

3. Änderung des Bebauungsplans und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Keltenbuck“

Fassung: **Erneute Offenlage**
gem. § 4a (3) i. V. m. § 13a BauGB

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 11

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Keltenbuck“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften wie folgt neu erlassen.

Für die nicht von der Änderung betroffenen räumlichen Bereiche des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Keltenbuck“ vom 25.08.2011 (Datum der Rechtskraft) in der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplans vom 25.06.2020 (Datum der Rechtskraft) gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unverändert fort.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

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

Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Von den nach § 8 (2) BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind folgende bestimmte Arten nicht zulässig:

- Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen
- Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe
- Zentrenrelevanter Einzelhandel;
ausnahmsweise sind branchentypische (üblicherweise in der entsprechenden Branche angebotene Sortimente) zentrenrelevante Randsortimente (inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente) in nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben zulässig. Dabei muss die Verkaufsfläche gegenüber der Grundfläche der Betriebsgebäude deutlich untergeordnet sein und darf maximal 10% der Grundfläche der Betriebsgebäude bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² umfassen. (Einzelhandelsortimentsliste Kirchzarten siehe Anlage zu den planungsrechtlichen Festsetzungen)

1.1.2 Die gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

- 1.1.3 Die in § 8 (3) Nrn. 2 und 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
- 1.2 Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**
In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind folgende Nutzungen zulässig:
- Feuerwehrgerätehaus
 - Schlauchturm
 - Nebenräume wie Lager-, Technik-, Büro-, Umkleide-, Aufenthalts- und Schulungsräume sowie sanitäre Anlagen wie Toiletten und Duschen
 - Nebenanlagen, Freiflächen, Stellplätze, Carports und Garagen
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der
- maximalen Höhe der baulichen Anlagen (maximale Gebäudehöhe) und
 - Grundflächenzahl (GRZ).
- 1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
- 1.4.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) der Hauptgebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.4.2 Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.
- 1.4.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Hauptgebäude darf durch technisch bedingte Aufbauten / Anlagen sowie Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), um maximal 3,0 m überschritten werden.
- 1.5 Überschreitung der Grundflächenzahl im Gewerbegebiet (§ 19 BauNVO)**
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- 1.6 Überschreitung der Grundflächenzahl in der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ (§ 19 BauNVO)**
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

**3. Änderung des Bebauungsplans und örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet Keltenbuck“**Fassung: **Erneute Offenlage**
gem. § 4a (3) i. V. m. § 13a BauGB**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 3 von 11

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

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

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

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

1.9 Stellplätze in der für einen Teilbereich des Gewerbegebiets festgesetzten Stellplatzzone

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Innerhalb der gemäß der Planzeichnung für einen Teilbereich des Gewerbegebiets festgesetzten Stellplatzzone sind ausschließlich oberirdische KFZ- und Fahrradstellplätze sowie hochbaulich in Erscheinung tretende Fahrradabstellplätze (z. B. in Form von Fahrradschuppen) einschließlich der für die Stellplatznutzung erforderlichen ebenerdigen Erschließungsflächen zulässig. Eine PV-Überdachung der Stellplätze ist zulässig.

1.10 Nebenanlagen in der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO mit einer Grundfläche von mehr als 100 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Hinweis:

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

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

1.11.1 Für Dacheindeckungen, Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen etc. dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) verwendet werden. Beschichtete Metalle sind zugelassen. Untergeordnete Bauteile (z.B. Dachrinnen, Verwahrungen) dürfen aus den genannten Materialien bestehen.

1.11.2 Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED-Leuchten oder Lampen gleicher Funktionserfüllung mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist zielgerichtet nach unten auf die Plätze, Verkehrsflächen oder Wege auszurichten. Streulicht ist zu vermeiden.

Hinweis:

Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr, z.B. durch Bewegungsmelder oder Abschalten von Lampen, zu reduzieren.

1.11.3 Dächer von neu errichteten Haupt- und Nebengebäuden im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie von neu errichteten Garagen und Carports mit einer Neigung zwischen 0° und 10° sind extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu

erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude, Garagen und Carports, die baulich in das Hauptgebäude integriert werden, sowie Terrassenflächen und Flächen für technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken). Von einer extensiven Dachbegrünung sind ebenfalls Bestandsgebäude (Haupt- und Nebengebäude im Sinne des § 14 (1) BauNVO) sowie bestehende Garagen und Carports ausgenommen.

