

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Lindenwiesen III“

- A - Planungsrechtliche Festsetzungen
- B - Örtliche Bauvorschriften
- C - Hinweise, Empfehlungen, Nachrichtliche Übernahmen

Vorentwurf Stand: 14.12.2020

kommunalPLAN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt 1847

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 Gewerbegebiet (GE)	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	3
	2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen	4
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
	3.1 Überbaubare Grundstücksflächen	4
	3.2 Bauweise	4
4	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	4
5	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	4
	5.1 Öffentliche Verkehrsflächen	4
	5.2 Verkehrsgrünflächen	5
6	Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	5
	6.1 Grünflächen	5
	6.2 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken	5
	6.3 Gestaltung der Grünflächen	5
	6.4 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	5
	6.5 Beleuchtungsanlagen	5
	6.6 Metalleindeckungen von Dächern	6
7	Aufschüttungen, Abgrabungen	6
8	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind	6
9	Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses	6
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	7
	1.1 Dachformen Dachneigung	7
	1.2 Farbgestaltung von Fassaden	7
2	Gestaltung von Werbeanlagen	7
3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	7
	3.1 Abfallbehälter	7
	3.2 Stützwände, Böschungen	8
	3.3 Gestaltung unbebauter Flächen	8
	3.4 Einfriedungen	8
4	Ordnungswidrigkeiten	8
C	HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
1	Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial	9
2	Grundwasserschutz	10
3	Pflanzlisten	10

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausschlüsse:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten aller Art,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Wohnungen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Firsthöhe (FH)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Einschrieb der maximal zulässigen Firsthöhe (FH max.) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Nebenbestimmungen zu Höhenfestsetzungen

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Firsthöhen baulicher Anlagen gilt die oberste Dachbegrenzungskante bzw. First.

Dachaufbauten für technische Anlagen (Kamine, Abluftanlagen o. Ä.) sind über der angegebenen Firsthöhe bis zu einer Mehrhöhe von 3 m zulässig. Abweichungen davon können in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Firsthöhen baulicher Anlagen gilt die im Mittel gemessene Höhe des vorhandenen Geländes.

Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen festgesetzt.

Überschreitungen der Baugrenzen in geringfügigem Umfang (um bis zu 25 cm) mit hervorstehenden Elementen (Fenstersimsen, Tropfbleche, Attika, Werbeanlagen, Sonnenschutz, Fassadenlamellen, Entwässerungsröhre u.Ä.) sind ausnahmsweise zulässig (§ 23 Abs. 3, S. 3 BauNVO).

3.2 Bauweise

Die Bauweise wird durch Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt als:

a = abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend sind jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

5.2 Verkehrsgrünflächen

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen werden die dargestellten Seitenbereiche als Verkehrsgrünflächen festgesetzt.

6 Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

6.1 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind als private (PGF) Grünflächen entsprechend der jeweils zugewiesenen Zweckbestimmung und grünordnerischen Maßnahmen zu entwickeln und zu nutzen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Garagen, (überdachte) Stellplätze, Carports sowie sonstige Nebenanlagen sind im Bereich der Grünflächen unzulässig.

Gemäß der Eintragung im Planteil werden festgesetzt:

Private Grünflächen (PGF): Eingrünung des Gewerbegebietes.

6.2 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(Festsetzung ohne Plandarstellung)

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Gewerbegebietes sind im Bereich der privaten Grünfläche PGF-2 = 10 hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Verlust dieser Gehölze sind entsprechende Gehölze nachzupflanzen.

Pflanzliste: siehe Teil C Hinweise, Ziffer

6.3 Gestaltung der Grünflächen

(nach Vorgaben des Umweltberichts) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Maßnahme M1:

... Text wird ergänzt

Maßnahmen M2:

... Text wird ergänzt

6.4 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Stellplätzen, bei denen eine Verunreinigung durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblicher Verkehr nicht zu erwarten ist, nur in wasser- und luftdurchlässigen Belägen zulässig.

6.5 Beleuchtungsanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind aus artenschutzrechtlichen Gründen insektenschonende LED-Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Zur Vermeidung von Lichtimmissionen

in die freie Landschaft sind die Leuchten so auszurichten, dass es zu keiner Abstrahlung aus dem Gebiet kommt.

6.6 Metalleindeckungen von Dächern

Für Bedachungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

7 Aufschüttungen, Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung nachbarrechtlicher Bestimmungen zulässig.

8 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder an Straßeneinmündungen

Im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Straßeneinmündungen sind Sichtfelder vorzusehen.

Das Sichtfeld ist von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Nutzung ab einer Höhe von 60 cm, gerechnet von der Gehwegoberkante, freizuhalten. Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen und Nebenanlagen gem. §§ 14 und 23 BauNVO sowie Garagen, Carports und Zaunanlagen.

9 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Graben gegen zufließendes Oberflächenwasser

Im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Flächen wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze ein Abfanggraben zur Sicherung gegen Starkregen und Sturzfluten festgesetzt.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen Dachneigung

Zulässig sind:

Flachdächer und geneigte Dächer

Dachneigungen von 0 bis 20°.

1.2 Farbgestaltung von Fassaden

Für die farbliche Gestaltung von Gebäudefassaden sind nur gedeckte Farbtöne zulässig.

2 Gestaltung von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 LBO)

Werbeanlagen und Beschriftungen dürfen nur an der Fassade der Gebäude angebracht werden. Sie dürfen nicht auf dem Dach errichtet werden bzw. die Dachfläche nicht überragen.

Werbeanlagen dürfen je Gebäudeseite eine maximale Fläche von 10,0 m² nicht überschreiten und sind so zu gestalten, dass sie sich als integrierter Bestandteil der Gestaltung und Architektur des Gebäudes und der Nachbarbebauung unterordnen. Dies gilt insbesondere für die Größe, Farbgestaltung, Beleuchtung und Anordnung der Werbeanlagen. Dynamische Werbeanlagen wie Laufschriften, Lichtspiele, bewegliche Konstruktionen etc. sind unzulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen für Produkte und Leistungen, die nicht Gegenstand des Vorhabens sind (Fremdwerbung) sowie Werbeanlagen in den im Bebauungsplan (zeichnerischen Teil) festgesetzten anbaufreien Flächen entlang der Kreisstraße K 5903 (Abstandsstreifen).

3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Abfallbehälter

Abfallbehälter bzw. Abfallsammelplätze sind durch geeignete Einhausungen oder Begrünungen in einer Weise auszuführen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

3.2 Stützwände, Böschungen

Stützwände und Böschungen in Verbindung mit Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung nachbarrechtlicher Bestimmungen zulässig.

3.3 Gestaltung unbebauter Flächen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Anlage von Schottergärten auf den unbebauten Flächen ist unzulässig.

3.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Metallgitterzäune und nur mit einer grünen oder braunen Beschichtung bis max. 2,0 m Höhe zulässig.

Für besonders zu schützende Bereiche kann eine Erhöhung der Einfriedungen über 2,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Hinblick auf die „Durchlässigkeit“, insbesondere für Kleinsäugetiere, müssen Einfriedungen ca. 10 cm Bodenfreiheit aufweisen.

4 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

C HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

2 Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerboden-platte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

3 Pflanzlisten

Hinweis: Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von mind. 2,5 m zu bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten (horizontaler Abstand der Stammachse zur Außenhaut der Leitung).

Pflanzliste

... Text wird ergänzt

Aufgestellt, den 14.12.2020

kommunalPLAN GmbH