

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Sondergebiet „Holzwerk“ (§ 11 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet „Holzwerk“ dient der Erweiterung eines bestehenden Sägewerkes einschließlich der betriebszugehörigen Holzlagerung, der Holzverarbeitung sowie der regenerativen Energieerzeugung.

Zulässig sind:

- Der Betrieb eines Sägewerkes einschließlich der Holzbehandlung und Weiterverarbeitung zu Holzprodukten (Kantholz, Leimbinder, Schichtholzplatten etc.) und zu Holzenergieträgern (Hackschnitzel, Pellets etc.)
- Lagerflächen für Holz einschließlich befestigter Erschließungsflächen und Lagerstraßen
- Bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und der Lagerung von Holz dienen (Boxen, Ständer, etc.)
- Technische Anlagen, Einrichtungen und Nebenanlagen, die der Sortierung, dem Transport und der Lagerung von Rundholz dienen
- Betriebs- und Lagergebäude
- Bauliche Anlagen, die zur Holzverarbeitung, Transport, Lagerung und Versandaufbereitung erforderlich sind. Hierzu gehören auch Anlagen zur Behandlung der im Sondergebiet hergestellten Produkte mit Schutzmitteln (Imprägnierung etc.) und zur Holz Trocknung (Trockenkammern etc.)
- Bauliche Anlagen, die der Verarbeitung und Aufbereitung von Holzenergieträgern dienen
- Bauliche Anlagen, die der Betriebssicherheit, dem Emissionsschutz oder der Energieversorgung dienen (Löschwasserbehälter etc.)
- Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen (PV-Dach, Solar-Module etc.)
- Bauliche Anlagen, die der Wärme- und Energieerzeugung einschließlich der

Kraft-Wärmekopplung aus Holz, Rinde und anderen nachwachsenden Rohstoffen dienen (z.B. Nahwärme, Ökostrom, Photovoltaik)

- Büroeinheiten, die dem Holzverarbeitungsbetrieb dienen
- Garagen, Carports und Stellplätze
- Sonstige Nebenanlagen, die dem Betriebszweck dienen
- Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie betriebsbedingt notwendig sind

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Höhe der baulichen Anlagen.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird in Metern über Geländeoberkante festgesetzt und ist dem Planeintrag zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante.

1.3.2 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.

1.3.3 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch betriebsbedingt notwendige technische Anlagen oder Bauteile (z.B. Schornsteine, Silos) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.4.1 Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

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

1.6.1 Lagerflächen für unbehandelte Hölzer sowie Flächen mit geringer Verkehrsbelastung sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

1.6.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination

des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

- 1.6.3 Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulicharm und insektenverträglich zu installieren
- 1.6.4 Mindestens 30% der Gesamtdachfläche sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke beträgt mindestens 10 cm. Eine Kombination mit PV-Anlagen ist zulässig.
- 1.6.5 Die Grünfläche entlang der Westgrenze des Plangebietes dient der Herstellung von Schutzpflanzungen sowie der Anlage von Sicht- und Lärmschutzanlagen für die westlich angrenzenden Waldgebiete sowie den hier verorteten Wildtierkorridor, die Auerwild-Trittsteinbiotope und sonstigen faunistischen Vorkommen. Die detaillierte Gestaltung und Ausführung erfolgt im weiteren Verfahren.
- 1.6.6 Die Grünfläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes dient der Pufferung und Rückhaltung von Regenwasser sowie der Entwicklung von Ausgleichmaßnahmen. Im weiteren Verfahren sind soweit dies im Hinblick auf die Rückhaltung des Niederschlagswassers möglich ist bei der Gestaltung der Grünfläche zu berücksichtigen:
- Herstellung eines Ersatzgewässers für den Verlust des derzeit vorhandenen Löschwasserteichs
 - Herstellung eines Feldgehölzes für den Verlust der nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Feldgehölzflächen
 - Gestaltung von strukturreichen Habitatstrukturen in unterschiedlichen Teilbereichen für unterschiedliche Arten und Lebensraumsprüche mit z.B. mageren Grünflächen, Trockenbiotopen, sicherfeuchte oder staunasse Hochstaudenfluren und Röhrichtbeständen usw..

