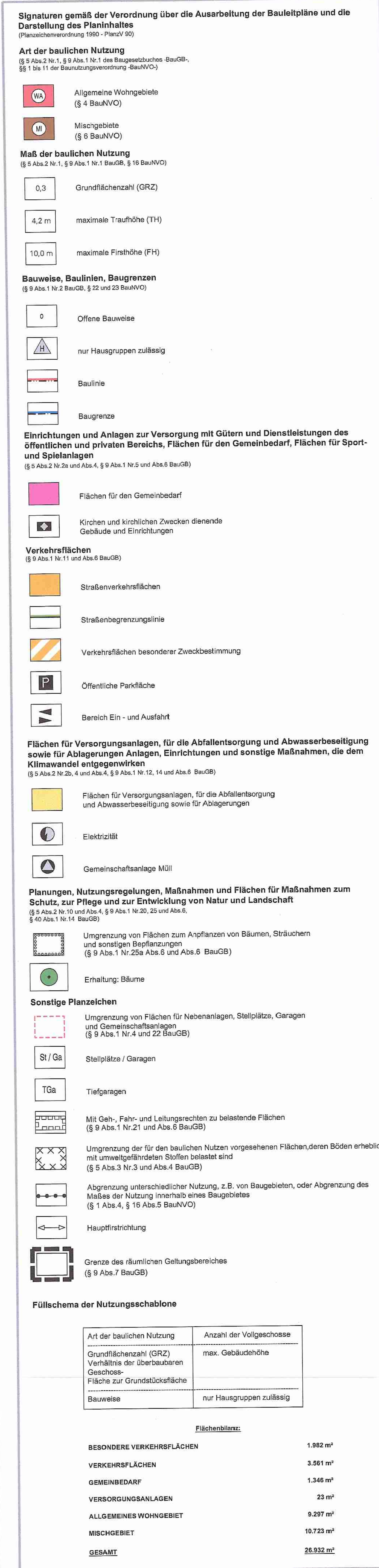




I. Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), das zuletzt durch Artikel 118 der Verordnung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. S. 1474) geändert worden ist.

Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 122), zuletzt geändert durch Art. 2 der 3. Änderung der Innenverordnungsverordnung vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548)

1. Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Vorbehaltgebiet (WA) sind die unter 1.4.0 BauZVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Mischgebiet (M) sind die unter 1.6.0 BauZVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Mischgebiet (M) sind die unter 1.5.6 Absatz 2, Nr. 8-9 BauZVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind von den sogenannten "störenden" nicht wesentlichen störenden Gewerbebetrieben Plattenstrichgipsarbeiten als selbständige gewerbliche Anlagen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossefläche sind die Flächen von Außenkühlparkhäusern in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenhäuser, Puren und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzubeziehen. Bei Außenkühlparkhäusern in Dachgeschossen werden die Flächenanteile unter 1,6 m Höhe nicht mitgerechnet.

Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse zulässig, wenn

- es sich hierbei um Dachräume oder Ställe/Geschosse handelt, die Vollgeschosse entsprechen und
- die zulässige Höhe der baulichen Anlage nicht überschritten wird.

Innerhalb des Plangebietes werden bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauZVO die Flächen von Außenkühlparkhäusern mitgerechnet.

3. Bauweise

4. Weitere Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Aufschüttungen, Böschungen und auch zum Zwecken der Erreichung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung oder Abgrabung beträgt bei einer Neigung des natürlichen Geländes von

0% - 5%	0,5 Meter
5% - 13%	1,0 Meter

Bei Geländeneigungen von mehr als 13% können höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Baugrundsätze ist in seinem Niveau auf einer Tiefe von 3,0 m von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen auszugehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Gärten und überdachte Stellplätze mit einer Fläche von nicht mehr als 100 m² pro Grundstück zulässig. Die Stellplätze sind an hierfür festgesetzten Flächen zu errichten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Tieltiergärten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Fläche der Tieltiergärten ist auf nicht mehr als 100 m² pro Grundstück begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauZVO ausgenommen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauZVO bis zu einer Größe von 2,0 m umfasser Raum ist zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt die Höhe von Gebäuden im Außenbereich 10,0 m. Eine Kombination mit Zeanbauten oder Schrägschüttungen ist unzulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Gebäuden und den Gebäuden Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 BauZVO nur ausgenommen zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 2 BauZVO unzulässig.

5. Immissionschutz

6. Grünanforderungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und öffentlichen, offenen Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Auch Wasser durchlässig ist wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterlatten, Fußwege, Asphaltdecken und Betonierungen sind zulässig.

An der geländetypischen Stellen sind die so gekennzeichneten Bäume zu erhalten und bei Abgängen zu ersetzen.

7. Sonstige Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die anfeindlichen Niederschlagswasser, die nicht durch den Umgang mit den anfeindlichen Stoffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu einer Verunreinigung der Stoffen im Geltungsbereich über mindestens 30 mg an organischen, planararomatischen, toxischen Substanzen zu verschmutzen. Wasser von unbedenklichen metallischen Kupfer, Zink, Blei. Dämmen darf nicht ohne versäuernde Erfrischung versickert oder ortsnah eingeleitet werden.

