

Bebauungsplan „3. Änderung Sulzhau“ in Freudenstadt und Wittlensweiler

ENTWURF 04.02.2020 ERNEUTE AUSLEGUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN „3. ÄNDERUNG SULZHAU“

auf Gemarkung Freudenstadt und Wittlensweiler

Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie die 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO sowie § 1 Abs. 5 – 9 BauNVO

1.1.1 Gewerbegebiet (GE)

§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO

Zulässig sind nach § 8 Abs. 1 und 2 i. V. m § 1 Abs. 9 und 5 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 1 Abs. 9 und 5 BauNVO:

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO):

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 i. V. m. § 1 Abs. 9 und 6 Nr. 1 BauNVO:

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. Kerngebietstypische sowie nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten der Kategorie 1 gemäß dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Freudenstadt sind nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, und Spielbanken,
 - Wettbüros,
 - Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art,
 - Varietees, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen.

Bebauungsplan „3. Änderung Sulzhau“ in Freudenstadt und Wittlensweiler

ENTWURF 04.02.2020 ERNEUTE AUSLEGUNG

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel – Bau- und Gartenmarkt (SO)

§ 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

1.1.2.1 Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche (netto) von insgesamt max. 16.000 qm.

Der Gesamtumfang der Verkaufsfläche für das Gesamtprojekt (Bau- und Gartenmarkt) wird sortimentsbezogen wie folgt begrenzt:

Nicht-innenstadtrelevante Bau- und Gartenmarktsortimente

Heimwerker- und Gartenbedarf (inkl. Baustoffe) 14.500

davon Pflanzen max. 1.500 qm

Möbel, Einrichtungsbedarf 700

Gesamt 15.200

Vorwiegend innenstadtrelevante Bau- und Gartenmarktsortimente

Lampen, Leuchten, „Weiße Ware“ 330

Hausrat, Glas, Porzellan, Geschenkartikel 80

Bastelbedarf 20

Gardinen, Vorhänge, Zubehör, Matratzen, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Bilder, Rahmen, Poster 370

Gesamt 800

Außer diesen aufgeführten Sortimenten sind keine weiteren Sortimente zulässig.

1.1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind ferner Flächen für Schank- und Speisewirtschaften (Bistro) in Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung im Sondergebiet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO

1.2.1 Grundflächenzahl

siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die maximale Höhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt Oberkante Flachdach und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut und der Gebäudewand (Außenseite der Außenwand) sowie der Erdgeschossfußbodenhöhe.

Bei Hochregallagern ist auf max. 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche eine Firsthöhe von max. 22,00 m über EFH zulässig. Für technische Dachaufbauten (z. B. Lüftungsgeräte) gelten diese Beschränkungen nicht.

Für einzelne Bauelemente wie z.B. Fassadenabschnitte, technische Dachaufbauten o.ä. ist ein Überschreiten dieser Höhenbeschränkungen von bis zu max. 4,00 m zulässig.

Bebauungsplan „3. Änderung Sulzhau“ in Freudenstadt und Wittlensweiler

ENTWURF 04.02.2020 ERNEUTE AUSLEGUNG

Ergänzende Regelungen für das Sondergebiet (SO):

Einzelne bauliche Anlagen wie z.B. Pylone dürfen – unabhängig der Vorschriften der Satzung der Stadt Freudenstadt über Werbeanlagen und Automaten – gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO die Höhe von 18,00 m über EFH nicht überragen.

1.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 2 BauGB

siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird als Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH; Bezugspunkt ist die Oberkante Rohfußboden) im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

1.3 Bauweise

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

siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die abweichende Bauweise besteht darin, dass Gebäude länger als 50 m sein dürfen. Im Übrigen sind die Regelungen der offenen Bauweise anzuwenden (seitlicher Grenzabstand).

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen bestimmt, die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt sind. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen mit geneigten Dächern ist durch die Firstrichtung bestimmt, die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt sind.

