



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„AUF DEM ÖSCH IV“

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

B - Örtliche Bauvorschriften

C - Hinweise

Entwurf

Stand: 01.06.2016

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1413

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Bauweise	4
4	Baugrenzen	4
5	Stellung der baulichen Anlagen	4
6	Höhenlage	4
7	Zulässige Gebäudehöhe	4
8	Öffentliche Verkehrsflächen	5
9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
	9.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	5
	9.2 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	5
	9.3 Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung	6
	9.4 Metalleindeckungen von Dächern	6
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
1	Dachform, Dachneigung	7
2	Dacheindeckung	7
3	Fassadengestaltung	7
4	Gestaltung von Werbeanlagen	7
5	Gestaltung und Nutzung der un bebauten Flächen	8
6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	8
7	Ordnungswidrigkeiten	8
C	HINWEISE	9
1	Denkmalschutz	9
2	Bodenschutz	9
3	Empfehlung Dachbegrünung	9
4	Geotechnik	9
5	Wasserschutzgebiet	10

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- sind zulässig (§1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)

Ausnahmen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausschlüsse:

- Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten
- sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bestimmt.

[Hinweis: Die Einhaltung der Grundflächenzahl ist im Rahmen des Bauantrags durch einen Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.]

3 Bauweise

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

Es wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt; offen, jedoch Gebäudelänge bis 100 m zulässig.

Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4 Baugrenzen

(§ 23 BauNVO)

siehe Planeintrag.

5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Keine Festsetzung.

6 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die im Plan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) festgelegt. Abweichungen von bis zu 0,5 m nach oben und bis zu 1,00 m nach unten sind allgemein zulässig. Abweichungen von bis zu 1,0 m nach oben sind ausnahmsweise zulässig, falls dies für die Grundstücksentwässerung erforderlich ist.

7 Zulässige Gebäudehöhe

(§ 18 BauNVO)

Die zulässige Gebäudehöhe wird als Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe bei geneigten Dächern ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgebend.

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

TH = maximal zulässige Traufhöhe = **10,00 m**

FH = maximal zulässige Firsthöhe = **12,00 m**

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

8 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaftsweg) werden im zeichnerischen Teil festgesetzt.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

9.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Sicherung und Entwicklung der im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünfläche als artenreiche, magere Mähwiese (Flachland-Mähwiese).

(Teilflächen für Maßnahmen A, B, C gem. Planeintrag)

9.1.1 Maßnahme A: Pflege der bestehenden FFH-Mähwiese (gem. Planeintrag)

Um die FFH-Mähwiese dauerhaft zu erhalten, müssen in den ersten beiden Jahren drei Schnitte durchgeführt werden: Erste Mahd vor dem 1. Mai, zweite Mahd Ende Juni/Anfang Juli, dritte Mahd Anfang September.

In den darauf folgenden Jahren ist eine ein- bis zweimalige Mahd/Jahr mit Abfuhr des Mähguts durchzuführen (Schnittzeitpunkt 2. Junihälfte und ggf. September).

Das Mähgut ist grundsätzlich zu entfernen. Eine moderate Phosphor-Kali-Düngung zur Erhaltung der Artenvielfalt ist sinnvoll (20/60 - 40/120 kg P205/K20 pro Hektar in Abhängigkeit von der Bodenuntersuchung). Die Wiesenfläche ist dauerhaft zu erhalten.

9.1.2 Maßnahme B: Umwandlung einer Ackerfläche in Grünland (gem. Planeintrag)

Die anteilig ca. 640 m² große, vorhandene Ackerfläche nach entsprechender Bodenvorbereitung im Herbst im Heudrusch-Verfahren zu begrünen.

Um eine optimal an den Standort angepasste, autochthone Artenzusammensetzung zu erreichen, sind zur Gewinnung des Druschguts Spenderflächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuwählen, maximal aber in einem Umkreis von 30 km bei vergleichbarer Höhenlage. Als Hilfssaat ist dem Druschgut Wintergetreide beizumischen. In den ersten beiden Jahren sind drei Schnitte durchzuführen; in den darauf folgenden Jahren ist eine ein- bis zweimalige Mahd/Jahr mit Abfuhr des Mähguts vorzunehmen. Die Wiesenfläche ist dauerhaft zu erhalten.

