

Landkreis Freudenstadt  
Gemeinde Pfalzgrafenweiler

# **Bebauungsplan „Cresbacher Straße“**

Begründung  
Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften

Auftraggeber: Gemeinde Pfalzgrafenweiler  
Hauptstraße 1  
72285 Pfalzgrafenweiler

Verfasser: Gall+ Gärtner, freier Architekt u. Ingenieure  
Christoph-Decker-Str. 42  
72285 Pfalzgrafenweiler

Bearbeiter: Klaus Gall

Stand: 22.03.2022

# Inhaltsverzeichnis

## **I      Übersichts- und Abgrenzungsplan M. 1:1000**

## **II     Begründung**

1. Erfordernis der Planänderung
2. Ziele und Zwecke der Planänderung
3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen
4. Bestehende Rechtsverhältnisse
5. Beschreibung des Plangebiets
6. Städtebauliche Konzeption
7. Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 7.1. Art der baulichen Nutzung
  - 7.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 7.3. Verkehrsplanung
8. Örtliche Bauvorschriften
  - 8.1. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Maßnahmen der Grünordnung
  - 8.2. Ver- und Entsorgung Wasser
  - 8.3. Versorgung Strom
9. Planverwirklichung
10. Kosten

## **III    Planungsrechtliche Festsetzungen**

- A. Rechtsgrundlagen
- B. Planungsrechtliche Festsetzungen
  1. Geltungsbereich
  2. Art der baulichen Nutzung
  3. Maß der baulichen Nutzung
  4. Bauweise

5. Überbaubare Grundstücksfläche
6. Grundstücksentwässerung
7. Grünflächen und Bepflanzung
8. Hinweise

## **IV Örtliche Bauvorschriften**

### A. Rechtsgrundlagen

### B. Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich
2. Dachgestaltung
3. Fassaden
4. Unbebaute Flächen, Einfriedungen und Stützmauern
  - 4.1 Einfriedungen
  - 4.2 Geländeoberfläche
  - 4.3 Stützmauern
  - 4.4 Werbeanlagen
  - 4.5 Zufahrten, Stell- u. Lagerplätze

### C. Empfehlungen und Hinweise

1. Oberboden und Erdarbeiten
2. Bodenbelastungen
3. Denkmalschutz
4. Vermessungs- und Grenzzeichen

Landkreis Freudenstadt  
Gemeinde Pfalzgrafenweiler

**Bebauungsplan  
„Cresbacher Straße“**

**Begründung**

**1. Erfordernis der Planaufstellung**

Mit der Planaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung für gewerbliche Anlagen geschaffen werden. Verschiedene konkrete Anfragen vom bisherigen Nutzer sowie einer Energiegenossenschaft liegen dieser Aufstellungsabsicht zugrunde.

Das geplante Gewerbegebiet soll zur Standortsicherung dienen, die geplante Nahwärmeversorgung im Teilort Durrweiler sichern sowie Arbeitsplätze in der Region sichern. Hierzu sollen durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Bedingungen geschaffen werden.

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand von Durrweiler, nordöstlich der Cresbacher Straße (L398). Das Gebiet hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Das Gelände fällt leicht von Südwest nach Nordost.

Im Flächennutzungsplan ist die Zone als gewerbliche Fläche enthalten

**2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Cresbacher Straße“ sollen die genannten Grundstücke baurechtlich als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Folgende Ziele werden dadurch erreicht:

1. Der gewerblichen Nutzung der Flächen, welche seit vielen Jahren besteht, wird ein entsprechender baugesetzlicher Rahmen gegeben.
2. Der ökologische Grundgedanke zur Erzeugung von Nahwärme mit nachwachsenden Rohstoffen soll damit auf Gemarkung der Gemeinde Pfalzgrafenweiler umgesetzt werden können.

3. Die Schonung und Einsparung von Rohstoffvorkommen durch Reduzierung des Verbrauchs von fossilen Energieträgern und wird dem Bioenergiedorf Pfalzgrafenweiler gerecht.
4. Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Bewältigung möglicher Konflikte zwischen den geplanten Vorhaben der Nutzer, den Belangen von Natur und Landschaft sowie nachbarschaftlicher Interessen.

### **3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen**

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist der überplante Bereich als Fläche für gewerbliche Nutzung ausgewiesen. Beabsichtigt ist jetzt die Einstufung in ein Gewerbegebiet (§§ 1 und 8 BauNVO).

