgesetzt sind im Plan als Höchstgrenzen:

Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17, 19 BauNVO)
Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter ü. NN. (§§ 16, 18 BauNVO)
Höhe der baulichen Anlagen (FH) in Meter ü. NN. (§§ 16, 18 BauNVO)
Wandhöhe (Wh) gem. § 5 Abs. 4 S. 2 LBO in Meter (§§ 16, 18 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl – zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO wird auf max. 0,7 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhen der für die baulichen Anlagen erforderlichen Bezugspunkte sind dem Plan zu entnehmen. Angegeben ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH; Rohfußboden) sowie die Firsthöhe. Ein Toleranzmaß von ± 20 cm zu den im Plan angegebenen Höhen ist zulässig.

nur Wh + Fh

Die Erdgeschossfußbodenhöhen und die Höhenlage der Grundstücke werden unter Berücksichtigung der erschließungstechnischen Notwendigkeiten und der Lage der Nachbargrundstücke gem. § 10 LBO im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

2.1.2 Die Wandhöhe (Wh) wird gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH; Rohfußboden) und wie folgt festgelegt:

Wh max. 12,00 m (s. Plan)

2.1.3 Die Firsthöhe (Fh) im gedeckten Zustand wird im Plan festgelegt:

Fh max. 16,00 m über EFH (s. Plan)

Als Firsthöhe im Sinne dieser Vorschrift wird die oberste Dachbegrenzungskante eines Gebäudes verstanden.

Ist die Firsthöhe innerhalb der Baufenster höhenmäßig abgestuft, gilt für bauliche Anlagen im Bereich von unterschiedlichen Firsthöhen deren Mittel.

3 Bauweise (§ 1, 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

Als Ausnahme kann abweichende Bauweise für eine Gebäudelänge von mehr als 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zugelassen werden, sofern dies für die geplanten Betriebsabläufe technisch erforderlich ist.

Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind mindestens alle 25 m optisch zu gliedern.

4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Ziff. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist im Plan durch Planzeichen festgelegt. Abweichungen bis zu 20° sind zulässig, wenn die grundstücksparelle Stellung der baulichen Anlagen dies erfordert.

5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

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

6.1 Auf den gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unter Beachtung der hier ausgewiesenen Grünflächen bzw. Pflanzgebote zulässig.

6.2 Vom befestigten Fahrbahnrand der Erschließungsstraße ist mit Hochbauten ein Mindestabstand von 6,00 m einzuhalten.

7 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

7.1 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.2 Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.3 PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Stellplätze außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen müssen nach einer Gesamtbreite von 15,0 m durch eine Grünpflanzung unterbrochen werden. Die Grünpflanzung hat einen standortgerechten Laubbaum nach der Pflanzliste zu umfassen. Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m² aufweisen.

7.4 Auf den freizuhaltenden Sichtschutzflächen sind Stellplätze nicht zulässig.

7.5 Je Grundstück kann eine maximale Zufahrtsbreite und Ausfahrtsbreite von je 6,00 m (gesamt 12,00 m) in Anspruch genommen werden.

8 Sichtschutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 0,60 m über Oberkante angrenzender Fahrbahn bzw. Gehwegrand freizuhalten.

9 **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Verkehrsrgrün

Entlang der Haupteinfahrtsstraße sind auf den Privatgrundstücken je nach Maßgabe der Zufahrtsnotwendigkeiten je 20 m Grundstückslänge zur Straße heimische Baumarten als Hochstämme fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Geeignete und zugelassene Bäume sind der beigefügten Artenliste 1 zu entnehmen.

Unterhalb der Bäume sind für deren Versorgung Baumscheiben anzulegen und gegen Überfahren zu schützen.

10 **Grünflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

10.1 **Öffentliche Grünflächen**

Grünflächen an der L 223 "G1"

Die Grünfläche ist im Sinne der im Grünordnungsplan dargelegten ökologischen und gestalterischen Funktionen zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes mit Landschaftsrasen sowie lockerer Strauch- und Baumpflanzung naturnah zu gestalten, extensiv zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Geeignete und zugelassene Baum- und Straucharten sind der beigefügten Artenliste 1 zu entnehmen.