9.1.3 Maßnahme C: Extensivierung der vorhandenen Fettwiese (gem. Planeintrag)

Auf der übrigen Fläche außerhalb der FFH-Mähwiese soll die bestehende Fettwiese mittlerer Standorte extensiviert werden. Dazu ist die Mahd auf 2 Schnitte pro Jahr zu reduzieren, Schnittzeitpunkt Ende Mai und Ende Juli / Anfang August.

Entwicklungsziel: artenreiche Salbei-Glatthaferwiese. Das Mähgut ist grundsätzlich zu entfernen. Gezielte Düngungsgaben sind in enger Abstimmung mit der Landwirtschafts- und Naturschutzverwaltung zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit zulässig. Die Wiesenfläche ist dauerhaft zu erhalten.

9.2 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von privaten Stellplätzen, bei denen eine Verunreinigung durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr nicht zu erwarten ist nur in wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

9.3 Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung

Zur Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel und Leuchtgehäuse (ohne Fallenwirkung) zu verwenden. Zudem ist eine Abstrahlung in das angrenzende Vogelschutzgebiet durch Ausrichtung und ggf. Anbringen von Blendrahmen zu vermeiden.

9.4 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.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147)

1 Dachform, Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es wird keine Dachform festgesetzt.

Dachneigung: Siehe Planeintrag.

2 Dacheindeckung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig. Als Metalleindeckung und zur Ableitung von Niederschlagswasser dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

3 Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Grellfarbige und reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

4 Gestaltung von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Werbung für betriebsfremde Zwecke, Unternehmen oder Artikel sind unzulässig.

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.

5 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälter / Sammelbehälter

Müllbehälter bzw. -sammelplätze sind einzuhausen oder zu begrünen, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr.2 LBO)

Zur dezentralen Rückhaltung und Beseitigung von unbelastetem Niederschlagswasser sind auf den Grundstücken geeignete Entwässerungsanlagen (wie z.B. Rigolen, Retentionsbecken, Teiche) zur Versickerung von Niederschlagswasser herzustellen.

Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuch) zu erbringen.

Ein aufgrund der fehlenden Vorflut notwendiger Anschluss des Drosselabflusses an die Ortskanalisation und evtl. Behandlungseinrichtungen sind mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung den anerkannten Regeln der Technik entsprechend und nach den wasserrechtlichen Vorgaben dezentral in einer entsprechenden Regenkläranlage zu behandeln.

In die Behandlungsanlage ist eine Absperrvorrichtung für den Havariefall zu integrieren. Flächen, auf denen eine Reinigung von Fahrzeugen, Maschinen und ähnliches vorgesehen ist, müssen mit entsprechenden vorgeschalteten Behandlungsanlagen an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

C HINWEISE

1 Denkmalschutz

Bei Zutagetreten von Bodenfunden bei Erdarbeiten ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79089 Freiburg, Telefon 0761-207120 unverzüglich zu benachrichtigen.

2 Bodenschutz

Die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden sind zu berücksichtigen.

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.

Erdarbeiten sollen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

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.

3 Empfehlung Dachbegrünung

Es wird empfohlen Flachdächer und flach geneigte Dachflächen (< 10° Neigung) extensiv zu begrünen (z.B. Sedum-Gras-Dächer, mit ca. 6 bis 8 cm Substrataufbau) u.a. zur Minimierung des Oberflächenabflusses sowie zur Förderung der landschaftsgerechten Einbindung.

4 Geotechnik

Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. In den Daten des hochauflösenden digitalen Geländemodells sind im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes morphologische Strukturen erkennbar, bei denen es sich um Verkarstungserscheinungen handeln könnte. Diese sind als "vermutete Verkarstungsstrukturen" in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte B.-W. verzeichnet. Hinsichtlich der Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer, Hinweis auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) und im Einzelfall Empfehlung zur Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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 - unter besonderer Berücksichtigung einer evtl. Verkarstungsproblematik - durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet nach der Rechtsverordnung vom 15.11.1994 in Zone III des Wasserschutzgebiets „WSG ZV Keckquellen 1-3, Nr. 325038“. Der Ver- und Gebotskatalog der Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Einschränkungen können sich insbesondere für eine unterirdische bauliche Nutzung und für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten ergeben.

Aufgestellt:

Tuttlingen, 01.06.2016

kommunalPLAN GmbH