

Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„WEIHERESCHLE - 1. ÄNDERUNG“

Inhalt:

- Bebauungsplan (Planzeichnung) vom 07.02.2018
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Empfehlungen vom 07.02.2018
- Begründung vom 29.01.2018 mit Anlagen
 - Umweltbericht vom 26.01.2018 (Thomas Grözinger, Freier Garten- u. Landschaftsarchitekt, Oberndorf a.N.)
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 29.07.2017 (Thomas Grözinger, Freier Garten- u. Landschaftsarchitekt, Oberndorf a.N.)
 - Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung eines Seggenrieds, das nach § 30 BNatSchG bzw. § 30 NatSchG einem besonderen Schutz unterliegt; vom 23.10.2017.
 - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs gem. Ziff. 18.8 i.V.m. 18.6.2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 26.01.2018.
 - Einzelhandelsgutachten: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Hüfingen, vom 13.10.2015 GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg)
- Abwägungsvorlage vom 22.02.2018

Entwurf

Stand: 07.02.2018

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

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

Projekt: 1432

Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„WEIHERESCHLE - 1. ÄNDERUNG“

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

Entwurf

Stand: 07.02.2018

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1432

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|----------|
| A | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 3 |
| 1 | Art der baulichen Nutzung | 3 |
| | 1.1 Gewerbegebiet (GE)..... | 3 |
| 2 | Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| | 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) | 4 |
| | 2.2 Geschossfläche (GF)..... | 4 |
| | 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)..... | 4 |
| | 2.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen | 4 |
| 3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 4 |
| | 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen..... | 4 |
| | 3.2 Bauweise | 4 |
| 4 | Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze | 5 |
| 5 | Öffentliche Verkehrsflächen | 5 |
| 6 | Flächen für Aufschüttungen | 5 |
| 7 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 5 |
| | 7.1 Bepflanzung der Böschungflächen „West“ und Süd“ – PFG-1..... | 5 |
| | 7.2 Bepflanzung der Randbereiche – PFG-2 | 5 |
| | 7.3 Baumpflanzungen..... | 5 |
| | 7.4 Metalleindeckungen von Dächern | 5 |
| | 7.5 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser | 5 |
| 8 | Flächen für Versorgungsanlagen | 6 |
| | 8.1 Trafostation..... | 6 |
| B | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 7 |
| 1 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | 7 |
| | 1.1 Dachneigung / Dachform..... | 7 |
| | 1.2 Gestaltung der Fassaden- und Dachflächen..... | 7 |
| 2 | Anforderungen an Werbeanlagen | 7 |
| C | HINWEISE, EMPFEHLUNGEN | 8 |
| 1 | Artenliste Gehölzpflanzungen | 8 |
| 2 | Geotechnik | 8 |

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

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 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt bleibt (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Ausschlüsse:

- Tankstellen,
 - Fastfood- bzw. Schnellrestaurants und Imbissbuden,
 - Vergnügungsstätten aller Art,
 - Betriebe des Erotikgewerbes, Bordelle und bordellartige Betriebe und sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist
- sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO).

Beschränkung der Einzelhandelsnutzungen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen gliedert sich das Gewerbegebiet in die beiden Teilflächen GE-1 und GE-2. Für die Teilflächen wird die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzungen wie folgt beschränkt (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

- Im Bereich der Teilfläche **GE-1** sind Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Lebensmittel, Getränke, Zeitungen, Zeitschriften, Drogeriewaren und Kosmetikartikel, sowie auf nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche andere Artikel zulässig.
- Im Bereich der Teilfläche **GE-2** sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

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 Geschossfläche (GF)
(§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb der Teilfläche GE-1 des Gewerbegebiets wird die zulässige Geschossfläche auf maximal 2.500 m² begrenzt.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet, Teilfläche GE-2 wird entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt.

2.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe werden durch Einschrieb der zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH, in Metern über NN) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH, in Metern über EFH) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wie folgt festgesetzt:

Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) 695,0 - 697,0 m. ü. NN, jedoch maximal 0,50 m über geplante Gelände. Maßgeblich ist die im Mittel gemessene Geländehöhe. Sie ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage des Geländes an den Eckpunkten des Gebäudes.

Maximal zulässige **Gebäudehöhe (GH)**: 9,50 m. ü. EFH. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der Dachfirst bzw. die Dachoberkante.

Die Festsetzungen gelten nicht für erforderliche technische Einrichtungen wie z.B. Abluftanlagen, Schornsteine und Ähnliches.

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.

3.2 Bauweise

Die Bauweise wird durch Einschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt als:

a abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

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

4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, Stellplätze sowie deren Zufahrten und Verkehrsflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

5 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Die Aufteilung bzw. Detailgestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

6 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Im Bereich der Fläche für Aufschüttungen sind die Baugrundstücke bis zu einer Höhenlage zwischen 695,00 bis 697,00 m.ü.NN aufzuschütten.