1.6 Flächen für private Garagen und private und öffentliche Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt sind.

Ausnahmsweise können Stellplätze auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

1.7 Öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB

siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlichen Aufschüttungen oder Abgrabungen sind auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden; sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlage.

Bebauungsplan „3. Änderung Sulzhau“ in Freudenstadt und Wittlensweiler

ENTWURF 04.02.2020 ERNEUTE AUSLEGUNG

1.8 Öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) und Abs. 1a BauGB

1.9.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- a) Pflanzgebot groß- und mittelkronige Laubbäume
Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß den Eintragungen im Lageplan auf den privaten Grundstücken großkronige Laubbäume zur inneren Durchgrünung des Baugebietes zu pflanzen, Abstand max. 25 m, geeignete Arten und Sorten siehe nachfolgende Pflanzenliste.
- b) Pflanzgebot 1 (PFG 1) – lockere Pflanzung von Baum- und Strauchgruppen Im Bereich der im Lageplan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen (Straßenböschungen) ist eine lockere Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste vorzunehmen, Zwischenbereiche sind der Sukzession zu überlassen oder mit krautreichem standortgerechten Saatgut anzusäen.
- c) Pflanzgebot 2 (PFG 2) – geschlossene Wildheckenpflanzung privat
Im Bereich der im Lageplan mit PFG 2 gekennzeichneten privaten Grünflächen ist eine mindestens 5 m breite durchgehende und geschlossene Wildheckenpflanzung als Waldsaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten, geeignete Arten und Sorten siehe nachfolgende Pflanzenliste.
- d) Pflanzgebot 3 (PFG 3) – Schutzpflanzung entlang der B 294, öffentlich
Auf den im Lageplan mit PFG 3 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen ist eine möglichst breite und geschlossene Wildhecke anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf die Anpflanzung von Bäumen bzw. auf die Anpflanzung von Baumarten in diesem Bereich sollte auf Grund der in diesem Bereich verlaufenden Leitungstrassen verzichtet werden, geeignete Arten und Sorten siehe nachfolgende Pflanzenliste.
- e) A – Aufschiebendes Pflanzgebot. Im Bereich der südlichen Alleenspflanzung entlang der Straße A ist die Realisierung des Pflanzgebotes erst nach Verlegung der WKK-Leitung möglich.
- f) Als Einfassung der Grundstücke sind Drahtzäune bis zu 2,0m Höhe zulässig die mit heimischen Pflanzen einzugrünen sind, zulässig sind ebenso Hecken und Strauchpflanzungen. Die Zäune sind von angrenzenden öffentlichen Flächen mind. 2,0m zurückzusetzen und mit Hecken oder Strauchpflanzungen einzubinden. (siehe PFL 2 und 3)
- g) Fassadenflächen, die auf einer Länge von 10m keine Tür-, Tor-, oder Fensteröffnungen aufweisen, sind je angefangene 10m mit einer Kletterpflanze (siehe PFL 4) zu versehen, sofern dies aus betriebstechnischen Gründen möglich ist.
- g) Alle Bäume und Sträucher sind bis spätestens zu der der Bauabnahme folgenden Pflanzperiode anzupflanzen. Abweichungen vom festgelegten Standort bis zu 10,0 m sind zulässig.

Bebauungsplan „3. Änderung Sulzhau“ in Freudenstadt und Wittlensweiler

ENTWURF 04.02.2020 ERNEUTE AUSLEGUNG

Pflanzenliste

Grundlage ist die potentielle natürliche Vegetation von Baden-Württemberg (Müller, Oberdorfer, Phillipi, 1974):

Hainsimsen- und Waldschwingel-Tannen-Buchenwald, angrenzend Labkraut Tannenwald und Beerstrauch-Tannenwald mit Preiselbeere u. Kiefer, dazu Labkraut-Tannenwald

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauernd zu unterhalten. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten. Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

Die Verwendung autochthonen (gebietsheimischen) Pflanzgutes zumindest für die öffentlichen Pflanzflächen wird dringend empfohlen.

