

Stadt Blumberg  
Schwarzwald-Baar-Kreis

## **Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet B27“**

Regelverfahren  
in Blumberg-Riedböhringen

# **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Fassung vom 21.06.2024

*Vorentwurf*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## **1. Rechtsgrundlagen**

---

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- 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)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 21.06.2024 wird folgendes festgesetzt:

## 2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

## 3. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

### 3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

#### 3.1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Gewerbebetriebe aller Art	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerhäuser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lagerplätze	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Betriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tankstellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für sportliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vergnügungsstätten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Selbständige Einzelhandelsbetriebe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**

### **3.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)**

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt:

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist gemäß zeichnerischem Teil in Meter über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.
- Die EFH wird mit plus / minus 0,5 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände im Mittelpunkt / Schwerpunkt des Gebäudes festgesetzt.
- Die Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäude am höchsten in Erscheinung tritt.
- Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Aufbauten, die der Nutzung von regenerativen Energien dienen, um bis zu 2,00 m überschritten werden.
- Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Dachaufbauten sowie Treppenhäuser und Aufzüge auf einer Grundfläche von insgesamt maximal 10% der jeweiligen Gebäudedachfläche um maximal 3,00 m überschritten werden.
- Ergeben sich durch unterschiedliche Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan für ein Gebäude verschiedene GHmax, so gelten die Festsetzungen für den jeweiligen Gebäudeabschnitt.

### **3.4 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)**

Die maximale überbaubare Grundfläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

### **3.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

#### **3.5.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Die zulässige Bauweise ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

#### **3.5.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

**3.6 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

**3.6.1 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Garagen und Carports müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Mindestabstand von 1,00 m und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,50 m einhalten.

**3.6.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

**3.7 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Von der Bebauung freizuhaltende Fläche „Anbauverbot der Bundesstraße“

- Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksstreifen dürfen gemäß § 22 StrG BW keine Hochbauten und bauliche Anlagen errichtet werden.
- Ebenso dürfen Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen, usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
- Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.
- Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
- Offene Stellplätze und Fahrwege sind im Anbauverbot zulässig. Mit den Fahrwegen und Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 3 m zum Begleitweg (tatsächliche Wegkante Geh- und Radweg) einzuhalten. Um die Ablenkung, Blendefahr, Verunsicherung und das Fehlverhalten der Fahrzeuglenker, insbesondere auch bei Dunkelheit, zu verringern bzw. auszuschalten, muss zwischen den Stellplätzen / Fahrwegen und der Landesstraße eine 2 m breite Zone eingeplant werden, in der geeignete Maßnahmen, wie z.B. eine dauerhaft dichte Strauchpflanzung, getroffen werden können. Die Mindesthöhe der Blendschutzeinrichtung muss 0,8 m betragen

### **3.8 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

#### **3.8.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

#### **3.8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt und dort näher bestimmt.

### **3.9 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig. Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

### **3.10 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist über geeignete Retentionsanlagen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Rigolen, Einstaudächer, Flachteiche) zurückzuhalten und gedrosselt dem Regenwasserkanal bzw. dem Vorfluter zuzuführen.

Für die Gebäude ist ein Retentionsvolumen von 10 l pro m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche herzustellen.

### **3.11 Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

#### **3.11.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Alt. 1 BauGB)**

##### Verkehrsgrünflächen

Diese sind als Rasen-, Wiesen, oder Pflanzflächen anzulegen,

##### Grünflächen öffentlich

Diese sind als extensive Wiesenflächen anzulegen. Eine ergänzende Bepflanzung mit Bäumen ist auf Teilflächen eingetragen.

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

#### **3.12.1 Allgemeine Maßnahmen**

- Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metaldachflächen einfordern.
- Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist.
- Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind – soweit aus funktionalen Gründen vertretbar – zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) mit einem Abflussbeiwert von 0,5 oder weniger auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung an angrenzende Grünflächen anzuschließen. Dies gilt nur, sofern keine Verunreinigungen durch Lagerung/Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeugreinigung/-Wartung o.a. erfolgen.
- Auf Grünflächen ist eine insekten- und vogelfreundliche Gestaltung – Pflanzungen mit hohem Nektar- und Pollengehalt, Brutmöglichkeiten in offenen Sandflächen und Trockenmauern etc. – zu realisieren.
- Für Glaselemente ab 4 m<sup>2</sup> Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen.