7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

7.1 Bepflanzung der Böschungsflächen „West“ und Süd“ – PFG-1

„Heckenpflanzung“ - geschlossene Pflanzung standortgerechter und gebietsheimischer Bäume und Sträucher im neu entstehenden Böschungsbereich gemäß Pflanzenliste. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.“

7.2 Bepflanzung der Randbereiche – PFG-2

Die mit PFG-2 gekennzeichneten Flächen im Randbereich des Gewerbegebietes sind als Wiesenflächen oder Pflanzflächen für Bäume, Sträucher und Bodendecker zu gestalten.

7.3 Baumpflanzungen

Pflanzung hochstämmiger Laubbäume gemäß Pflanzenliste, die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

7.4 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.

7.5 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser ist dem bestehenden Ortskanal zuzuführen. Das Niederschlagswasser ist nach entsprechender Vorbehandlung zur Retention und Versickerung dem westlich gelegenen Biotop und weiterführend dem Vorfluter (Kennerbach) zuzuführen.

[Hinweis: Für die Grundstücksentwässerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.]

8 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Trafostation

Zur gesicherten Stromversorgung des Gebietes wird eine Versorgungsfläche (Stationsplatz Umspannstation) festgesetzt.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachneigung / Dachform

Zulässig sind Flachdächer und Pultdächer bis zu 15° Dachneigung.

1.2 Gestaltung der Fassaden- und Dachflächen

Dacheindeckungen sowie Fassadenbekleidungen sind in nicht glänzenden Materialien und gedeckten Farbtönen auszuführen.

2 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen sich in die Gestaltung der Gebäude einfügen. Werbeanlagen, deren Stätte der Leistung außerhalb des B-Planbereichs liegt, sind ausgeschlossen.

Werbeanlagen und Beschriftungen sind ausschließlich an der Fassade der Gebäude zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach errichtet werden und die Dachfläche nicht überragen.

Zulässig sind zwei Werbepylone mit Werbeanlagen an den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Standorten, mit einer max. Höhe von 10,0 m, wobei die Ansichtsflächen der Werbeflächen je Seite ein Maß von 2,00 m x 3,00 m nicht überschreiten dürfen.

Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videobänder, u. ä. sind unzulässig.

Die Verkehrssicherheit der angrenzenden Straßen muss gewährleistet sein. Mit Ausnahme sog. Firmenlogos dürfen Werbeanlagen nicht zur Landesstraße L 181 bzw. Bundesstraße B 31 hin ausgerichtet werden.

Eine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundes- bzw. Landesstraße ist auszuschließen.

C HINWEISE, EMPFEHLUNGEN

1 Artenliste Gehölzpflanzungen

Gemäß den Vorgaben des Naturschutzgesetzes ist für die geplanten Pflanzmaßnahmen in der freien Landschaft nur autochthones und gebietstypisches Pflanzenmaterial zu verwenden. Die Herkunft des Pflanzmaterials ist bei der Vergabe der Leistungen entsprechend nachzuweisen. Der maximale Pflanzabstand von 1,5 x 1,5m darf zur Ausbildung von dichten Heckenstrukturen nicht überschritten werden. Hochstämme müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten. Die festgesetzten Pflanzflächen sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauernd zu unterhalten.

Die nachfolgend Artenliste orientiert sich an den im Gebiet und angrenzenden vorkommenden Gehölzarten:

geschlossene Heckenpflanzung (Pflanzgebot PFG-1):

Qualität: Sträucher, oB., 3 - 4 Tr., h 60 – 100 cm

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Gewöhnliche Haselnuß)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare / Gewöhnlicher Liguster
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Qualität: Stammbusch, m.B., h 200-250 cm

Acer campestre / Feldahorn
Carpinus betulus / Hainbuche
Sorbus aucuparia / Vogelbeere
Salix caprea / Salweide

Einzelbäume (Baumreihe auf privaten Grünflächen PFG-2)

Qualität: Hochstamm 3xv., StU. 16-18 cm

Acer campestre / Feldahorn
Acer platanoides / Spitzahorn
Acer pseudoplatanus / Bergahorn

Prunus avium / Vogelkirsche
Sorbus aria / Mehlbeere
Sorbus aucuparia / Vogelbeere

2 Geotechnik

Hinweise RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten stehen im Untergrund quartäre Lockergesteine (Auenlehm, anthropogene Ablagerungen) unbekannter Mächtigkeit an. Darunter werden Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) erwartet.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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. Dolinen sind aus der näheren Umgebung bekannt.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im

Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte jedoch im vorliegenden Fall von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Gegen die Erstellung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen (z. B. KFZ-Stellplätze, Garagenzufahrten etc.) bestehen hingegen keine Bedenken.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie B. z. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt: Tuttlingen, 07.02.2018

kommunalPLAN GmbH