Pflanzgebot groß- und mittelkronige Laubbäume (PFL 1)

Hochstamm mit Ballen, mind. 3 x verpfl., StU 16-18cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	im Bereich v. Erschließungsstraßen und Parkplätzen z.B.:	
Fagus sylvatica	Rotbuche	Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	gemeine Esche	oder andere geeignete Sorten	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea	Salweide	Fraxinus ex. 'Westhof's Glorie'	Esche
Ulmus glabra	Bergulme	oder andere geeignete Sorten	
		Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde
		oder andere geeignete Sorten	
		Quercus robur	Stieleiche
		zusätzlich wird für Bäume auf die Verwendung von Arten und Sorten aus der 'Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter, Stand 1995 oder aktueller verwiesen	

Pflanzgebot Feldgehölze und Wildhecken, Waldränder (PFL 2 und 3)

Heister (PFG 1 und PFG 2)
(mind. 3xv., 250-300, mB)

Abies alba	Weißtanne
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Pinus sylvestris	Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus glabra	Bergulme

Sträucher (PFG 1, PFG 2, PFG 3)
(mind. 2xv., 100-150)

Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera nigra	schw. Heckenki.
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	woll. Schneeball
Viburnum opulus	gem. Schneeball

Kletterpflanzen (Auswahl) (PFL 4)

Rankhilfe erforderlich

Lonicera henryi	immergr. Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterisch
Humulus lupulus	Hopfen
Clematis in Sorten	Clematis

keine Kletterhilfe erforderlich

Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tric. 'Veitchii'	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu

Im Bereich der südlichen und westlichen Ausgleichsfläche im Waldverband erfolgt die Entwicklung der Waldgesellschaften durch die örtliche Forstverwaltung.

Da auch die für die Rückhaltung von Oberflächenwasser vorgesehene Teilfläche zumindest mit einem lockeren Baumbestand bestockt sein sollte, sind hier Baum- und Straucharten vorzusehen, die eine zeitweise Überflutung überstehen können. Dies sind Arten der Auenwaldgesellschaften, die in Abhängigkeit von der Überflutungshäufigkeit auszuwählen sind.

Bebauungsplan „3. Änderung Sulzhau“ in Freudenstadt und Wittlensweiler

ENTWURF 04.02.2020 ERNEUTE AUSLEGUNG

Die genaue Gestaltung der Fläche muss im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens zwischen dem beauftragten Ingenieurbüro und der örtlichen Forstverwaltung erfolgen.

1.9.2 Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Nr.1 Abs. 25 b) BauGB

Die in den zeichnerischen Festsetzungen mit A1 und A2 bezeichneten Flächen verbleiben im Waldverband. Die Flächen dienen dem Schutz der angrenzenden Waldflächen. In den Flächen werden gezielt Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes (Arten- und Biotopschutz, Schutz von Grund- und Oberflächenwasser) durchgeführt. Maßnahmen können sein:

Waldumbau, Entwicklung von Auewaldgesellschaften im Bereich von Anlagen zur Wasserrückhaltung, Aufbau breiter und gestufter Waldsäume, Anbringen von Nistmöglichkeiten. Die konkrete Durchführung der Maßnahmen erfolgt nach Maßgabe der örtlichen Forstverwaltung.

1.10 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Siehe Einzeichnungen in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Begünstigten sind in der Legende zu den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert.