#### **CEF.Maßnahmen:**

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Zum Schutz der Teichmolche vor einem möglichen Überfahren und zur Absicherung der Baugruben vor hineinfliegenden Amphibien ist während der Bauphase ein Amphibienzaun entlang des Saums des östlichen Grabens fachgerecht aufzustellen.
- Es sind, wo notwendig, Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Dies umfasst insbesondere folgende Aspekte, die im Einzelfall sinngemäß anzuwenden sind:
  - Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,
  - Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
  - Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,

- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltungsrichtungen oder Dimmfunktion,
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
- Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
- Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen, Staubdichte Konstruktion des Leuchtengerätes, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtengerätes max. 40° C, um einen Hitzetod anliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet)

### **3.13 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets**

Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets festgesetzt:

#### **3.13.1 Pflanzgebot großkronige Laubbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen (1)**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumpflanzungen sind gemäß Pflanzliste 1 herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

#### **3.13.2 Pflanzgebote klein- bis mittelkronige Laubbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen (2)**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumpflanzungen im Norden des Gebiets sind gemäß Pflanzliste 2 herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

#### **3.13.3 Pflanzgebot Bäume und Solitärsträucher im Bereich des Retentionsbeckens und Gewässerrandstreifen (3)**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Strauch und Baumpflanzungen sind gemäß Pflanzenliste 3 herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

#### **3.13.4 Pflanzgebot Straßenbaum auf privaten Grundstücksflächen (4)**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumpflanzungen auf den privaten Straßenflächen sind gemäß Pflanzenliste 4 herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Der Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

#### **3.13.5 Pflanzgebot Strauchpflanzungen im Bereich des Retentionsbeckens und Gewässerrandstreifen**

Zur Eingrünung der Fläche sind die festgesetzten Strauchpflanzungen als gruppenweise Pflanzung heimischer und standortgerechter Sträucher herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.



### 3.14 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### Geräuschkontingentierung nach DIN 45691

Die Kontingentierung bezieht sich ausschließlich auf die Immissionsorte der angrenzenden Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6<sup>00</sup> bis 22<sup>00</sup> Uhr) noch nachts (22<sup>00</sup> bis 6<sup>00</sup> Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente  $L_{EK}$  für das B-Plangebiet „Erweiterung Gewerbegebiet B 27“

Teilflächen	Bezugsgröße  m <sup>2</sup>	Emissionskontingente	
		$L_{EK}$ dB(A)/m <sup>2</sup>	
		tags	nachts
Fläche 01	6.890	57	42
Fläche 02	2.440	57	42
Fläche 03	3.650	60	45
Fläche 04	2.160	59	44
Fläche 05	1.780	60	45
Fläche 06	3.730	59	44
Fläche 07	1.850	57	42
Fläche 08	2.000	55	40

Die Koordinaten (Angabe in UTM) der Teilfläche sowie des Referenzpunktes zur Festlegung der Richtungssektoren sind:

Koordinaten der Kontingentierungsflächen

FE 01	32465525,48	5302450,14
	32465575,96	5302418,94
	32465628,67	5302359,36
	32465598,60	5302329,30
	32465594,38	5302333,02
	32465588,28	5302333,05
	32465584,83	5302332,01
	32465582,44	5302329,63
	32465556,88	5302360,74
	32465501,73	5302408,41

FE 02	32465628,67	5302359,36
	32465663,13	5302305,69
	32465620,40	5302288,67
	32465602,50	5302313,12
	32465603,44	5302317,04
	32465604,27	5302320,42
	32465603,34	5302323,81
	32465602,13	5302326,94
	32465600,38	5302328,98
	32465598,60	5302329,3

FE 03	32465501,73	5302408,41
	32465556,88	5302360,74
	32465529,54	5302341,58
	32465494,39	5302314,69
	32465490,37	5302334,62
	32465486,35	5302344,94
	32465480,97	5302354,18
	32465474,86	5302358,82

FE 04	32465529,54	5302341,58
	32465560,13	5302296,88
	32465547,78	5302289,69
	32465539,80	5302286,95
	32465528,19	5302284,46
	32465516,84	5302285,12
	32465502,05	5302298,35
	32465494,39	5302314,69

