

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Baugebiete

1. Gewerbe-/Industrie-Gebiete gem. § 8, 9 BauNVO

Begründung:

Die vorhandene bauliche Nutzung entspricht der Ausweisung des Gebietstyps „Gewerbegebiet/Industriegebiet“.

1.1 **Einschränkung Gewerbe-/Industriegebiet** (§ 8, 9 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO)

Im GE/GI sind zulässig alle Betriebe und Einrichtungen nach § 8, 9 Abs. 2 und 3 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

- Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.
- Ausnahmsweise kann/können folgende(s) Sortiment(e) zugelassen werden:
 - a) Kfz-/ Motorrad-/Moped-Handelsbetriebe, sowie Betriebe für entsprechendes Zubehör und Reifenhandel
 - b) Baustoffhandel,
 - c) Brennstoffe, Mineralölhandel,
 - d) Gartenbedarf
- Der Verkauf von eigenproduzierten Waren ist im Gewerbe-/ Industriegebiet als Laden und Verkaufsstelle in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf untergeordneten Flächen (bis maximal 100 qm) zulässig.

Begründung:

Da die Gewerbe-/Industriegebietsflächen vorrangig dem produzierenden Gewerbe vorgehalten werden sollen, um weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu reduzieren, sind die neben den Gewerbenutzungen möglichen Einzelhandelsnutzungen je nach Bestandserfassung und Lagegunst einzuschränken (Zonierung). Die sonstigen Festsetzungen entsprechen der Leitbildentscheidung des Gemeinderates zur Feinsteuerung der künftigen Zulässigkeit von Einzelhandel (Zentrenkonzept).

Hinweise

Geologie

Im Zuge von Bauarbeiten wird frühzeitige geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Sofern Erdwärmesonden geplant sein sollten, sind die Bohrungen zur Vermeidung eines Kurzschlusses von verschiedenen Grundwasserleitern mit einer durchgehenden Ringraumabdichtung zu versehen.

Niederschlagswasser

Nach § 45 b Abs. 3 WG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 soll bei erstmaliger Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral beseitigt werden.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen Flächen (Wege, Parkplätze etc.), die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichem Verkehr oder Emissionen aus dem Gewerbegebiet verunreinigt werden können, soll über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht versickert oder ortnah eingeleitet werden.

Für die Versickerung des einzelnen Bauvorhabens in Gewerbe-/ Industriegebieten ist nach der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern dürfen nicht versickert werden.

Auf Altlastverdachtsflächen darf keine Versickerung durchgeführt werden.

Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung ist nur gegeben, wenn eine Versickerung oder ortnahe Einleitung nicht mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.

Bodenschutz

Bei der im Geltungsbereich der Satzung vorgesehenen Bebauung sind die folgenden Gesichtspunkte des Bodenschutzes zu beachten:

Die Versiegelung ist gemäß § 1a(1) BauGB und § 4 (2) BodSchG auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sofern Parkplätze über ein Mindestmaß eingerichtet werden, ist ein Stellplatznachweis zu führen.

Wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, unversiegelte Pflaster, Schotterrasen) sind auf Park-, Stellplatz- und Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verunreinigt werden können, aufzubringen.

Durch (Flach-)dachbegrünung sollte die Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens genutzt werden.

Separate Behandlung von Mutterboden, d.h. getrennter Abtrag und Zwischenlagerung des Mutterbodens und abschließender Wiedereinbau als Bodenschicht

Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten.

Altlastenverdachtsflächen und Altlasten

Das Vorhandensein von Altlastenverdachtsflächen und Altlastflächen sind im Einzelfall abzuklären. Die daraus resultierenden Schlussfolgerungen werden im konkreten Einzelfall festgelegt.

Gewässerschutz

Beabsichtigte Bauvorhaben (Betriebserweiterungen), die gleichzeitig Gewässer (z. B. Uferrandstreifen) beeinträchtigen würden, sind nicht zulässig.

Villingen-Schwenningen, den 04. Oktober 2005


Dr. Rupert Kubon
Oberbürgermeister

