

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden in den Ziffern 1.3.1, 1.3.2, 1.3.4, 1.3.5 und 1.3.6 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schlossmatten-Erweiterung“ modifiziert. Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung und gelten weiterhin fort.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- 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)

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Ziffer 1.3.1 wird wie folgt geändert und ergänzt:

- 1.3.1 Es wird eine maximale Traufhöhe von 10 m und eine maximale Firsthöhe von 15 m festgesetzt. Bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung von 0° bis 5°) gilt als maximale Gebäudehöhe die Traufhöhe von 10 m.

Ziffer 1.3.2 wird wie folgt ergänzt:

- 1.3.2 Bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung von 0° bis 5°) wird die Gebäudehöhe an der obersten Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes gemessen.

Ziffer 1.3.4 wird wie folgt ergänzt:

- 1.3.4 Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach (Dachneigung von 0° bis 5°) gilt die Straßenoberkante der Erschließungsstraße in der Mitte des jeweils geplanten Gebäudes.

Ziffer 1.3.5 wird wie folgt geändert:

- 1.3.5 Anlagen, welche der regenerativen Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik) dürfen die tatsächliche First- bzw. Gebäudehöhe um maximal 2 m überschreiten.

Ziffer 1.3.6 wird wie folgt geändert:

- 1.3.6 Betrieblich bedingte Anlagen und Einrichtungen wie Aufzüge, Silos, Türme, Schornsteine, Wärmepumpen und Lüftungsschächte dürfen die tatsächliche First- bzw. Gebäudehöhe um maximal 5 m überschreiten.

Die örtlichen Bauvorschriften werden in der Ziffer 2.1.1 für den gesamten Geltungsbe-
reich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schlossmatten-Erweiterung“ modifiziert.
Alle anderen örtlichen Bauvorschriften sind nicht Bestandteil der vorliegenden Ände-
rung und gelten weiterhin fort.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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 (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Ziffer 2.1.1 wird wie folgt ergänzt

- 2.1.1 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind alternativ als Flachdächer mit ei-
ner Dachneigung von 0° bis 5° herzustellen. Diese sind in der Summe auf einer
Fläche von mindestens 70% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss bei
Hauptgebäuden mindestens 10 cm und bei Nebengebäuden mindestens 8 cm be-
tragen. Ausgenommen hiervon sind Eingangsüberdachungen.
Bei Anlagen, welche der regenerativen Energiegewinnung dienen und direkt auf
dem Dach aufliegen, so dass keine darunterliegende Begrünung möglich ist, kann
der Anteil der zu begrünenden Fläche in der Summe auf 50% reduziert werden.

Merdingen, den

Der Bürgermeister
Martin Rupp

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE

3.1 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.

3.2 Überschwemmungsgebiet

Im östlichen Bereich des Plangebiets werden teilweise Baugrundstücke durch ein HQ 100 bzw. HQ extrem, hervorgerufen durch den „Merdingener Neugraben“ überflutet. Siehe hierzu der Lageplan mit Überschwemmungsbereichen (HQ 100 und HQ extrem), der als Anlage der vorliegenden Änderung beigefügt ist.

Gemäß § 78 Abs. 4 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt. Gemäß § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von Absatz 4 Satz 1 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer (Neu-)Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen bei einem HQ 100 die zuständige Behörde (Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald FB 430/440) bereits im Vorfeld des Bauantragsverfahrens zu beteiligen ist.

Anlagen innerhalb des HQ 100 bzw. HQ extrem, sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.

Eine Gefährdung für das Leben oder die Gesundheit sind nicht auszuschließen. Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden sind wahrscheinlich.

Aus diesem Grund sollten die geplanten Gebäude hochwassersicher errichtet und den prognostizierten Wasserständen angepasst werden. Die dazu erforderlichen Daten sind entweder über die Mail-Adresse hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de zu beziehen oder können über die Seite www.hochwasser-bw.de im Internet abgerufen werden.

3.3 Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu verhindern sind folgende allgemeinen artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten:

- Alle planmäßig zu entfernenden Gehölze bzw. Gebäude/-teile dürfen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./29.02.), bzw. während der Winterruhe von Fledermäusen, also von November bis Februar (01.11. – 28./29.02.), entfernt werden.
- Sollten Gehölzrodungen/Gebäudeabrissarbeiten zu einem Zeitpunkt innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen bzw. außerhalb des Zeitraums von Oktober bis Februar, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor dem Eingriff durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Nistaktivitäten bzw. Fledermausbesatz untersucht werden. Sollten dabei Nist- und Brutaktivitäten von Vögeln bzw. Fledermäusen nachgewiesen werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; ggf. sind dann ergänzende Maßnahmen durchzuführen.
- Nächtliche Bauarbeiten sollten nicht in den Monaten Mai bis September (01.05. – 30.09.) erfolgen. Sind nächtliche Beleuchtungen im Bereich der Baumaßnahmen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden. Bei Neuansbringung von Außenbeleuchtungen im Plangebiet sollten fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) verwendet werden. Die Beleuchtung sollte auf ein Minimum reduziert werden. Um die Tiere in der Jagdaktivität bzw. während der Transferflüge nicht zu stören, sollten keine dauerhaften Beleuchtungen an den Gebäuden oder deren Fassaden vorhanden sein.
- Insbesondere zur Förderung von gebäudebewohnenden Arten wird über die Möglichkeit zur baulichen Integration von Vogelnistkästen und Fledermausquartieren – beispielsweise von Fassadennestern oder Einbaukästen bzw. Fassadenröhren oder -quartieren – in die neuen Gebäude zur Erhöhung des Brutplatzangebots bzw. der Quartierstrukturen aufmerksam gemacht. Informationen dazu können auf der Internetseite <http://www.artenschutz-am-haus.de/> abgerufen werden.

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 Merdingen übereinstimmen.

Merdingen, den

Der Bürgermeister
Martin Rupp

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

Merdingen, den

Der Bürgermeister
Martin Rupp