



**Begründung
zum Bebauungsplan**

„Schalmen, Teilbereich Klippeneckstraße-Nord“

im Stadtbezirk Schwenningen

für

das Gelände nördlich der Klippeneckstraße, östlich der Lupfenstraße
bestehend aus dem Flurstück 863/1 und Teilen der Flurstücke 839, 842,
863 in der Gemarkung Schwenningen.

11.01.2018

Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt durch:

Amt für Stadtentwicklung

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS „Schalmen, Teilbereich Klippeneckstraße-Nord“

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung	1
I. Planungsgegenstand	1
1.0 Anlass der Planaufstellung	1
2.0 Verfahren	1
3.0 Plangebiet	2
3.1 Geltungsbereich - Räumliche Abgrenzung	2
3.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung	4
3.3 Flora und Fauna.....	4
3.4 Altlastenflächen / Altlastenverdachtsflächen	5
3.5 Grundwassersituation	5
3.6 Erschließung	5
3.6.1 Verkehrliche Erschließung.....	5
3.6.2 Medientechnische Erschließung	5
4.0 Ausgangssituation	5
4.1 Eigentumsverhältnisse	5
4.2 Bauleitplanung	6
4.2.1 Flächennutzungsplan	6
4.2.2 Örtliches Planungsrecht	7
4.3 Landschaftsplan.....	7
4.4 Baumschutzsatzung.....	7
II. Planbild	8
1.0 Planungsziele	8
2.0 Wesentlicher Planinhalt	9
2.1 Gewerbegebiet.....	9
2.2 Verkehrsflächen.....	9
2.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen	9
2.3 Pflanzbindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
3.0 Textliche Festsetzungen	10
3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10

3.2	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	10
3.3	Nebenanlagen.....	11
3.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	11
3.5	Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	12
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	12
3.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	13
4.0	Örtliche Bauvorschriften.....	14
4.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).....	14
4.2	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO).....	14
4.3	Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	15
4.4	Erfordernis der Kenntnisausgabe (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)	15
5.0	Hinweise	16
5.1	Flächenschwerpunkt.....	16
5.2	Bodendenkmalschutz	16
5.3	Bodenschutz.....	17
5.4	Natur und Landschaft	17
5.5	Altlastenverdachtsflächen	17
5.6	Immissionsschutz.....	18
5.7	Grundwasser und Geotechnik.....	18
5.8	Siedlungswasserwirtschaft	18
5.9	Lärmimmissionen	19
6.0	Flächenbilanz	19
III.	Auswirkungen der Planung	20
1.0	Städtebauliche Auswirkungen der Planung	20
2.0	Auswirkungen auf die verkehrliche Situation	20
3.0	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	20
4.0	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	20
5.0	Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt.....	20
5.1	Kostenschätzung für erschließungsbeitragsfähige Maßnahmen	20
6.0	Durchführung der Bodenordnung	20
IV.	Verfahren.....	21
B.	Rechtsgrundlagen	22

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1.0 Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.09.2010 die Änderung des Bebauungsplanes "Schalmen" im Teilbereich der nördlich der Klippeneckstraße liegenden Flächen im Stbz. Schwenningen beschlossen.

Die Stadt Villingen-Schwenningen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schalmen, Teilbereich Klippeneckstraße-Nord" im Stadtteil Schwenningen nicht mehr für die Schwimmbadnutzung benötigte Flächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Auslöser für diese Bebauungsplanänderung ist das Interesse eines benachbarten Betriebes, seine Produktionsflächen zu erweitern. In Aufnahme der umliegenden baulichen Strukturen sollen darüber hinaus bisher nicht bebaubare Stellplatzflächen entlang der Klippeneckstraße baulich nutzbar gemacht werden.

Die bestehenden Bebauungspläne werden im Plangebiet durch den Bebauungsplan „Schalmen, Teilbereich Klippeneckstraße-Nord" ersetzt.

Die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne sollen im Zuge der Neuaufstellung überprüft, angeglichen und nach Möglichkeit entfrachtet werden. Dabei sind unter anderem zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten immissionsschutzrechtliche Anforderungen zu berücksichtigen.

Es soll weiterhin sichergestellt werden, dass die geplanten sowohl baulichen als auch freiraumplanerischen und landschaftsökologischen Maßnahmen sich in die bestehenden Strukturen einfügen und zur Aufwertung des Stadtbildes beitragen. Die Freiraumqualität soll durch die bauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.

2.0 Verfahren

Bei der planungsrechtlichen Umsetzung der Bauvorhaben handelt es sich um die Vorbereitung eines Eingriffs, der jedoch aufgrund der Lage des Plangebietes im beplanten Innenbereich (qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 BauGB) und der vorgesehenen geringen Grundfläche (unter dem Schwellenwert von 20.000 m²) des Plangebietes von max. 11.875 m² (Gesamtfläche 14.844 m² bei GRZ von 0,8 = m² Grundfläche) keiner Umweltprüfung bedarf.