Die anfeindlichen Bodenwasserstoffe, sowie für Strahlungsemissionen ist mittels eines Anschlusses an die Regenwasserkanalisation zu Entsorgung zu gewährleisten. Eine Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers ist zulässig.

Dies schließt notwendige Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen und Erläuterung nach anderen speziellen Vorschriften nicht aus.

II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (BGBl. Nr. 7, 357, ber. S. 418), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.11.2014 (BGBl. S. 501)

1. Außere Gestaltungs baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO-WB)

Die Bauelemente der baulichen Anlage der Randbebauung der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenerschwerpunkts des Gebäudes (Grundriss) (Baugrundlinie) und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachstuhl. Die Gebäudehöhe bemisst sich aus der Differenz zwischen der Baugrundlinie und dem obersten Gebäudeabschluss.

Die Höhendifferenz zwischen der Randbebauung der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenerschwerpunkts und der Höhendifferenz zwischen der Baugrundlinie und dem obersten Gebäudeabschluss kann durch eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz verringert werden.

Laagebeziehung der Flächenerschwerpunkte (siehe Hinweis).

Reihen- und Doppelhausneinhalten eines baulichen Gesamtkomplexes sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Farbe und Material der Dachdeckung, Dachaufbau, sowie der Farbgebung der Fassaden sowie bezüglich der Auswahl der Fensterformate zueinander abzustimmen. Von den öffentlichen Verkehrsflächen einseits Fassaden sind hinsichtlich ihrer Gliederung aneinander anzuschließen.

Bei Gärten und überdachte Stellplätze beträgt die maximal zulässige Dachneigung 10°.

2. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO-WB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt die strahlensinnige maximale Einfriedungshöhe 0,8 m. Eine einseitige Einfriedung der Grundstücke ist zulässig.

3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO-WB)

Werbeanlagen sind nur an den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einseitig der Gebäude und der Gebäudehöhen der Gebäude und der Gebäudehöhen der öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeteile für jede Leistungsstufe eine Werbeanlage zulässig.

Die maximal zulässige Größe der Werbeanlagen beträgt

Höhe 0,5 m x Breite 2,5 m

Auflager sind bis zu einer maximalen Auflager von 1,0 m zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

[illegible]

- Ein Abriss der Gebäude ist nur in den Wintermonaten (1. November bis 28. Februar) zulässig.
- Es sind jeweils drei für den Grauschwäpfer geeignete Halbböhlernistkästen sowie drei für Speiflöcher geeignete Nistkästen in der näheren Umgebung aufzuhängen.

8 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Kieckquellen I – III". Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rothweil zum Wasserschutzgebiet "Kieckquellen I – III" vom 15.11.1994 sind zu beachten.

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

Zur Brauchwassergewinnung ist eine Anlage von Zisternen im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Wasser anzustreben.

Eine punktuelle Versickerung (Schachtbauwerk) der unbelasteten Niederschlagswasser ist nicht zulässig.

Die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist schädlos für Dritte (z. B. Unterlieger) herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten.

9 Altlasten

Der gesamte Bereich des Bebauungsplans ist im Altlasten-Bodenschutzkataster des Schwarzwald-Boden-Kreises erfasst. Der nördliche Bereich des Bebauungsplans ist Teil des ehemaligen Altstandortes Kienle Werk Halle VIII). Der Altstandort ist im Altlastenkaster mit dem Status "Bewertung" eingeordnet. Dabei handelt es sich um eine laufende Grundwasserüberwachungsmaßnahme. Die Bodenentwertung ist erfolgt.

Die ehemaligen Hauptgeschäftsgebiete liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Trotzdem können Restbelastungen im Boden vorhanden sein, sogenannte Einstörungsrelevanz ist gegeben.

Auf den südlich gelegenen, gekennzeichneten Bereichen befindet sich der Altstandort "Schneidere Schlierker" (Flurstücke 480, 490/2, 496, 496/1, 1894/3, 1894/6, 1894/6d, an dem bei einer orientierenden Untersuchung im Jahr 2001 erhöhte Bodenkontaminationen für aromatische Kohlenwasserstoffe (BTX) gemessen wurden, sowie der Altstandort "Fahrzeugreparaturwerkstätte Birk" (Flurstück 1894/8; auf dessen Gelände bei einer orientierenden Untersuchung im Jahr 2001 erhöhte PAK-Werte im Boden gemessen wurden).

Die Flurstücke 483, 484, 485, 487, 490/1, 496, 499, 500, 501, 502, 1630 und 1695 sind laut Altlastenkaster innerhalb des Plangebiets frei von Altlasten.

10 Planbild

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

11 Aufhebung aller bisherigen Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieser Satzung werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften aufgehoben.