FE 05	32465556,88	5302360,74
	32465582,44	5302329,63
	32465580,31	5302326,49
	32465578,12	5302321,31
	32465576,52	5302316,49
	32465575,40	5302307,68
	32465560,13	5302296,88
	32465529,54	5302341,58

FE 06	32465470,93	5302351,92
	32465474,71	5302348,11
	32465479,55	5302339,55
	32465482,76	5302330,59
	32465485,69	5302318,52
	32465488,48	5302306,58
	32465493,44	5302295,17
	32465499,78	5302287,56
	32465508,56	5302281,55
	32465512,48	5302279,23
	32465513,28	5302276,25
	32465512,70	5302269,88
	32465502,51	5302233,61
	32465498,88	5302239,72
	32465448,69	5302262,96
	32465469,01	5302348,23

FE 07	32465528,16	5302277,94
	32465537,11	5302279,23
	32465548,25	5302282,57
	32465567,78	5302252,29
	32465531,27	5302218,32
	32465529,70	5302218,60
	32465534,53	5302238,93
	32465513,65	5302243,85
	32465518,82	5302267,23
	32465520,88	5302270,37
	32465522,95	5302273,62
	32465525,02	5302276,38
	32465526,23	5302277,1

FE 08	32465548,25	5302282,57
	32465558,58	5302286,48
	32465586,71	5302302,88
	32465598,12	5302309,34
	32465600,84	5302311,22
	32465602,50	5302313,12
	32465620,40	5302288,67
	32465592,52	5302269,79
	32465567,78	5302252,29

Ref.Punkt	32465550,00	5302330,00
-----------	-------------	------------

Innerhalb der Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

Referenzpunkt (Angabe in UTM-Koordinaten):

- Rechtswert: 32 465550,00
- *Hochwert:* 5302330,00

Zusatzkontingente für den jeweiligen Sektor

Sektor	Winkel <sup>**)</sup>		EK,zus,T <sup>*)</sup>	EK,zus,N <sup>*)</sup>
	Anfang °	Ende°	dB(A)	dB(A)
A	> 280	105	5	5
B	> 105	195	0	0
C	> 195	255	2	2
D	> 255	280	11	11

<sup>\*)</sup> EK,zus,T: Zusatzemissionskontingent tags; EK,zus,N: Zusatzemissionskontingent nachts

<sup>\*\*)</sup> ausgehend von folgendem Winkelsystem: 0° - senkrecht; 90° - waagrecht

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt in Bau- und Genehmigungsverfahren nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist. Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation).

Einzelne Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_{ij}$  den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für die Einwirkungsorte und schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes gelten die Anforderungen der TA Lärm entsprechend der festgelegten Gebietsausweisung.

### Verkehr- und Gewerbelärm - Maßnahmen nach DIN 4109

Zum Schutz vor dem Verkehrs- und Gewerbelärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten (West- und Südfassaden) zu orientieren.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Gewerbe- und Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

$L_a$  Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in

	Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches
Mindestens einzuhalten sind:	
$R'_{\text{W, ges}} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{\text{W, ges}} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 Tabelle 7