1.11 Maßnahmen zum Lärmschutz / Geräuschkontingentierung § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe, Anlagen und Nutzungen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle genannten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder im Zeitraum tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

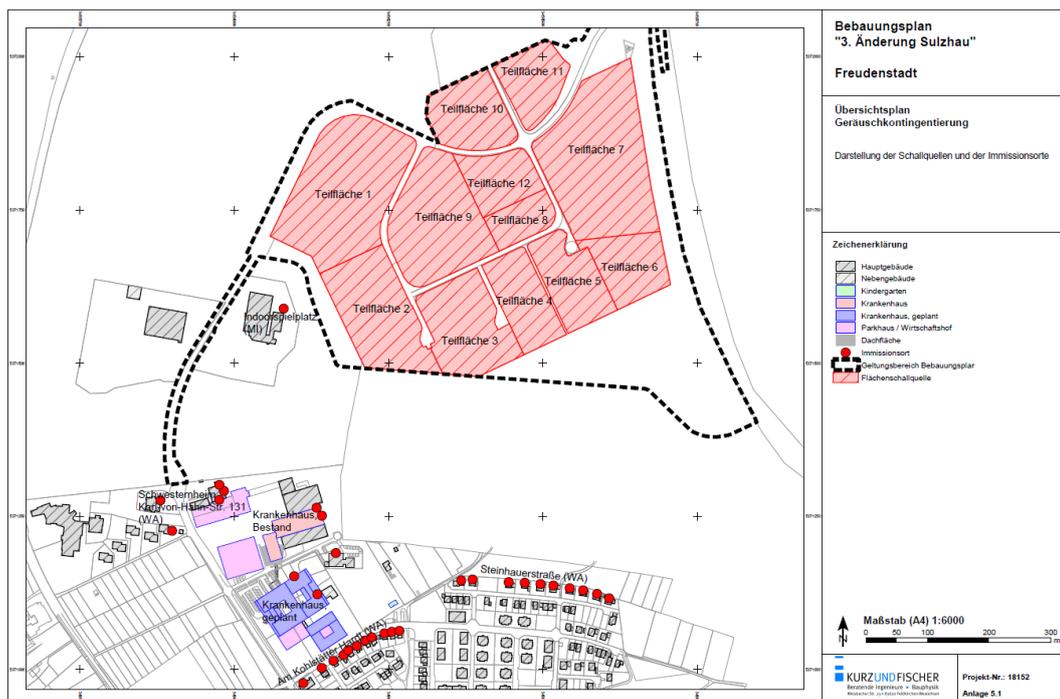


Abbildung 1 Anlage 5.1 der Schallimmissionsprognose

Bebauungsplan „3. Änderung Sulzhau“ in Freudenstadt und Wittlensweiler

ENTWURF 04.02.2020 ERNEUTE AUSLEGUNG

Tabelle 1: Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m ²	
	tags: 6 - 22 Uhr	nachts: 22 - 6 Uhr
Teilfläche 1	52	41
Teilfläche 2	51	40
Teilfläche 3	53	42
Teilfläche 4	57	45
Teilfläche 5	58	46
Teilfläche 6	63	55
Teilfläche 7	61	44
Teilfläche 8	57	46
Teilfläche 9	54	42
Teilfläche 10	61	50
Teilfläche 11	61	50
Teilfläche 12	56	42

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$ (vgl. A.2 der DIN 45691).