Die Bebauungsplanänderung begründet weder die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens noch liegt die Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes vor, so dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gem. § 13a BauGB insgesamt erfüllt sind. Ein enger räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren in der näheren Umgebung liegt nicht vor, so dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Daher ist weder eine Umweltprüfung durchzuführen noch ein Umweltbericht zu erstellen.

Unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird dennoch eine Minimierung der Folgen der Nutzungsaufnahme für den Naturhaushalt angestrebt.

Das ursprüngliche Bebauungsplanverfahren "Schalmen, Teilbereich Klippeneckstraße-Nord" aus dem Jahr 2010, das durch eine zwischenzeitliche Diskussion zur teilweisen Nutzung des Plangebietes als Obdachlosenheimstandort und eines dazu bereits eingeleiteten separaten Bebauungsplanverfahrens (Bebauungsplan "Schalmen, 1. Änderung") unterbrochen wurde, wird nun mit einer erneuten Offenlage zur Erweiterung der benachbarten Gewerbeflächen fortgeführt.

3.0 Plangebiet

3.1 Geltungsbereich - Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 863/1 und Teile der Flurstücke 839, 842, 863 der Gemarkung Schwenningen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schalmen, Teilbereich Klippeneckstraße-Nord“ befindet sich im Süden des Gewerbegebietes „Auf Schalmen“ am süd-östlichen Stadtrand Schwenningens.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Klippeneckstraße im Westen, die Lupfenstraße im Norden, die Liegewiesennutzung des Neckarbades im Osten und das ehemalige Keglerheim (heute Schreinerei-Betrieb) im Süden.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schalmen, Teilbereich Klippeneckstraße-Nord“ erstreckt sich über folgende bestehende Bebauungspläne:

- BP „Schalmen“ von 1986
- Die nicht selbstständige Bebauungsplanänderung von 2005



Bebauungsplan "Schalmen" im Stadtbezirk Schwenningen

Änderungsbereich des Teilbereichs "Klippeneckstraße-Nord"

Ohne Maßstab

Amt für Stadtentwicklung
15.08.2017 STE/frü

Mit dem Bebauungsplan „Schalmen, Teilbereich Klippeneckstraße-Nord“ sollen die bestehenden Bebauungspläne im Überlappungsbereich außer Kraft gesetzt werden.

3.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet stellt sich als eine ehemals vorwiegend intensiv gepflegte und genutzte Wiesenfläche dar, die zunehmend verwildert und teilweise mit Gehölzstrukturen und großflächig mit Brennessel-Bestand versetzt ist. Entlang der Klippeneckstraße befinden sich darüber hinaus dem ehemaligen Freibad und dem angrenzenden ehemaligen Kegelheim (heute: Schreinerei-Betrieb) zugeordnete, planungsrechtlich fixierte Stellplatzflächen, die jedoch ebenfalls zunehmend von Vegetation überformt werden.

3.3 Flora und Fauna

Der Bebauungsplan "Schalmen, Teilbereich Klippeneckstraße-Nord" im Stadtbezirk Schwenningen befindet sich an der Klippeneckstraße und umfasst den ehemaligen Eingangsbereich Freibad, Stellplatzflächen und eine ungenutzte Grünfläche. Die sonstige Fläche Richtung Schreinereibetrieb (ehemaliges Kegelheim) im Süden ist eine seit Jahren nicht genutzte Hochstaudenflur mit überwiegend nährstoffanzeigenden Pflanzen und entlang der Klippeneckstraße einzelnen älteren Bäumen. Das Grundstück Richtung Neckarbadfreifläche wird durch einen Saum älterer Bäume abgegrenzt. Das auch im Plangebiet liegende Grundstück 863/1 wird heute zum Teil als Parkplatz benutzt und ist fast zur Hälfte mit Brennesselstrukturen und einzelnen Gehölzen bestanden. Dieses Grundstück ist aber schon im bestehenden Bebauungsplan als bauliche Nutzfläche (Stellplätze) ausgewiesen. Die sonstige beschriebene Fläche einschließlich der ehemaligen Eingangssituation des Freibades ist im bestehenden Bebauungsplan "Schalmen" vom 20.11.1986 als Grünfläche mit einzelnen Bäumen dargestellt.

Artenschutzrechtliche Besonderheiten konnten durch die zunehmende Vegetation und die seit Jahren brachliegende Nutzung des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung vom Amt für Stadtentwicklung empfohlen, die vom künftigen Bauherren vor Fortführung des Bebauungsplanverfahrens "Schalmen, Teilbereich Klippeneckstraße-Nord" auch in Auftrag gegeben wurde. Der Untersuchungsumfang wurde mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Schwarzwald-Baar-Kreises abgestimmt.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung des beauftragten Büros Faktorgruen vom 21.07.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass sich keine streng geschützten Arten mit Brut- oder Nistquartieren im Plangebiet entlang der Klippeneckstraße befinden, die einer gewerblichen Nutzung entgegenstehen bzw. besondere Maßnahmen erfordern würden. Da die Verletzung oder Tötung einzelner Individuen der Europäischen Vogelarten während der Brutzeit und die sporadische Nutzung von geeigneten Strukturen als Tagesversteck von Fledermäusen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden können, ist laut artenschutzrechtlicher Prüfung jedoch ein Abriss der Gebäude inkl. Baufeldräumung oder die Rodung von Gehölzen im Plangebiet nur außerhalb der Brutzeit (März – September) vom 1.10. – 29.02. zulässig. Unter Beachtung dieser Auflage sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen.