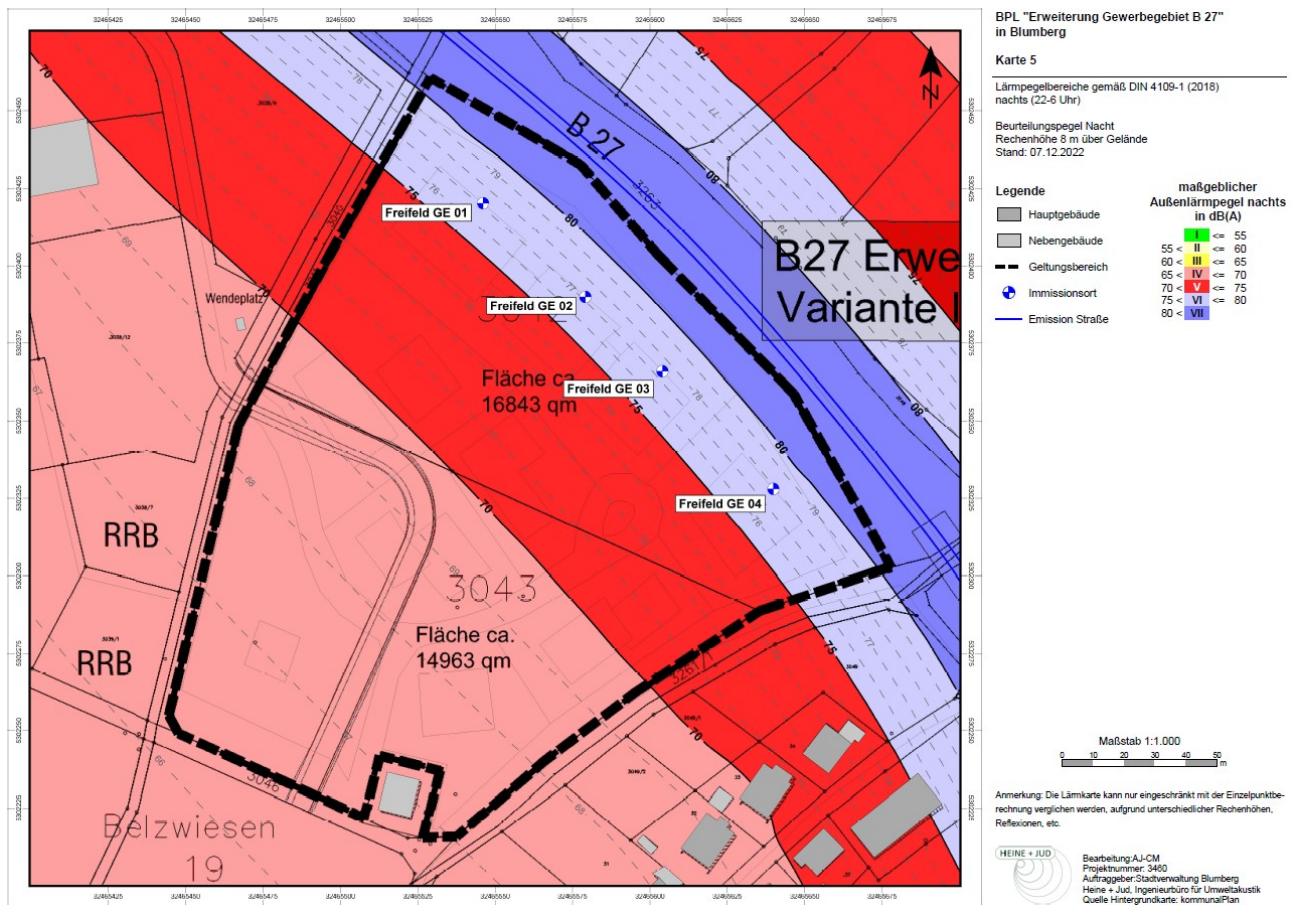
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80 <sup>*)</sup>

<sup>\*)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Ausgabe 2018) sind in der Karte 5 des Anhangs der schalltechnischen Untersuchung zum Bauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet B27" in Blumberg Riedböhringen, Projekt Nr. 3640/1 vom 7. Dezember 2022, Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine+Jud, gekennzeichnet.



Karte 5 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet B27" in Blumberg Riedböhringen, Projekt Nr. 3640/1 vom 7. Dezember 2022, Ingenieurbüro für Umweltaustik Heine+Jud.

### 3.15 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und ggf. zu pflegen und bei natürlichem Abgang an gleicher Stelle und gleicher Qualität zu ersetzen.

### 3.16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Hinterbeton für die Randbefestigung der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

## 4. Hinweise und Empfehlungen

---

### 4.1 Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und an anderer Stelle, zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen, wieder aufzutragen. Der Erhalt der Bodenfunktionen ist nur zu erreichen, wenn die ursprüngliche Mächtigkeit des Oberbodens maximal verdoppelt wird. Bei einer GRZ von 0,8 fehlt vermutlich die sinnvolle Verwertung von Oberboden vor Ort. Im Rahmen des Baugesuchs kann daher von der entsprechenden Fachbehörde eine bodenkundliche Baubegleitung gefordert werden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.2 Halbsatz 1 BauGB wird hingewiesen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

### 4.2 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

### 4.3 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrundsicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 4.4 Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ... ) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

#### **4.5 Beseitigung Niederschlagswasser**

Gemäß des Wasserhaushaltsgesetzes gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Zuge des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu erbringen.