Grünfläche am Nordrand des Gewerbegebietes "G2"

Die gehölzbewachsene Geländeböschung ist als Grünfläche auf Dauer zu erhalten. Gemäß der im Grünordnungsplan dargelegten ökologischen und gestalterischen Funktionen ist der Anteil an Sträuchern und Laubbäumen zu erhöhen. Geeignete und zugelassene Baum- und Straucharten sind der beigefügten Artenliste 1 zu entnehmen.

10.2 **Private Grünflächen**

Waldabstandsflächen "G3"

Die Waldabstandsflächen sind als private Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Die Anlage von Stellplätzen in wasserdurchlässiger, begrünter Bauweise kann als Ausnahme zugelassen werden.

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

11.1 Feuchtgebiet "Hard" (Biotop "B1")

Das Feuchtgebiet "Hard" ist einschließlich der durch Planeintrag gekennzeichneten Pufferzone auf Dauer zu erhalten. Eingriffe, die den Wert des Gebietes als Lebensraum bedrohter Tier- und Pflanzenarten gefährden können, sind unzulässig.

11.2 Flächen zur Retention und Versickerung von Oberflächenwasser ("R1")

Das auf befestigten Flächen (Verkehrs- und Hofflächen) anfallende Niederschlagswasser ist - vorbehaltlich der wasserrechtlichen Zulässigkeit - zur Verringerung des oberflächlichen Wasserabflusses und zur Regeneration der Grundwasservorräte getrennt von der Schmutzwasserkanalisation zu sammeln, über ein Schmutzfangbecken zu leiten und danach der Versickerfläche zuzuführen. Die Versickerfläche ist als Rasenmulde anzulegen, landschaftsgerecht in das Gelände einzubinden und mit einem Landschaftsrasen zu begrünen.

11.3 Niederschlagswasser von Dachflächen

Niederschlagswasser von Dachflächen ist getrennt zu sammeln und auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen bzw. als Brauchwasser zu nutzen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers muss über die belebte Bodenschicht erfolgen.

11.4 Ausgleich auf den Grundstücken

Innerhalb der überbaubaren Grundfläche ist ein ökologischer Ausgleichswert von 0,2 Punkten pro m² zu erreichen.

Anzurechnen sind mit :

0,0 versiegelte Flächen

0,1 Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugen

0,3 begrünte Dach- und Wandflächen sowie Flächen mit Rasengittersteinen oder Feinschotter

0,3 Rasenflächen

0,8 extensiv und naturnah gepflegte Grünflächen mit mindestens 50%igem Strauch- und Baumanteil

0,8 Einzelbäume mit 25 m² pro Baum, Büsche mit 5 m² pro Busch.

Festgesetzte Pflanzgebote können mit 0,8 angerechnet werden.

12 **Flächen mit Leitungsrechten** (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

Leitungsrechte für neu zu erstellende und vorhandene Wasserleitungen, Abwasserleitungen und andere Versorgungsleitungen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind den Erfordernissen entsprechend im zeichnerischen Teil durch Planzeichen wie folgt festgesetzt:

LTR 1 Wasser, Wasser-Steuerkabel

LTR 2 Abwasser

LTR 3 Hochspannung – Niederspannung – Telekom

13 **Rationelle Energieverwendung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Nicht verbindliche Hinweise, die Festsetzungen sollen angestrebt werden.

13.1 Heizanlagen

Zur Einsparung von Energie und Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird empfohlen, Gasfeuerungsanlagen nur so auszuführen, dass im Abgas der Grenzwert für NO_x von 80 mg/kWh, für CO von 60 mg/kWh nicht überschritten werden.

Bei der Verbrennung von Heizöl EL wird empfohlen, Heizanlagen so auszuführen, dass im Abgas der Grenzwert für NO_x von 120 mg/kWh, für CO von 80 mg/kWh und SO₂ von 100 mg/kWh nicht überschritten werden.

13.2 Solare Anlagen

Der Einsatz von thermischer und Solarenergie und Photovoltaik ist im gesamten Baugebiet zulässig und erwünscht. Durch eine optimierte Stellung der Gebäude zur Sonne, Wahl einer geeigneten Firstrichtung und Dachneigung sowie Dachform, ist die Solarenergienutzung zu begünstigen.