Der Eingriff, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, beinhaltet einen Verlust dieser Wiesenflächen und Einzelgehölze sowie durch die mögliche Versiegelung den Verlust an Bodenfunktionen und eine Verringerung der Grundwasserspende.

3.4 Altlastenflächen / Altlastenverdachtsflächen

Eine Teilfläche des Flst. 863/1 ist im Altlastenkataster erfasst als "Altablagerung Wilde Kippe Klippeneckstraße – B-Fall (Belassen – Entsorgungsrelevanz)". Auf der südlichen Fläche des Flst. wurde laut historischer Erkundung von 1960 bis 1979 der Lagerplatz der Fa. Haller Eisenbau betrieben. Oberflächennah sind hier wilde Ablagerungen durch Bauschuttreste, Straßenaufbruch sowie Haus- und Gewerbemüll (Autoteile, Elektroschrott etc.) zu erwarten. Für Baumaßnahmen wird hier vom Stadtbauamt, Abteilung Wasser und Boden (STB-WB) und vermutlich auch vom Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz (LRA-WB) die Begleitung durch einen Fachgutachter Altlasten nach § 18 BBodSchG sowie die fachgerechte Entsorgung des Aushubs und Dokumentation gefordert werden. Die genaue vertikale und horizontale Ausdehnung der Altablagerungen geht aus der historischen Erkundung nicht hervor.

3.5 Grundwassersituation

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb der Wasserschutzgebietszone/ Trinkwasserschutzgebietszone Schwenningen (WSG "Keckquellen"). Der Grundwasserstand ist laut den geotechnischen Untersuchungen bei 4 m zu erwarten. Da in der Umgebung des Plangebietes kein großes Gewässer anzutreffen ist, sind starke Schwankungen des Grundwasserstandes nicht zu erwarten. Bei Starkregen ist mit Stauwasser zu rechnen.

3.6 Erschließung

3.6.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird über die „Lupfenstrasse“ sowie über die „Klippeneckstraße“ gewährleistet.

3.6.2 Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet wird über die in den Straßenkörpern geführten Medien ver- und entsorgt.

4.0 Ausgangssituation

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die nördliche Teilfläche des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Bäder Villingen-Schwenningen GmbH, während die südliche Teilfläche im Besitz der Stadt Villingen-Schwenningen ist. Beide Eigentümer sind bereits in Verkaufsverhandlungen über die beplanten Grundstücksflächen mit dem Betrieb begriffen, der die Gesamtfläche des Plangebiets erwerben will.

4.2 Bauleitplanung

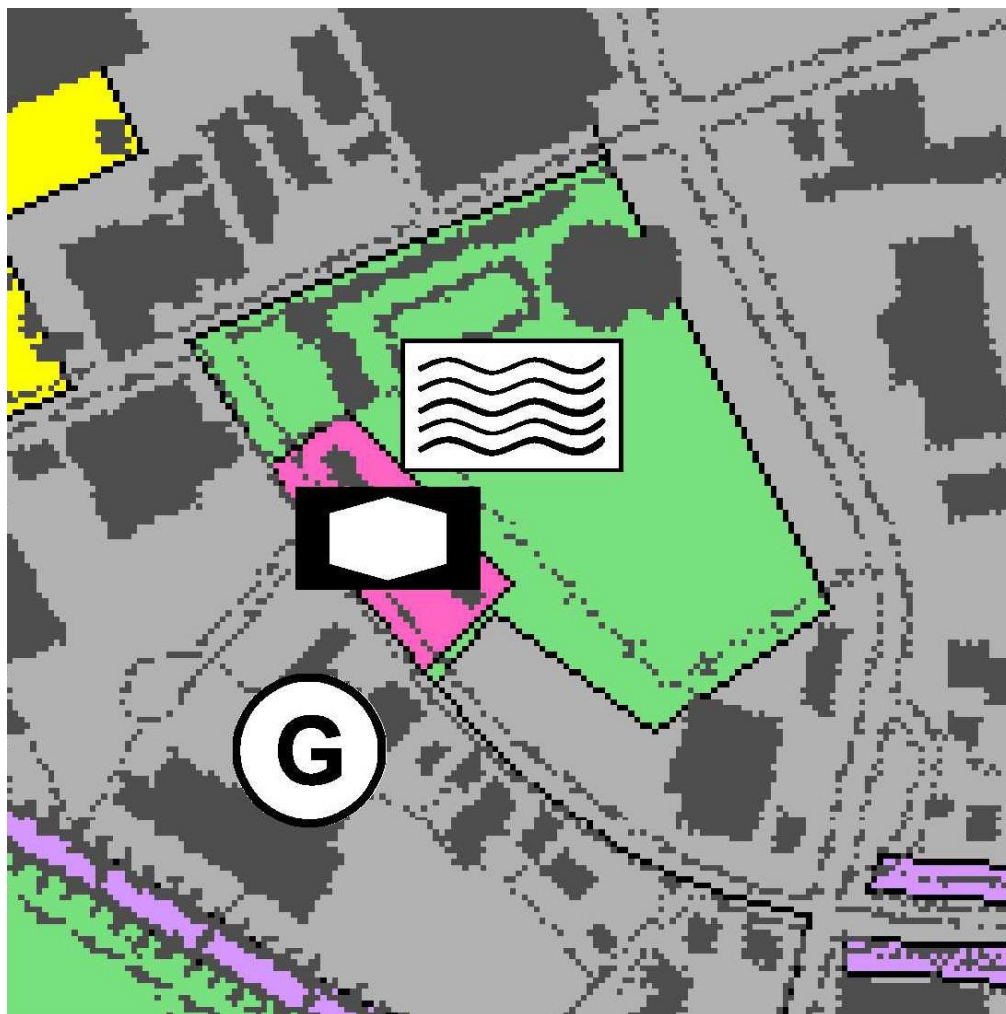
4.2.1 Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen fasste am 30.03.1994 den Beschluss zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes.