Sonstige Festsetzungen z.B. in Form von Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten sowie FFH-Gebieten oder Wasserschutzgebieten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Der Regionalplan der Region Nordschwarzwald vom 12.05.2004, einschl. aller Änderungen und Festlegungen (Ausgabe März 2017) weist das Plangebiet als Gewerbegebiet aus. Nach raumordnerischen Zielen sind hierin Einzelvorhaben zur gewerblichen Nutzung zulässig.

### **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den Geltungsbereich wurde bisher bei allen Baumaßnahmen als Beurteilungsgrundlage §34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens herangezogen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung laufender und zukünftiger Vorhaben schaffen zu können.

Weiterhin sind die wesentlichen Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, die besonders die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora / Fauna und Landschaft erfassen.

### **5. Beschreibung des Plangebiets**

Die Aufstellung des Bebauungsplans bezieht sich auf die Flächen der Grundstücke Flst-Nr. 315/2 und 316/1 sowie Teilflächen aus Flst-Nr. 320/3 (Feldweg).

Die bestehenden Zufahrten von Westen (Cresbacher Straße) und Norden (Feldweg) bleiben unverändert erhalten.

### **6. Städtebauliche Konzeption**

Vorgesehen ist die weitere Nutzung als Gewerbegebiet (GE).

Die bestehende Nutzung für Malerbetrieb und Pulverbeschichtung soll gesichert werden, mit entsprechenden Möglichkeiten zur Erweiterung und Ansiedlung gleichartiger Gewerbe sollen

ebenfalls ermöglicht werden.

Auf dem Gelände befindet sich die Verbindungsleitung des örtlichen Nahwärmenetzes vom Hauptort Pfalzgrafenweiler nach Durrweiler. Mit einem Spitzenlastkessel sowie einem Pufferspeicher soll die unterbrechungsfreie Wärmeversorgung der Gebäude im Ortsteil Durrweiler sichergestellt werden.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Auf den zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan vom 10.03.2022 wird Bezug genommen.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet im Sinn von §8 Baunutzungsverordnung festgesetzt. In Pkt. 2. der planungsrechtlichen Festsetzungen ist festgelegt, welche Art der Nutzung für das Gewerbegebiet zulässig und nicht zulässig ist. Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sind ebenfalls zulässig.

### **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Untersuchungen welche dieser Bebauungsplanung zugrunde liegen, gehen davon aus, dass die Fläche mit 80% überbaut werden kann (GRZ 0,8).

Die Gehölze, Grünflächen und Versickerungsflächen im Geltungsbereich sind zu erhalten.

Auf den Lageplan vom 20.04.2020 wird Bezug genommen.

### **7.3 Verkehrsplanung**

Die bestehenden Zufahrten sollen weiter genutzt werden. Über einen Flächeneinwurf wird die Zufahrtsstraße öffentlich und verbreitert ausgebaut.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften regeln die Grundzüge zur Gestaltung der Gebäude und der Außengestaltung. Mit der Festsetzung der Gestaltungsmerkmale an Gebäuden sowie auch für die unbebauten Flächen soll auf den dörflichen Charakter in Durrweiler mit diesem Gewerbegebiet Rücksicht genommen werden. Gleichzeitig wird den Grundstückseigentümern ein Orientierungsrahmen geschaffen, in welchem sie die Möglichkeit haben, ihre Planungsziele auszuschöpfen. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß, individuellen Ansprüchen zu genügen, andererseits einen kontinuierlichen Übergang zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung sicherzustellen.

Die Vorschrift zur Farbgebung und Gestaltung der Fassaden soll zu einer gestalterischen Einheit des Gesamtensembels führen.

Die Vorgaben zu Dachformen hat durch ihre gestalterische Ausprägung einen Einfluss auf das städtebaulich-baugestalterische Gesamterscheinungsbild des Gewerbegebietes am Ortsrand.

Die Beschränkung von Werbeanlagen hinsichtlich der Größe und die Zulässigkeit ausschließlich an der Stätte der Leistung ist zudem erfolgt, um die Befrachtung des Gewerbegebietes mit überörtlicher Werbung zu unterbinden.

Die Einzelheiten sind im Teil „Örtliche Bauvorschriften“ (ab S.13 ff.) geregelt.

### **8.1 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Maßnahmen der Grünordnung**

Ein Umweltbericht ist aufgrund §2 Abs.4 und §2a Satz 2 Nr.2 BauGB aufzustellen. Dieser wurde vom Büro HPC AG, Rottenburg mit Datum 09.12.2021 angefertigt. Im Rahmen dieser Umweltprüfung wurden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf alle Umweltbelange nach BauGB §1 Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

### **8.2 Ver- und Entsorgung Wasser**

Anschlüsse an die Wasserversorgung sind vorhanden und bleiben unverändert. Das auf Flächen anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin schadlos und breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht. Eine entsprechende Fachplanung liegt dazu vor. Für die Entwässerung von Brauchwasser und Hofflächen liegt ebenfalls eine Fachplanung vor. Jede Änderungen sind in einem Bauantragsverfahren zu behandeln und zu entscheiden.