#### **4.6 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### **4.7 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 ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

#### **4.8 Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper, Kennzeichen und Hinweisschilder**

Die Eigentümer der Baugrundstücke haben gem. § 126 BauGB das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtungen einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
- Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen

auf ihren Grundstücken zu dulden. Die Eigentümer der Baugrundstücke werden vorher benachrichtigt.

#### **4.9 Rückenstützen und Böschungen der Straßenverkehrsfläche auf privaten Grundstücksflächen**

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig. Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

#### **4.10 Einteilung der Verkehrsflächen**

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans

#### **4.11 4.12 Vogelfreundliche Bauweise**

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Glasfassaden oder -elementen kann sich das Kollisionsrisiko für Vögel stark erhöhen. Auch kleine Glasflächen oder Fenster können insbesondere durch Spiegelungen natürlicher Grünstrukturen eine Gefahr für Vögel darstellen. Neubauten sollten möglichst vogelfreundlich geplant werden. Bezüglich des mit dem Bauvorhaben verbundenen Kollisionsrisikos und möglicher Gegenmaßnahmen wird eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen und auf die entsprechenden Publikationen „Vogelschlag an Glas“ des BUND und „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen.

#### **4.12 Dachbegrünung und Photovoltaik**

Die Installation einer Photovoltaikanlage ist kein Ausschlusskriterium für eine Dachbegrünung, eine Photovoltaikanlage lässt sich mit einer Dachbegrünung kombinieren. Nach Angaben des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) kann durch die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrünten Dach die Leistungsfähigkeit einer Anlage im Sommer sogar um bis zu 20 % erhöht werden.



#### 4.13 Pflanzliste

Die festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung herzustellen.

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind dauernd zu unterhalten, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.

Die Pflanzenliste gibt Empfehlung zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

##### **Pflanzliste 1: Pflanzgebot großkronige Laubbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen**

*Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm*

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche	Tilia cordata	Winterlinde

*sowie züchterisch bearbeitete Sorten der o.g. Arten*

##### **Pflanzliste 2: Pflanzgebot klein- bis mittelkronige Laubbäume auf öffentlichen Grundstücksflächen**

*Qualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm*

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche		

Zulässig sind nur gebietsheimische, standortgerechte Gehölzarten aus ihren Vorkommensgebieten. Zu beachten ist dabei § 40 BNatSchG.

##### **Pflanzliste 3: Pflanzgebot Bäume und Solitärsträucher im Bereich des Retentionsbecken und Gewässerrandstreifen**

*Qualität: Hochstamm oder Stammbusch, 2 x verpflanzt, mit Ballen, h 250 – 300 cm*

Alnus glutinosa	Schwarzerle	Corylus avellana	Haselnuß
Alnus incana	Grauerle	Prunus padus	Traubenkirsche

Zulässig sind nur gebietsheimische, standortgerechte Gehölzarten aus ihren Vorkommensgebieten. Zu beachten ist dabei § 40 BNatSchG.

##### **Pflanzliste 4: Pflanzgebot Straßenbaum auf privaten Grundstücksflächen**

*Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm*

Acer campestre	Feldahorn	Pyrus communis	Stadtbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Malus spec.	Zierapfel
Crataegus laevigata	Zweiggriffel. Weißdorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Corylus colurna	Baumhasel	Tilia cordata i.S.	Winterlinde in Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche		

*sowie züchterisch bearbeitete kleinkronigere oder schmalwüchsigerer Sorten der o.g. Arten*

**Pflanzliste: Pflanzgebot Strauchpflanzungen im Bereich des Retentionsbeckens und Gewässerrandstreifen**

*Qualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100*

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Corylus avellana	Haselnuß
Lonicera xylostium	Rote Heckenkirsche	Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus frangula	Faulbaum	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		

Je Planzeichen sind mindestens 10 Bäume und/oder Sträucher als Gruppen mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m vorzusehen. Der Standort kann sinngemäß an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Zulässig sind nur gebietsheimische, standortgerechte Gehölzarten aus ihren Vorkommensgebieten. Zu beachten ist dabei § 40 BNatSchG.

**Fassungen im Verfahren:**

Fassung vom 21.06.2024



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

**Bearbeiter:**

Stefanie Agner, Thomas Grözinger

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Blumberg, den .....

.....

Markus Keller (Bürgermeister)