14. **Abwasser- und Niederschlagsbehandlung**

- 14.1 Sämtliche häuslichen und gewerblichen Schmutzwasser sind in die örtliche Schmutzwasserkanalisation abzuleiten. Regenwasser ist entsprechend den Bestimmungen in Ziffer 7.4 der örtlichen Bauvorschriften zu behandeln.
- 14.2 Es darf kein Niederschlagswasser über öffentliche Gehwege und Fahrbahnen abgeleitet werden.
- 14.3 Zulässige Drainagen dürfen nur auf dem Grundstück versickern.
- 14.4 Mit den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag vorzulegen.
- 14.5 Metallgedeckte Dächer, Verwahrungen und Regenwasserableitungen aus unbeschichtetem Zinkblech, sind wegen möglicher Dachabspülungen nicht erlaubt.

15 **Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Im Rahmen des Abwägungsgebots ist eine Beurteilung dahingehend erfolgt, daß sich das neue Gewerbegebiet an das bereits vorhandene anschließt und durch den Hochwald an der B33 neu abgeschlossen wird. Somit rückt die geplante Bebauung weiter vom Zentrum Steißlingens und damit von der Wohnbebauung ab. Lärmbeeinträchtigungen der Wohnbevölkerungen über das vorhandene Maß hinaus sind somit nahezu ausgeschlossen. Desweiteren ist im Gewerbegebiet selbst keine Wohnbebauung außer der ins Betriebsgebäude integrierten Wohnung zugelassen.

Im Bebauungsplan selbst sind keine Lärmpegelbereiche gegenüber der B 33 neu, der Kreisstraße und der Landstraße definiert, weil aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Lärmpegelbereiche (69/59 dB(A) nicht zwingend erforderlich sind.

Vorbelastungen mit Verkehrslärm sind vorhanden, die bauliche Maßnahmen insbesondere für zugelassene Wohnungen anraten lassen (vergl. Ziffer 1.1.2). Es wird empfohlen, wenn Wohnungen realisiert werden, mit allen Außenbauteilen ein bewertetes Schalldämmmaß von 35 dB(A) einzuhalten.

Die Straßenbaulastträger sind nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

- 16 Maßnahmen der Grünordnung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**
- 16.1 Pflanzgebote, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 16.1.1 Straßenbäume
Entlang der Haupteinfahrtsstraße sind teilweise auf den Privatgrundstücken je nach Maßgabe der Zufahrtsnotwendigkeiten in einem gegliederten Abstand heimische Baumarten als Hochstämme fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Die Bepflanzung entlang der Straße wird im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde vorgenommen.
- 16.1.2 Bäume
Auf den überbaubaren Flächen ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete und zugelassene Arten sind der beigefügten Artenliste 1 zu entnehmen.
- 16.1.3 Dachbegrünung
Bei Flachdächern (bis 15° Neigung) wird aus ökologischen und gestalterischen Gründen eine extensive Begrünung empfohlen (Artenauswahl in Anlehnung an Artenliste 3)
- 16.1.4 Fassadenbegrünung
Ungegliederte, geschlossene Wandflächen sollten soweit betriebstechnisch möglich mindestens zu 30 % ihrer Fläche mit kletternden, rankenden Pflanzen begrünt werden (Artenauswahl in Anlehnung an Artenliste 2).
- 16.1.5 Gehölzstreifen
Die Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern in unregelmäßiger Anordnung gruppenweise zu bepflanzen. Die Artenzusammenstellung ist der beigefügten Pflanzenliste zu entnehmen.
- 16.1.6 Bepflanzung der Regenwassergräben
Durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang den Versickerungsgräben ist ein typisches Landschaftsbild mit seiner ökologischen Vielfalt herzustellen. Die Pflanzungen sind an die potentielle natürliche Vegetation gebunden. Auf 100 m Graben sind 5 Bäume und 15 Sträucher in lockerer, gruppenartiger Anordnung zu pflanzen. Geeignete und zugelassene Arten sind der angefügten Pflanzenliste zu entnehmen.
- 16.1.7 Retentionsfläche
Das Straßen- und Niederschlagswasser wird über ein kombiniertes Regenrückhalte-, Filter- und Sickerbecken im Plangebiet zur Versickerung gebracht. Die anzulegende Rasenmulde ist landschaftsgerecht in das Gelände einzubetten und mit einer Rasenmischung anzusäen. Es sind Böschungsneigungen von 1:4 bis max. 1:2 zugelassen.