### **8.3 Versorgung Strom**

Eine Anbindung an das öffentliche Stromnetz ist vorhanden und unverändert. Weitere Festsetzungen in Bezug auf die Erschließung des Gebietes sind nicht erforderlich.

### **9. Planverwirklichung**

Die überplanten Grundstücke Flst.Nr. 315/2 und 316/1 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit dem Betreiber der Wärmeversorgungsanlage sind privatrechtlich abzuschließen.

### **10. Kosten**

Die Kosten für Planung und für ergänzende Maßnahmen der Erschließung einschließlich Bepflanzung und ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen werden vom Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 315/2 und 316/1 getragen.

Anerkannt:  
Pfalzgrafenweiler, den .....  
Gemeinde Pfalzgrafenweiler

Bischoff  
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung und Aufstellung:  
Pfalzgrafenweiler den 22.03.2022  
Gall+Gärtner, freier Architekt u. Ingenieure  
Christoph-Decker-Str. 42  
72285 Pfalzgrafenweiler

Klaus Gall Dipl.Ing.(FH)



Landkreis Freudenstadt  
Gemeinde Pfalzgrafenweiler

# Bebauungsplan „Cresbacher Straße“

Planungsrechtliche Festsetzungen

## A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S.4147) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221).

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

### 1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan schwarz gestrichelt dargestellt (Lageplan M 1 : 500).

### 2. Art der baulichen Nutzung

§9 Abs. 1. Nr.1 BauGB: Art und Maß der baulichen Nutzung:

#### **GE (Gewerbegebiet) §8 BauNVO**

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude;

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Öffentliche Betriebe

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen
2. Anlagen für sportliche Zwecke;
3. Anlagen für kirchliche, kulturell-soziale und gesundheitliche Zwecke;
4. Vergnügungsstätten
5. Fremdwerbeanlagen

### 3. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 Abs. 3 BauNVO

Das Höchstmaß baulicher Anlagen (GFZ) und die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) sind entsprechend den Einschreibungen im Bebauungsplan als Obergrenze festgesetzt. Die max. Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist im Plan durch Gebäudehöhe (GH) angegeben. Bezugspunkt ist die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH). Ist diese nicht angegeben, ist die gemittelte Höhe der angrenzenden Erschließungsfläche der längeren Seite des betreffenden Gebäudes maßgeblich.

### 4. Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO:

Entsprechend dem Planeinschrieb bedeutet:

a = „abweichende Bauweise“, nämlich offene Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

## 5. **Überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß § 23 BauNVO: Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch die Baugrenze festgesetzt.

1. Flächen für Stellplätze  
PKW-Stellplätze und Zufahrten können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen zugelassen werden.
2. Nebenanlagen  
Auf Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgebot sind Nebenanlagen nicht zulässig.
3. Führung von Versorgungsleitungen  
Niederspannung- und Fernmeldefreileitung sind im Bereich von neu erstellten Gebäuden nicht zulässig.  
Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen (Kabelkästen u.ä.) sind von den Grundstückseigentümern auf deren Grundstücken zu dulden.
4. Sichtdreiecke  
Die freizuhaltenden Sichtdreiecke sind im Plan eingetragen (keine Sichtbehinderung ab 0,80 m über zugehöriger Straßenoberkante).

## 6. **Grundstücksentwässerung**

1. Oberflächenwasser:  
Anfallendes Oberflächenwasser aus den ausgewiesenen Gewerbeflächen darf aus maximal 50 % der Gesamtgrundstücksfläche dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden. Maßnahmen können sein: Zisternen, wasserdurchlässige Belagsausbildung, Versickerung in angrenzende Vegetationsflächen, gesonderte Ableitung des Dachwassers in ausgewiesene Rückhalte- und Versickerungsflächen, welche im Lageplan dargestellt sind.

## 7. **Grünflächen und Bepflanzung**

1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)  
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
2. Bäume: (§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)  
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

## 8. **Hinweise:**

### **Mutterboden**

Mutterboden ist sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen

### **Grundwasserschutz**

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

**Lärmemission**

Im Zuge weiterer Baugenehmigungen sind die Werte des vorhandenen Lärmgutachtens einzuhalten.