Nach der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Regierungspräsidium Freiburg im November 1997 ist das Verfahren mit der Amtlichen Bekanntmachung im Februar 1998 zum Abschluss gebracht worden. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 28.02.1998 wirksam.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche für die Bestandsnutzung sowie eine öffentliche Grünfläche für eine Freibadnutzung sowie dazwischen eine Gemeinbedarfsfläche "Soziales" aus. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit für Teile des geplanten Gewerbegebietes gegeben.

Für die in Anspruch zu nehmenden Freibadflächen wird im Zuge einer Berichtigung die Darstellung des Flächennutzungsplanes angepasst.



Stadtbezirk Schwenningen, Ausschnitt FNP 2009

4.2.2 Örtliches Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im beplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 30 BauGB. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Schalmen" sehen hier jedoch keine Bebauung durch eine gewerbliche Nutzung vor.

Die vorgesehene Bebauung wäre ohne Änderung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schalmen" nicht möglich.

4.3 Landschaftsplan

Der am 15.12.1993 vom Gemeinderat genehmigte Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine Aussage.

4.4 Baumschutzsatzung

Seit dem 04.06.1994 gilt für die Stadt Villingen-Schwenningen eine Baumschutzsatzung, die alle Bäume mit einem Mindeststammumfang von 0,8 m, gemessen in 1 m über dem Boden, unter Schutz stellt.

Mehrstämmige Bäume stehen ebenfalls unter Schutz, wenn die Summe ihrer einzelnen Stammumfänge 1 m über dem Boden 1,2 m beträgt.

Dem Schutz dieser Satzung unterstehen auch Baumreihen und Baumgruppen mit mehr als vier Bäumen, soweit diese, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, einen Stammumfang von mindestens je 0,4 m erreichen.

Als schützenswert angeführt werden Bäume der Arten Eibe, Stechpalme, Walnuss und Eßkastanie, wenn der jeweilige Stammumfang in 1 m Höhe 0,4 m beträgt.

Unter Schutz gestellt werden auch die nach § 7 der Satzung vorgenommenen Ersatzpflanzungen.

Nicht unter die Schutzbestimmungen der Satzung fallen Bäume, die zum Weiterverkauf in Baumschulen und Gärtnereien gezogen wurden, sowie Bäume, die bereits durch die §§ 21, 22 oder 24 NatSchG-BW geschützt sind.

II. Planbild

1.0 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf eine dem Ortsbild angepasste und hinsichtlich seiner Größe und seines Dichteansatzes angemessenen Verdichtung des bestehenden Gewerbegebiets des Stadtbezirks Schwenningen geschaffen.

Dabei werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- eine Sicherung an gewerblicher Baufläche,
- Gewährleistung eines ortstypischen Dichteansatzes,
- Minimierung möglicher Nutzungskonflikte,
- die Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen,
- eine Minimierung des realen Eingriffs in den Naturhaushalt,

Somit hat der Bebauungsplan einen Kompromiss zwischen

- den Belangen von Natur und Landschaft – ein reduzierter Flächenverbrauch aus gesamtstädtischer Sicht durch ein Höchstmaß baulicher Dichte bei gleichzeitiger Gewährleistung der ökologischen Funktionen der lokal relevanten Schutzgüter,
- den Ansprüchen der anliegenden Nutzungen hinsichtlich des Schutzes vor möglichen Immissionen,

zu finden.