16.2 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Artenauswahl

Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, bei Baum- und Gehölzpflanzungen bevorzugt heimische Arten zu verwenden und die Artenauswahl in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation vorzunehmen.

16.2.1 Einzelbäume

Die erhaltenswerten Bäume sind gemäß Planeintrag in das Planungsgebiet zu integrieren.

16.3 Ausgleichs- und Ersatzfläche

Für die Inanspruchnahme von ca. 13 ha Waldfläche wurden in Abstimmung mit der Körperschaftsforstdirektion Freiburg und dem Staatlichen Forstamt Radolfzell folgende Flächen anerkannt bzw. sollen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen werden:

- 0,9 ha bereits aufgeforstete Fläche im Gewinn "Schützenhölzle"
- 6,6 ha Übernahme des geplanten Biotopbereich "Breitle-Ost" in den Waldverband
- 3,3 ha bereits 1999 auf Betreiben der Gemeinde aufgeforstete Fläche
- 6,0 ha Neuaufforstung und Arrondierung des vorhandenen Waldes im Gewinn Weiherwiesen

Hinsichtlich der genauen Bezeichnung der Ausgleichgrundstücke wird auf die beiliegende Bilanzierung des Waldausgleichs (s. Anlage) verwiesen. Außerdem wird auf die notwendige und im Vorfeld durchgeführte Umweltverträglichkeitsstudie des Büros Eberhardt & Partner, Konstanz, verwiesen.

16.4 Ausgleichsmaßnahmen in den Bereichen Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser

Grundlagen für die Ausgleichmaßnahmen in diesen Bereichen sind der derzeit in Erstellung befindliche Grünordnungsplan sowie die abgeschlossene Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Gemeinde erklärt ausdrücklich, dass die in der UVS ermittelten möglichen und tatsächlichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter weitestgehend vermieden oder, sofern dies nicht möglich ist, an anderer Stelle entsprechend ausgeglichen werden.

Insbesondere im Bereich Tiere und Pflanzen wurden von der Gemeinde Steißlingen schon erste Maßnahmen in die Wege geleitet. Das Büro Eberhardt & Partner aus Konstanz wurde beauftragt, eine Grundlagenenerhebung in dem Gebiet südlich der K6164, östlich der L 223 und westlich der L 226 vorzunehmen. Hierbei soll ermittelt werden, ob dieses Gebiet für spätere Kompensationsmaßnahmen geeignet ist. Eine erste Voreinschätzung stuft dieses Gebiet als gut geeignet ein. Diese Grundlagenenerhebung wird derzeit vorgenommen. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden in den Grünordnungsplan, der parallel zum Bebauungsplan entwickelt wird, aufgenommen.

16.5 Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die vorstehenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden bzw. werden

- wenn sie auf Privatflächen vorgesehen sind, vom jeweiligen Eigentümer,
- wenn sie auf öffentlichen Flächen festgesetzt sind, von der Gemeinde (Vorhabenträger) durchgeführt.

17 **Sicherung von Bodenfunden (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Das Planungsgebiet liegt im Gewann Hard.

Alle Erdarbeiten (Erschließung, Baugrubenaushub usw.) sind mindestens 14 Tage vor Beginn der Grabarbeiten dem Kreisarchäologen (Am Schloßgarten 2, 78224 Singen, 07731 / 61 229 oder 0171 / 3661 323 mitzuteilen, da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muß. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) im Zuge von Erdarbeiten umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Freiburg (Marienstraße 10, 79098 Freiburg, 0761 / 207 120) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist zu rechnen.

18 **Baugrund**

Für die allgemeine Beurteilung der Tragfähigkeit des Baugrundes und der Gründungsmöglichkeiten wird auf die Baugrundbeurteilung verwiesen.