**Umweltbericht**

Der Umweltbericht der HPC AG vom 04.04.2022 errechnet einen Kompensationsbedarf für fehlende Ökopunkte. Diese Differenz soll durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen – auch auf zugekauften Grundstücken – bis zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

Anerkannt:  
Pfalzgrafenweiler, den .....  
Gemeinde Pfalzgrafenweiler

Bischoff  
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung und Aufstellung:  
Pfalzgrafenweiler den 22.03.2022  
Gall+Gärtner, freier Architekt u. Ingenieure  
Christoph-Decker-Str. 42  
72285 Pfalzgrafenweiler

Klaus Gall Dipl.Ing.(FH)

Landkreis Freudenstadt  
Gemeinde Pfalzgrafenweiler

# Bebauungsplan „Cresbacher Straße“

Örtliche Bauvorschriften

## A. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO). Gesetz vom 08.08.1995 (GBl.S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019.
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221).

In Ergänzung zum Lageplan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## **B. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 10.03.2022 dargestellt.

### **2. Dachgestaltung**

(§ 74 LBO (1) Nr. 1 LBO)

#### 2.1 Dachform und Dachneigung:

- Flachdach 0°- 3°
- Pultdach >3° - 15°
- Max. Gebäudehöhe: 8m

#### 2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Treppenhäuser, Überfahrten von Fahrstühlen, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln bei gewerblich genutzten Gebäuden bis 10% der Dachfläche pro Gebäude zulässig. Die Höhe darf bis 3m über der max. Gebäudehöhe liegen. Dachaufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Traufen zurückzusetzen, ausgenommen davon sind Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser.

#### 2.3 Photovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen sind als Dachanlagen zulässig. Zulässig sind auch aufgeständerte Dachanlagen bis max. 1m über der Dachoberfläche.

#### 2.4 Dachdeckungen

Für die Entwässerung von Dachflächen sind nur wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien mit verwitterungsfester Beschichtung zugelassen. Die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (vom 22.03.1999) ist zu berücksichtigen.

### **3. Fassadengestaltung**

(§ 74 LBO (1) Nr. 1 LBO)

Neben Toren, Türen, Fenstern, tragenden Konstruktionen und Rankhilfen sind nicht reflektierende Außenwandmaterialien in gedeckter Farbe zulässig.

## **4. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke; Einfriedungen und Stützmauern**

### 4.1 Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 m in Form von offenen Metall- oder Maschendrahtzäunen sowie lebenden Einfriedungen zulässig.

4.1.1 Einfriedungen und Tore müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufweisen um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

4.1.2 Andere Arten der Einfriedungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Schutz von technischen Einrichtungen dies erfordert.

4.1.3 zu öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Mindestabstand von 50cm gehalten, sowie die im Lageplan eingetragenen Sichtdreiecke freigehalten werden. Dies gilt auch für lebende Einfriedungen.

#### 4.2 Geländeoberfläche

Notwendige Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen sind zulässig bis 1,5m Höhe, auf das natürliche Gelände ist weitgehend Rücksicht zu nehmen.

#### 4.3 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig bis 1,5m Höhe

#### 4.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Betrieb 2 Werbeanlagen mit jeweils maximal 5,0 m<sup>2</sup> Werbefläche zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind zulässig. Neu zu errichtende Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und bis 1 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche sind zulässig.

#### 4.5 Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen im Freien

Für Zufahrten und Lagerflächen im Freien sind oberflächenwasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Ausnahme: bei Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen sind oberflächenwasserundurchlässige Beläge zu verwenden. Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder ähnlich versickerungsfähigen Befestigungen herzustellen.

## **C. Hinweise**

### **1. Oberboden und Erdarbeiten**

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen wieder aufgebracht werden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen. Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

### **2. Bodenbelastung**

Etwa vorgefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden können, sind der Bodenschutzbehörde unverzüglich anzumelden.

### **3. Denkmalschutz**

Bodenfunde im Zuge der Bauarbeiten sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 26 zu melden. Die Fundstelle ist vier Werkstage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Denkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verweigern eines Fundes ist ein Verstoß gegen § 27 DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

#### **4. Vermessungs- und Grenzzeichen**

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen gem. §18 Vermessungsgesetz sind vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

Anerkannt:  
Pfalzgrafenweiler, den .....  
Gemeinde Pfalzgrafenweiler

Bischoff  
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung und Aufstellung:  
Pfalzgrafenweiler den 22.03.2022  
Gall+Gärtner, freier Architekt u. Ingenieure  
Christoph-Decker-Str. 42  
72285 Pfalzgrafenweiler

Klaus Gall Dipl.Ing.(FH)