Diese Kompromisslösung hat, unter Berücksichtigung des nutzungs- und stadtstrukturellen Umfeldes, bei weitgehender planerischer Zurückhaltung, eine hinreichende Flexibilität der Festsetzungen zu gewährleisten.

2.0 Wesentlicher Planinhalt

2.1 Gewerbegebiet

In Aufnahme der nutzungsstrukturellen Ausprägungen des Umfeldes wird das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.

Ziel dieser Planung ist die Schaffung von gewerblich nutzbaren Flächen im Umfeld eines baulichen Bestandes.

Bei einer nahezu flächigen Überbaubarkeit innerhalb des Gewerbegebietes beträgt das Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,8 und die maximale Baukörperhöhe 15 m. Der lokale Bezug, innerhalb des näheren Umfeldes sind Großbetriebe ansässig, wird somit auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung klar. Ein Einfügen in die prägenden baulichen Strukturen der näheren Umgebung wird angestrebt.

2.2 Verkehrsflächen

2.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Lupfenstrasse und die Klippeneckstraße werden in ihrem Bestand jeweils bis zur Fahrbahnmitte als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

2.3 Pflanzbindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Gliederung möglicher offener Stellplatzanlagen werden Baumpflanzungen vorgesehen. Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Baugebietes wird abhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße eine Mindestanzahl standorttypischer Laubbäume und Sträucher gefordert.

Als Empfehlung wird auf die anhängige Artenliste hingewiesen, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und somit ergänzbar ist.

3.0 Textliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Gewerbegebiet (GE) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

Unter Berücksichtigung des Ziels, ein Gewerbegebiet insbesondere für den örtlichen Bedarf zu entwickeln, das eine Lösung bestehender Gemengelagekonflikte ermöglicht, bzw. bereits ansässigen Firmen dringende Entwicklungsmöglichkeiten bietet, werden auch in Anbetracht der beschränkten Größe des Plangebietes Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Der Verkauf von eigenproduzierten Waren in Laden- und Verkaufsstellen ist nur in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf einer untergeordneten Fläche bis maximal 100 m² zulässig.

Begründung:

In Aufnahme der Zentrenkonzeption der Stadt Villingen-Schwenningen zur Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels im Sinne einer Stärkung der innerörtlichen, resp. innerstädtischen Lagen werden Einzelhandelsbetriebe als unzulässig erklärt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind von den Gewerbebetrieben aller Art Plakatanschlagtafeln als selbstständige gewerbliche Anlagen nicht zulässig.

Begründung:

Um den Charakter eines hochwertigen Gewerbegebietes im unmittelbaren Umfeld des Neckarbadens mit Liegewiese zu gewährleisten, werden Plakatanschlagtafeln als selbstständige gewerbliche Anlagen für unzulässig erklärt.

3.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Gewerbegebiet (GE) ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt, bei der im Rahmen der offenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Begründung:

Im Sinne der Typologie der Baugebiete werden im Hinblick auf eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke Gebäudelängen von mehr als 50 Meter zugelassen. Gesunde Arbeitsverhältnisse werden u. a. durch die Notwendigkeit des seitlichen Grenzabstandes geschaffen.

3.3 Nebenanlagen

Im Gewerbegebiet (GE) sind zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Klippeneckstraße Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

Begründung:

Um einem Einengen des öffentlichen Raumes und einem "Hinterhofcharakter" vorzubeugen werden Garagen und Nebenanlagen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen.

Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität dienen, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der umgrenzten Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze = St/ Trafostation = TS) zulässig.

Begründung:

Zur Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität ist eine eigene Trafostation erforderlich, die durch den Versorgungsträger jederzeit zugänglich sein muss und daher direkt angrenzend an die Verkehrsfläche anzuordnen ist. Die Stellplätze sollen zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit nur innerhalb der Baugrenzen und der umgrenzten Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze angelegt werden.

Pro Gewerbegrundstück ist eine freistehende Werbeanlage zulässig.

Begründung:

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes wird die zulässige Anzahl freistehender Werbeanlagen beschränkt.

3.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Einteilung innerhalb der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand dieser Festsetzung.

Begründung:

Durch die Festsetzung wird verdeutlicht, dass die in der Plangrundlage vorhandenen Straßeneinteilungen nicht Gegenstand des festzusetzenden Planbildes sind. Planbildliche Unterteilungen der Straßenverkehrsflächen beziehen sich auf den Bestand oder besitzen lediglich Vorschlagswirkung.

3.5 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung in Bezug zur Neigung des natürlichen Geländes beträgt wie folgt:

Geländeneigung	Maximale Aufschüttung
0 % < 5 %	1,5 m
5 % < 7,5 %	2,0 m

Bei Geländeneigungen von mehr als 7,5 % können ausnahmsweise höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Das geplante Gelände ist in seinem Niveau dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzungen anzugleichen. Das Böschungsverhältnis hierzu beträgt maximal 2:1.