19 **Bauen im Wasserschutzgebiet Zone III**

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III

Geltende Richtlinien sind anzuwenden und die geltenden Schutzbestimmungen müssen in Absprache mit dem Landratsamt ebenso wie die Empfehlungen aus der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) berücksichtigt werden.

Die Handlungsverbote des GW-Bewirtschaftungskonzepts der Stadt Singen sind zu beachten.

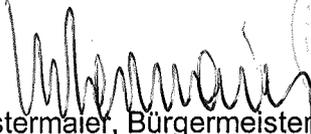
Die Auflagen des WHG und des WG für Baden-Württemberg sind zu beachten, insbesondere § 24 WG.

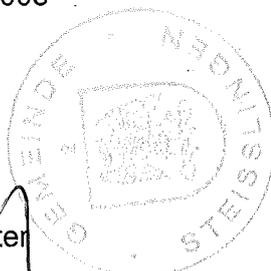
20 **Ordnungswidrigkeiten**

Für Ordnungswidrigen ist § 213 BauGB maßgebend.

Steißlingen, den 24.01.2003

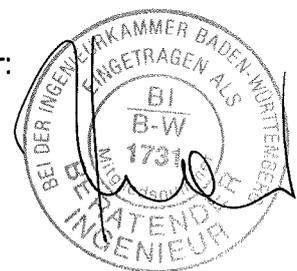
Gemeinde:


Ostermaier, Bürgermeister



Planer:

Baur



Anhang Pflanzenliste

Vorbemerkung:

Aus fachlicher Sicht sollen zur Eingrünung und Gestaltung des Gewerbegebietes bevorzugt heimische Pflanzenarten verwendet werden, soweit dies die zu erwartenden Standortbedingungen zulassen. Wesentliche Hinweise auf geeignete Arten leiten sich aus der potenziellen natürlichen Vegetation sowie aus der aktuellen (realen) Vegetation im Untersuchungsraum her.

Vorschlaglisten für Pflanzungen

Artenliste 1 Verwendungsschwerpunkt:
Äußere Eingrünung des Gewerbegebietes sowie Pflanzungen im Bereich von Grünflächen und Verkehrsgrün

Bäume

- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Alnus glutinosa - Schwarzerle
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fraxinus excelsior - Esche
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Prunus padus - Traubenkirsche
- Quercus robur - Stieleiche
- Tilia cordata - Winterlinde

Sträucher

- Acer campestre - Feldahorn
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Artenliste 2 Kletterpflanzen
Auswahl und Verwendung geeigneter Arten im Sinne der "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen - Ausgabe 2000" der Forschungs-gesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)

- Clematis spec. - Waldrebe
- Fallopia aubertii - Schlingknöterich
- Hedera helix - Efeu
- Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie
- Lonicera spec. - Jelängerjelleber
- z.B. Lonicera periclymenum - Geißblatt
- Parthenocissus quinquefolia
- "Engelmannii" - Wilder Wein
- "Veitchii" - Wilder Wein

Artenliste 3 Extensive Dachbegrünung

Arten für Extensivbegrünungen vom Typ "Sedum - Gras-Kraut-Begrünungen" und vom Typ "Sedum - Moos-Kraut-Begrünungen" im Sinne der "Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen - Ausgabe 2000" der Forschungsgesellschaft Landschafts-entwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL).

Sukkulente

Sedum acre - Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album - Sorten - Weiße Fetthenne
Sedum rupestre - Felsen-Fetthenne
Sedum spurium - Sorten - Kaukasus-Fetthenne

Gräser

Carex humilis - Erdsegge
Festuca ovina spec. - Schafschwingel
Poa compressa - Plathalm-Rispe
Poa pratensis angustifolia - Schmalblättrige Wiesenrispe

Kräuter

Arenaria serpyllifolia - Sandkraut
Campanula rotundifolia - Rundblättrige Glockenblume
Dianthus carthusianorum - Karthäuser-Nelke
Hieracium pilosella - Kleines Habichtskraut
Potentilla verna - Frühlings-Fingerkraut
Teucrium chamaedrys - Edelgamander
Thymus serpyllum - Thymian

Es können auch alternative Bauweisen zur Dachbegrünung (z. B. intensive Dachbegrünungen) gewählt werden.