1.7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Gehölzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

Da der konkrete Flächenzuschnitt, der Verlauf der inneren Erschließung sowie die Gebäudestandorte noch nicht abschließend festgelegt sind, können lediglich allgemeine Festsetzungen für die Pflanzung und den Erhalt von Bäumen und Gehölzen festgesetzt werden.

- folgt zur Offenlage -

- 1.7.1 Pro 10 Pkw - Stellplätze ist jeweils ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Dächer und Oberflächen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Zulässig sind Dächer mit 0 – 30° Dachneigung.

2.1.2 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), sind aus reflektionsarmem Material und somit blendfrei herzustellen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.2.1 Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind zulässig.

2.2.2 Selbstleuchtende Werbung und Werbeanlagen, die mit Hilfe von fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflektoroberflächen leuchten, sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

2.3 Abstellflächen und Freiflächengestaltung

Abstellflächen wie Abfalltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind in Richtung der an das Plangebiet angrenzenden, öffentlichen Flächen mit einem festen Sichtschutz und/oder einer dichten Bepflanzung abzuschirmen. Dies gilt nicht für Holzlager. Die Anlagen zur Abschirmung sind, sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt, zu begrünen.

- Konkretisierung folgt zur Offenlage -

Hinweis:

Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

2.4 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO) (Fichtner)

- folgt zur Offenlage -

Hinweis:

Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und bedürfen der Abnahme durch die Gemeinde Friedenweiler. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Kulturdenkmal „Altwege“

Im Bereich des geplanten Holzwerks befindet sich ein obertägig sichtbares Kulturdenkmal, das nach § 2 DSchG in die Denkmalliste eingetragen ist. Es handelt sich dabei um historische Altwege, die sich als Bündel von Hohlwegen ausgebildet haben. Der Geltungsbereich überlagert einen großen Teil des eingetragenen Kulturdenkmals mit der festgesetzten Sondergebietsfläche.

4 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.2 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.3 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Ureländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die

Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.4 Artenschutz

Derzeit können im Hinblick auf den Artenschutz noch keine konkreten Aussagen getroffen werden. Nachfolgend werden zunächst allgemeingültige Maßnahmen aufgeführt:

- Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutperiode der Avifauna (d.h. von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres) zulässig. Zu dieser Zeit sind die Vögel entweder in ihrem Winterrevier oder können sich durch Flucht den Gefahren entziehen. Die Baustellenlogistik ist zukünftig so auszurichten, dass die fristgerechte Rodung der größeren Waldflächen eingehalten wird.
- Die Bauarbeiten sind zum Schutz lichtsensibler, nachtaktiver Vögel und Fledermäuse ausschließlich tagsüber auszuführen, da sich die Tiere dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der nächtlichen Jagdphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.
- Dauer-Beleuchtungen an den geplanten Gebäuden und Anlagenteilen, insbesondere in Richtung der West-, Ost- und Südgrenze, sind nicht zulässig, um die Störwirkungen in die umgebenden Waldbestände weitgehend zu minimieren.
- Weitere nächtliche Beleuchtungen sollten gleichfalls, aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzungsthematik und zum Insektenschutz (vgl. Gesetzesbeschluss des Landtags BW vom 22.07.2020, § 21) vermieden werden. Sind Beleuchtungen ggf. aus Sicherheitsgründen unvermeidbar, sind die Beleuchtungen zwingend insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten (Verwendung von insektenfreundlichen Natriumdampflampen oder LED-Leuchten mit einer

Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweißes bzw. gelbes Licht). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche nach unten erfolgt. Nach oben und seitlich streuende Fassadenanstrahlung oder andere unabgeschirmte Beleuchtung ist unzulässig).

- Weitere Maßnahmen folgen zur Offenlage -

Friedenweiler, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Bürgermeister
Josef Matt

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Friedenweiler übereinstimmen.

Friedenweiler, den

Bürgermeister
Josef Matt

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der xxxx

Friedenweiler, den

Bürgermeister
Josef Matt