Begründung:

Im Sinne einer Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zur Abstimmung der geplanten topographischen Verhältnisse wird die maximale Geländemodulation geregelt.

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

Die innerhalb des Gewerbegebietes (GE) anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über belebten, pflanzenbestandenen Bodenschichten von mindestens 0,30 Metern Stärke zu versickern. Zu den unverschmutzten Niederschlagswassern gehören nicht Wasser von unbeschichteten metallischen Dächern.

Eine Brauchwassergewinnung ist zulässig.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen und topographischen Gegebenheiten sowie bei Starkregenereignissen sind die nicht auf den Grundstücken versickerbaren Niederschlagswässer der öffentlichen Kanalisation anzuschließen.

Die Oberflächenwässer von LKW-Stellplätzen, betrieblichen Verkehrs- und Umschlagsflächen sowie Erschließungsstraßen sind in die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.

Begründung:

Die Regelung der Niederschlagswasserversickerung dient, im Sinne einer Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, der Sicherung der Grundwasserspense vor Ort.

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

Ebenerdige Stellplatzanlagen sind nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen und durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je zehn Stellplätze ist ein hochstämmiger, standorttypischer Laubbaum (siehe Anlage 2) in einer mindestens 5 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Ungegliederte Fassaden mit einer Fläche von mehr als 50 m² und einer Höhe von mehr als 5 m sind mit kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.

Begründung:

Gliederung offener, ebenerdiger Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen im Sinne der Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

Begrünung ungegliederter Fassaden in Aufnahme der angrenzenden Grünstruktur sowie unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

Im Gewerbegebiet (GE) ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Laubbaum (siehe Anlage 2) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

Im Gewerbegebiet (GE) ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Strauch (siehe Anlage 2) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

Von den Pflanzbindungen ausgenommen sind Flächen für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.

Begründung:

Verdeutlichung des Umfangs der Bepflanzungsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

4.0 Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 23.02.2017

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

Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Anlagengrundrisses (Bezugshöhe) und dem obersten Anlagenabschluss.

Die maximal zulässige Anlagenhöhe ist wie folgt festgesetzt:

Zulässige Anlagenhöhe:	Maximale Höhe in m
Hallen für Produktion/ Lagerung, sonstige Gebäude	15,0

Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Anlagenhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden.

Gebäude deren Baukörperlänge über 50 m betragen sind durch Fassadenvor- oder -rücksprünge oder/und großflächigem Farb- und Materialwechsel so zu gliedern, dass die maximale nicht durch o.a. Maßnahmen gegliederte Baukörperlänge 50 Meter nicht überschreitet.

Begründung:

Definition der maximalen Höhenentwicklung zur Gewährleistung des Einfügens baulicher Anlagen in Aufnahme des baulichen Umfeldes.

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

Werbeanlagen sind nur an den Stätten der Leistung zulässig.

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

Oberhalb des Dachfirstes sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn die maximal zulässige Höhe der Gebäude nicht überschritten wird und die maximale Höhe der Werbeanlage 1,5 Meter nicht überschreitet.

Die maximale Größe der Werbeanlagen an den Fassaden ist auf 10 % der jeweiligen Fassadenfläche, maximal auf 20 m² beschränkt.

Die maximale Ansichtsfläche einer freistehenden Werbeanlage beträgt maximal 20 m². Freistehende Werbeanlagen haben einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Die maximale Höhe (Anlage einschließlich Aufbau) der freistehenden Werbeanlagen darf jeweils 5 m über Gelände nicht überschreiten.

Begründung:

Definition einer mit dem geplanten Erscheinungsbild der Baugebiete verträglichen Werbung als Rahmenfestsetzung.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Geländemodulation darf nur soweit vorgenommen werden, als dass die Maßgaben der maximal zulässigen Gebäudehöhe nach Ziffer 4.1 der örtlichen Bauvorschriften eingehalten werden.

Begründung:

Im Sinne einer Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zur Abstimmung der geplanten topographischen Verhältnisse wird die Geländemodulation geregelt.

4.4 Erfordernis der Kenntnisaufgabe (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Für die nach § 50 LBO verfahrensfreien Vorhaben sind die Vorschriften des § 51 LBO (Kenntnisaufgabeverfahren) anzuwenden.

Begründung:

Im Sinne der Überprüfbarkeit der Einhaltung der getroffenen rechtlichen Maßgaben sind die verfahrensfreien Bauvorhaben der unteren Baurechtsbehörde anzuzeigen.