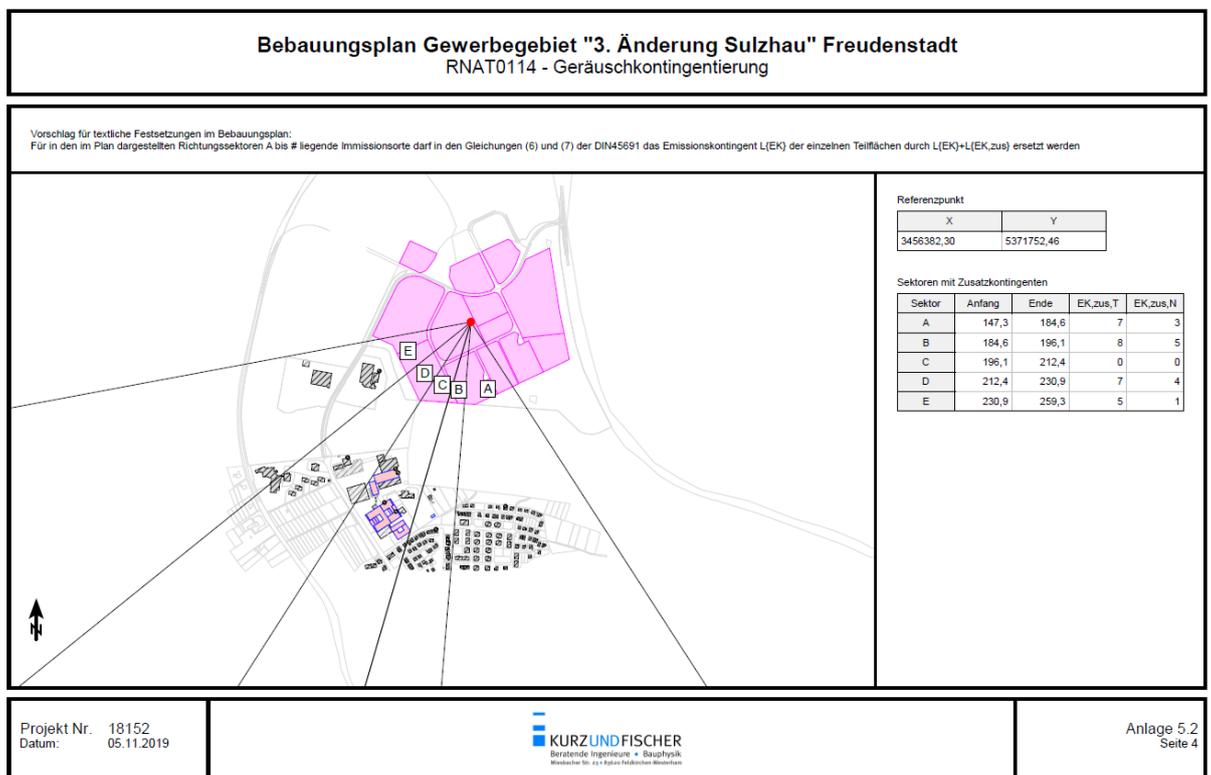


Tabelle 2: Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$ nach DIN 45691

Bebauungsplan „3. Änderung Sulzhau“ in Freudenstadt und Wittlensweiler

ENTWURF 04.02.2020 ERNEUTE AUSLEGUNG

Richtungs- sektor	Sektor mit Zusatzkontingent		Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$ in dB/m ²	
	Anfang	Ende	tags: 6 – 22 Uhr	nachts: 22 – 6 Uhr
A	147,3°	184,6°	7	3
B	184,6°	196,1°	8	5
C	196,1°	212,4°	0	0
D	212,4°	230,9°	7	4
E	230,9°	259,3°	5	1

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,i}$ zu ersetzen ist.

Als Referenzpunkt sind die folgenden Koordinaten (Gauß-Krüger-Koordinatensystem) anzugeben:

X 3456382,00

Y 5371752,00

Die Einhaltung der Kontingente ist im Genehmigungsverfahren durch den Antragsteller durch ein Gutachten nachzuweisen.

1.12 Ergänzende Festsetzungen

§ 9 Abs. 1a BauGB

Die Kosten die der Stadt bei der Planung und Durchführung der erforderlichen Maßnahmen und Gestaltung der im Bebauungsplan gekennzeichneten Ausgleichsflächen anfallen, werden den überbaubaren Grundstücksflächen nach Maßgabe der zulässigen Grundflächen (§ 19 Abs. 2 BauNVO) im Bebauungsplangebiet und den versiegelbaren Flächen entsprechend der Satzung der Stadt Freudenstadt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (Kostenerstattungssatzung vom 23.05.1995) zugeordnet. Ausgenommen hiervon sind die versiegelten Flächen der bereits überbauten Grundstücke im Plangebiet.

1.13 Bestehende Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „3. Änderung Sulzhau“ bestehenden bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften aufgehoben.