Hinweis:

Der Satzungsbeschluss ist der Zeitpunkt, welcher für den Bestandsschutz der bestehenden Gebäude maßgeblich ist.

1.12 Flächen für Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Flächen für Leitungsrechte dürfen nicht überbaut werden. Ausgenommen hiervon sind Befestigungen durch Wege oder Zufahrten, Bestandgebäude (Haupt- und Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sowie bestehende Garagen und Carports) sowie Überbauung ab 3 m Höhe, bei denen die Zugänglichkeit der Leitungen gewährleistet ist. Abweichend können weitere Ausnahmen im Benehmen mit dem zuständigen Leitungs- / Versorgungsträger erteilt werden.

1.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.13.1 Die in der Planzeichnung zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestqualität ist ein Stammumfang von mind. 16 cm vorzusehen. Abgängige Bäume müssen ersetzt werden. Eine Verschiebung des Pflanzstandorts ist um bis zu 5 m möglich.

1.13.2 Je Grundstück ist pro angefangene 400 qm nicht überbaute Fläche jeweils ein Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestqualität ist ein Stammumfang von mind. 16 cm vorzusehen. Abgängige Bäume müssen ersetzt werden. Bestehende Bäume (gem. Ziffer 1.14.1) oder zu pflanzende Bäume (gem. Ziffer 1.13.1) sind anzurechnen.

1.14 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

1.14.1 Die in der Planzeichnung zum Erhalt eingezeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie durch eine Neupflanzung zu ersetzen. Eine Verschiebung des Pflanzstandorts im Falle einer Neupflanzung ist um bis zu 5 m möglich.

1.14.2 Innerhalb der beiden flächenhaften Pflanz-erhaltungsgebote ist die vorhandene Vegetation dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten.

Anlage zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:

„Einzelhandelssortimentsliste Kirchzarten“

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Briefmarken • Bücher • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Elektrogroßgeräte • Fahrräder und Zubehör • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haushaltswaren/ Bestecke • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik und Akustik • Sanitärwaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte, Campingartikel • Tonträger • Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Büromaschinen (ohne Computer) • Erde, Torf • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Holz • Installationsmaterial • Kamine, (Kachel-)Öfen • Kinderwagen, -sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Matratzen • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Werkzeuge • Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> • Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Nahrungs-/ Genussmittel • Kosmetika und Parfümerieartikel • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör 	

Quelle: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Kirchzarten, 2016

Basierend auf: Einzelhandelsuntersuchung für die Gemeinde Kirchzarten, Dr. Acocella, 2016

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

2.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie von Garagen und Carports sind gemäß der Planzeichnung mit einer Neigung zwischen 0° und 35° auszuführen. Dachformen sind freigestellt.
- 2.1.2 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), und Fensterflächen.
- 2.1.3 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind ausschließlich an Hauptgebäuden, sowie an Garagen, Carports und Nebengebäuden zulässig. Abweichend hiervon sind PV-Anlagen auch über Stellplatzanlagen zulässig.

Hinweis:

Aus Gründen der Klimaanpassung wird empfohlen Material und Farbe der Gebäude so zu wählen, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben und Materialien).

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen dürfen die Wandhöhe der Gebäude um bis zu 2,0 m überschreiten. Werbeanlagen mit Leuchtfarben (z. B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z. B. Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.
- 2.2.2 Werbeanlagen an Fassaden sind nur bis zu einer Größe von 10 % der jeweiligen Fassadenfläche und max. bis zu 15 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände und bis zu einer Fläche von 10,26 m² zulässig.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Die unversiegelten Grundstücksflächen, die nicht als Arbeits- und Lagerflächen dienen, sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Hinweise:

Bei Gehölzpflanzungen sind gebietsheimische Arten zu bevorzugen, auf die Pflanzung von Nadelgehölzen, insb. Thuja sollte verzichtet werden. Artenreiche Wiesenensaatens sind gegenüber Zierrasen zu bevorzugen. Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.