5.0 Hinweise

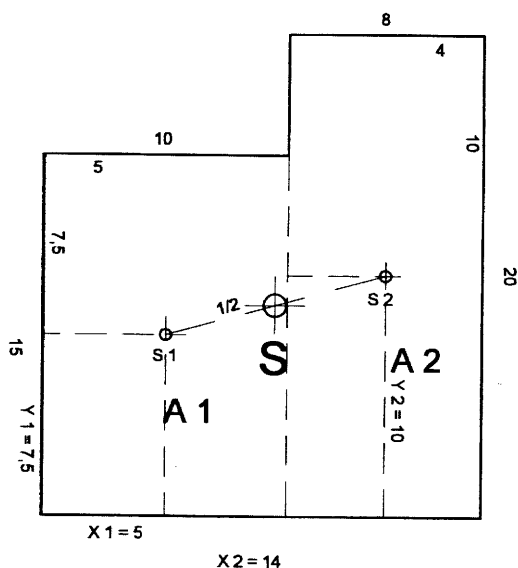
5.1 Flächenschwerpunkt

Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist, bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen.

Bei unregelmäßigen Grundrissen, nach Zerlegung der Gesamtfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (Ai) und Ermittlung der jeweiligen Teilschwerpunkte (Si), ist ein örtliches Koordinatensystem zu errichten, auf das diese zu beziehen sind (xi, yi). Nachfolgend ist zur Ermittlung der Koordinaten (Xs, Ys) des Flächenschwerpunktes (S) folgende Formel anzuwenden:

$$X_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot x_i}{A} \qquad Y_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot y_i}{A}$$

Beispiele:



$$A_1 = 10 \cdot 15 = 150$$

$$A_2 = 8 \cdot 20 = 160$$

$$A = A_1 + A_2 = 310$$

$$X_1 = 5$$

$$Y_1 = 7,5$$

$$X_2 = 10 + 4 = 14$$

$$Y_2 = 10$$

$$X_s = \frac{(150 \cdot 5) + (160 \cdot 14)}{310}$$

$$X_s = 9,65$$

$$Y_s = \frac{(150 \cdot 7,5) + (160 \cdot 10)}{310}$$

$$Y_s = 8,79$$

5.2 Bodendenkmalschutz

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 (Email: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung der Ordnungswidrigkeit gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5.3 Bodenschutz

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude, soweit es der Produktionsablauf zulässt, in Split-Level-Bauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.

Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollten bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahmen hierzu wären:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung
- Separate Behandlung von Mutterboden
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Widereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet
- Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können
- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen
- Der Boden ist zu deklarieren. Bodenaushub, welcher aus dem Altablagungsbereich stammt, ist vor der Wiederverwendung auf seine Zulässigkeit zu prüfen.
- Durch Dachbegrünungsmaßnahmen sollte die Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens genutzt werden

5.4 Natur und Landschaft

Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten als Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natrium- oder geeignete LED-Leuchtmittel Verwendung finden.

5.5 Altlastenverdachtsflächen

Eine Teilfläche des Flst. 863/1 ist im Altlastenkataster erfasst als "Altablagung Wilde Kippe Klippeneckstraße – B-Fall (Belassen – Entsorgungsrelevanz)".

In einer Orientierenden Untersuchung vom 27.07.2014 wurden in dem Teilbereich des Planungsgebietes erhöhte Schadstoffgehalte vorgefunden. Die schadstoffbezogene Untersuchung ergab dabei erhöhte Gehalte an PAK, Schwermetallen (v.a. Cu) und abfallrechtlich relevante Parameter (TOC, Fluorid, Sulfat, extrahierbare lipophile Stoffe und elektrische Leitfähigkeit). Prüfwertüberschreitungen bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch liegen nicht vor.

Für Baumaßnahmen wird hier die Begleitung durch einen Fachgutachter Altlasten nach § 18 BBodSchG sowie die fachgerechte Entsorgung des Aushubs und Dokumentation gefordert werden. Eine Abstimmung mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Schwarzwald-Baar ist erforderlich. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bereich von Altlasten oder Verdachtsfällen nicht zulässig. Die genaue vertikale und horizontale Ausdehnung der Altablagungen geht aus der Orientierenden Untersuchung nicht hervor.

5.6 Immissionsschutz

Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, dass schädliche Lärmeinwirkungen auf die benachbarte Freiraumnutzung ausgeschlossen sind.

5.7 Grundwasser und Geotechnik

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb der Wasserschutzgebietszone/ Trinkwasserschutzgebietszone Schwenningen (WSG "Keckquellen").

Der Grundwasserstand ist laut den geotechnischen Untersuchungen bei 4 m zu erwarten. Da in der Umgebung des Plangebietes kein großes Gewässer anzutreffen ist, sind starke Schwankungen des Grundwasserstandes nicht zu erwarten. Bei Starkregen ist mit Stauwasser zu rechnen. Weiterhin liegen bis 3,5 m u. GOK keine tragfähigen Böden vor. Es wird daher objektbezogene Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese wird im gesamten Plangebiet von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie 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 und aus näherer Umgebung bekannt.

5.8 Siedlungswasserwirtschaft

Gebäudedrainagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Sollte eine Entwässerung dieser Flächen notwendig sein, ist eine Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation eventuell erst nach Vorschalten von Abwasserbehandlungsanlagen möglich.