2 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

§ 9 Abs. 7 BauGB

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt.

Bebauungsplan „3. Änderung Sulzhau“ in Freudenstadt und Wittlensweiler

ENTWURF 04.02.2020 ERNEUTE AUSLEGUNG

3 Hinweise

- 3.1** Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen folgende Darstellungen enthalten: Aufteilung in Freiflächen, in befestigte Flächen (Zufahrten, Lagerflächen, Stellplätze, Wege), Pflanzflächen und Bepflanzungsvorschlag, Mauern und deren Ausführung, Einfriedigungen, Farb- und Materialangaben der Fassadengestaltung, bzw. die Begrünung der Fassade. Mit dem Baugesuch ist ein entsprechender Entwässerungsantrag einzureichen.
- 3.2** Für anfallendes Dachwasser wird eine entsprechende Regenrückhaltung empfohlen. Der Überlauf der Rückhaltung ist an die Oberflächenentwässerung anzuschließen.
- 3.3.** Der Verbleib des Bodens (Aushub) im Baugebiet ist einem Abtransport vorzuziehen; falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung angestrebt werden.
- 3.4** Die Einleitung von Grund- und Drainagewasser in die öffentliche Kanalisation ist grundsätzlich unzulässig.
- 3.5** Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung, rationellen Energieverwendung und die Verwendung von regenerativer Energie (Geothermie, Photovoltaikanlagen, Solarthermische Anlagen) werden ausdrücklich befürwortet.
- 3.6** Bei sämtlichen Bauarbeiten ist zu beachten, dass sich am westlichen Rand des Plangebietes eine Gas-Fernleitungsanlage sowie ein Fernmelde-Erdkabel befinden. Die jeweiligen rechtlichen und technischen Bestimmungen sind zu beachten und einzuhalten.
- 3.7** DIN Normen:
Alle genannten DIN-Normen liegen bei der Stadt Freudenstadt im Baurechts- und Ordnungsamt, Techn. Rathaus, Marktplatz 64, 2. OG innerhalb der Öffnungszeiten zur Einsicht bereit.
- 3.8** Bei Entdeckung von Bodendenkmälern müssen diese nach § 15 des Denkmalschutzgesetzes gemeldet werden.
- 3.9** Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.10** Hinweise zur Anwendung der Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren:
Die Festsetzungen zu Emissionskontingenten sind maßgeblich für die schützenswerten Nutzungen außerhalb des Bebauungsplangebiets. Für Immissionsorte innerhalb des Bebauungsplangebiets gelten die Regelungen der TA Lärm.
- 3.11 Straßenbaumaßnahme:**
- 3.11.1** Erforderliche Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen für die Schutzgüter Boden / Fläche und Biotope / biologische Vielfalt sind über eine Umweltbaubegleitung zu dokumentieren und zu begleiten.
- 3.11.2** Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- 3.11.3** Die Bestände der Breitblättrigen Stendelwurz (*Epipactis helleborine*) als besonders geschützte Art unterliegen dem Zugriffsverbot. Es wird empfohlen die Orchideen mitsamt

Bebauungsplan „3. Änderung Sulzhau“ in Freudenstadt und Wittlensweiler

ENTWURF 04.02.2020 ERNEUTE AUSLEGUNG

der sie umgebenden Bodenschicht großvolumig auszuheben und an einem geeigneten Standort außerhalb des Eingriffsbereiches wieder einzusetzen.

3.12 Geotechnische Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Plattensandstein-Formation. Diese wird lokal von Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen sowie Anthropogenen Ablagerungen (Aufschüttungen/ Auf-füllungen im Bereich der B 294) überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieur-geologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Freudenstadt, den __.__.2020

Christoph Gerber
Baurechts- und Ordnungsamt

Rudolf Müller
Amt für Stadtentwicklung

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieser Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit dem vom Gemeinderat am __.__.2020 beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Freudenstadt, den __.__.2020

Dr. Stephanie Hentschel
Bürgermeisterin