**3. Änderung des Bebauungsplans und örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet Keltenbuck“**Fassung: **Erneute Offenlage**
gem. § 4a (3) i. V. m. § 13a BauGB**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 7 von 11

2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Einfriedungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

2.4.2 Entlang der Grenze zu Bahnanlagen ist eine dauerhafte Einfriedung ohne Öffnung oder eine Leitplanke herzustellen.

3 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 Wasserschutzgebiet

Das Vorhaben liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet (WSG) im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen der Freiburger Energie- und Wasserversorgungs-AG (FEW), der Gemeinde Kirchzarten, der Gemeinde Stegen und des Wasserversorgungsverbandes (WVV) Himmelreich im Zartener Becken in Zone IIIB (315117). Die Rechtsverordnung vom 03.02.1992 des Regierungspräsidiums Freiburg zum WSG 315117 ist zu beachten.

3.3 Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser

Auf die Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 wird hingewiesen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8, 9 WHG ist demnach nur dann nicht erforderlich, soweit die Bestimmungen der §§ 2 und 3 der Niederschlagswasserverordnung eingehalten werden oder wenn die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers in bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen ist.

3.4 Starkregenrisikomanagement

Eine Gefährdung infolge von Starkregenereignissen kann erst nach Vorliegen von Starkregengefahrenkarten beurteilt werden. Auf die Erstellung der Karten und des Starkregenrisikomanagementkonzeptes wird hingewiesen, so dass die Berechnungsergebnisse bei der Gebäudeplanung berücksichtigt werden können.

3.5 Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen eine Fassadenbegrünung vorzusehen. Fensterlose Fassadenteile von Gebäuden und Nebenanlagen sollen möglichst so mit Rankgewächsen begrünt werden, dass mindestens 30 % der Fassadenfläche berankt werden kann (empfohlene Pflanzdichte: mindestens 1 Pflanze/1 lfm. Fassadenlänge). Die Bepflanzung soll dauerhaft erhalten und bei Verlust ersetzen werden.

3.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich Neuenburg-Formation mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.7 Belange der Deutschen Bahn AG

- 3.7.1 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- 3.7.2 Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert noch gefährdet werden. Während der Bauarbeiten ist der Regellichtraum bzw. Gleisbereich (3,50 m zur Gleisachse) entlang der Gleise immer freizuhalten. Einer Grenzbebauung wird nicht zugelassen. Anfallendes Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Versickerungsanlagen sind baulich so zu errichten, dass das Wasser die Bahninfrastruktur nicht beeinflusst. Hierzu ist ein Gutachten vorzulegen.
- 3.7.3 Für Bauwerke (Zäune, Mauern,...) im Rissbereich der Oberleitung ist ein genehmigtes Erdungskonzept vorzuweisen.
- 3.7.4 Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882

**3. Änderung des Bebauungsplans und örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet Keltenbuck“**Fassung: **Erneute Offenlage**
gem. § 4a (3) i. V. m. § 13a BauGB**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 9 von 11

„Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:

DB Kommunikationstechnik GmbH

Medien- und Kommunikationsdienste

Logistikcenter -Kundenservice-

Kriegsstraße 136

76133 Karlsruhe

Tel.: 0721-938-5345

Fax: 0721-938-5509

dzd-bestellservice@deutschebahn.com

- 3.7.5 Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnverkehrs (z.B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. Bei mit 110 kV - Bahnstromleitungen überspannten Anlagen ist die DB bei allen witterungsbedingten Ereignissen, z.B. Eisabfall von den Seilen der Hochspannungsleitung, von allen Forderungen freizustellen.
- 3.7.6 Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.
- 3.7.7 Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine

**3. Änderung des Bebauungsplans und örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet Keltenbuck“**Fassung: **Erneute Offenlage**
gem. § 4a (3) i. V. m. § 13a BauGB**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 10 von 11

Bahnerdung gemäß VD E-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Da die Straßenbaumaßnahmen teilweise in direkter Nachbarschaft zu den Gleisen geplant sind, könnte nach der Inbetriebnahme eine gewisse Gefahr durch von der Fahrbahn abkommende Straßenfahrzeuge und ihrer Ladung für die Bahnanlagen ausgehen.

3.7.8 Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Ein Abrollen zum Bahngelände hin ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher zu verhindern. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen.

3.7.9 Der angefragte Bereich enthält einen U-Kanal und Anlagen mit Streckenfernmeldekabel der DB InfraGO AG. Ein Grenzabstand von > 2 m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein. Fernmeldekabel der DB Netz dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein.

3.8 Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Kirchzarten, den

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

Planverfasser

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Bebauungsplanänderung sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmt.

Kirchzarten, den __.__.____

Darius Reutter
Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB vom __.__.____

Kirchzarten, den __.__.____

Darius Reutter
Bürgermeister