Versickerungen sind so flach zu gestalten, dass darin ein Wasserstand von ca. 30 cm nicht überschritten wird. Als Anhaltswert für das erforderliche Speichervolumen der Mulden sind ca. 3 m³ je 100 m² versiegelte Fläche anzusetzen.

Um Vernässung zu vermeiden sollten Versickerungsflächen einen Mindestabstand von 6 m zu angrenzenden Gebäuden aufweisen.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente von Gewässern ist auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen.

Reine Kiessickerschächte sind nicht zulässig.

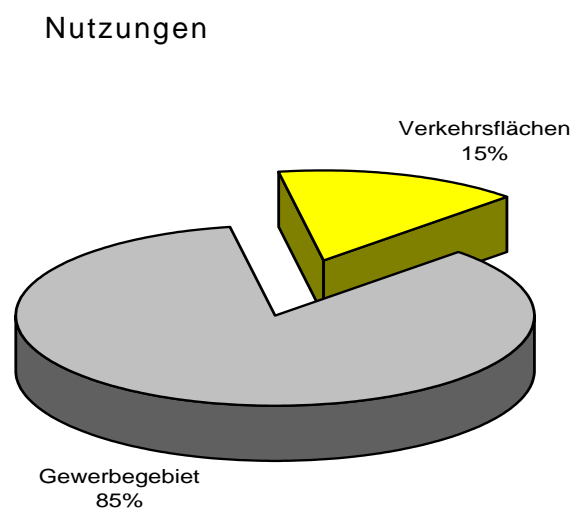
Niederschlagswasser von Grundstücken, die bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, ist breitflächig über eine bewachsene Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Zumindest die Dachflächen sowie weniger frequentierte Stellplätze sind modifiziert zu entwässern (z. B. in begrünten Sickermulden). Bei ungünstigen Versickerungsvoraussetzungen können auch Mulden-Rigolenelemente oder -systeme (Mulde mit darunterliegendem Schotterkörper) eingesetzt werden. Sofern keine Versickerung möglich ist, kann nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden.

5.9 Lärmimmissionen

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

6.0 Flächenbilanz

Nutzungsarten	Fläche in m ²
Gewerbegebiet	12.576 m ²
Verkehrsflächen	2.268 m ²
Gesamtfläche:	14.844 m²



III. Auswirkungen der Planung

1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen stellen einen innerstädtischen Verdichtungsansatz im Umfeld des bestehenden Gewerbegebiets „Schalmen“ dar. Unter Aufnahme der benachbart vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden nicht mehr für die Freizeitnutzung des Neckarbades benötigte Teilflächen in gewerbliches Bauland umgewidmet. Dem erhöhten Bedarf an Gewerbeflächen im Stbz. Schwenningen wird hierdurch Rechnung getragen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der vorherrschenden Struktur in der Umgebung.

2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation

Infolge der Erhöhung der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet wird sich das Verkehrsaufkommen naturgemäß geringfügig erhöhen. Die hierdurch stärker belasteten Straßenzüge Lupfenstraße und Klippeneckstraße sind hinsichtlich ihres Kapazitätspotentials in der Lage, diesen Zuwachs aufzunehmen.

3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes waren Teilflächen bislang durch eine Freizeitnutzung, eine Liegewiese des Neckarbades und Stellplatzanlagen genutzt. Mit Aufgabe der früheren Freibadnutzung und des ehemaligen Kegelheims sind diese Teilflächen disponibel. Ohne die weiterhin bestehende Einrichtung des Schwimmbades hinsichtlich seiner Funktionalität oder Qualität einzuschränken, können diese im Randbereich der eigentlichen Freizeitanlage gelegenen Teilflächen aufgegeben werden.

Eine unzumutbare stärkere Immissionsbelastung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht initiiert.

4.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bestehende, ökologisch wertvolle Strukturen sind planungsrechtlich nicht zu sichern. Die Grundwasserspende vor Ort wird zu einem Teil weiterhin gewährleistet. Negative Folgen für die Natur werden weitestgehend durch planungsrechtliche Vorgaben reduziert.

5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

5.1 Kostenschätzung für erschließungsbeitragsfähige Maßnahmen

Erschließungsbeitragsfähige Maßnahmen werden durch die Planung nicht initiiert. Eine Belastung des kommunalen Haushalts findet nicht statt.

6.0 Durchführung der Bodenordnung

Die vorhandene Eigentumsstruktur steht der beabsichtigten Nutzung nicht entgegen. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist keine Bodenordnung notwendig.

IV. Verfahren

Verfahrensstand	Datum / Fristen
1. Aufstellungsbeschluss	29.09.2010
2. Öffentliche Auslegung	18.10. – 19.11.2010
3. Zweite Öffentliche Auslegung	25.10. – 30.11.2017
4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss	21.02.2018
5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes	06.03.2018

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Planzeichenverordnung (PlanzVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24.09.2000 (GBl. S. 582, 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017