



Textteil
zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet

"Industriegebiet-Ost"

im Stadtbezirk Schwenningen

vom 07.10.2003

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 13.09.2001,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,.

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990.

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

1.1 Im Industriegebiet (GI) sind von den Ausnahmen nach § 9 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im Industriegebiet (GI) ist gemäß § 9 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise pro Gewerbegrundstück nur eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, wenn

- sie in baulicher Einheit mit dem Gewerbebetrieb errichtet wird und
- die zugeordnete Wohnnutzung dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

1.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- in diesen eigenproduzierte Waren angeboten werden

und

- die Einzelhandelsfunktion der Produktion deutlich untergeordnet ist.

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt, bei der im Rahmen der offenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

3. NEBENANLAGEN

3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Die Einteilung innerhalb der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand dieser Festsetzung.

5. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

5.1 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.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Ebenerdige PKW-Stellplatzanlagen sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Ausgenommen hiervon sind ebensolche Anlagen innerhalb der gekennzeichneten Altlastenfläche.

6.2 Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über belebten, pflanzenbestandenen Bodenschichten von mindestens 0,30 Metern Stärke zu versickern. Ausgenommen hiervon ist die im Planbild gekennzeichnete Altlastenfläche. Zu den unverschmutzten Niederschlagswassern gehören nicht Wasser von unbeschichteten metallischen Dächern.

Eine Brauchwassergewinnung ist zulässig.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen und ungünstigen topographischen Gegebenheiten sowie für Starkregenereignissen sind die nicht auf den Grundstücken versickerbaren Niederschlagswässer an die öffentliche 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.

6.3 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein 20 m tiefer Mischwaldsaum auszubilden.

6.4 Den innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft durch private Bauvorhaben gemäß Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vom 17.01.2003 (siehe Anlage 1.) werden die Sammelausgleichsmaßnahmen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß der textlichen Festsetzung 6.3 sowie die Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 8.6 zu 12 % zugeordnet.

Zum Ausgleich des darüber hinaus bestehenden Kompensationsdefizits ist die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende Fläche, Flurstücks-Nr. 2850, 2851, 2852, 2853/1, 2853/2, 2854/1, 2854/2, 2855, 2856/1 bis 2856/6, 2857, 2858/1, 2858/2, 2859, 2860, 2861 und 2862 aufzuforsten.

Für den noch verbleibenden Kompensationsbedarf von 32.6 Wertpunkten ist eine zweckgebundene Ausgleichszahlung zu leisten.

- 6.5 Den innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft durch die öffentliche Hand gemäß Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vom 17.01.2003 (siehe Anlage 1.) werden die Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 8.6 zu 88 % zugeordnet.

7. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.

8. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 8.1 Oberirdische, offene Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein hochstämmiger standorttypischer Laubbaum (siehe Anlage 2) in einer mindestens 5 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.2 Im Industriegebiet (GI) ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Laubbaum (siehe Anlage 2) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.3 Im Industriegebiet (GI) ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Strauch (siehe Anlage 2) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.4 Von den Pflanzbindungen ausgenommen sind Flächen für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
- 8.5 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 (siehe Anlage 2) zu begrünen.
- 8.6 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind an den hierfür gekennzeichneten Stellen standorttypische, heimische Laubbäume I. Ordnung (siehe Anlage 2) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.0 FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 b BauGB)

- 9.1 Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen C ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines geschlossenen Feldgehölzes erhalten bleibt.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 15.12.1997.

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO-BW)

- 1.1 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:

	Maximale Höhe in m
Zulässige Anlagenhöhe:	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.

2. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO-BW)

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an den Stätten der Leistung zulässig.
- 2.2 Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blink-schaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.
- 2.3 Oberhalb des Dachfirstes sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig.
- 2.4 Die maximale Größe der Werbeanlagen an den Fassaden ist auf 10 % der Fläche der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt.
- 2.5 Freistehende Werbeanlagen haben einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Die maximale Höhe (Anlage einschließlich Aufbau) der freistehenden Werbeanlagen darf jeweils maximal 10,0 m über Gelände betragen. Die maximale Größe einer Werbeanlage beträgt 25 m².

Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen, auf eine Grundstücksgrenze hinwirken, darf das Ergebnis folgender Formel nicht überschreiten:

Fläche der Werbeanlagen = (Länge der hinwirkenden Grundstücksgrenze x 0,05)², unter Berücksichtigung der obigen Festsetzungen.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO-BW)

- 3.1 Die Geländemodulation darf nur soweit vorgenommen werden, als dass die Maßgaben der maximal zulässigen Gebäudehöhe nach Ziffer 1.1 der örtlichen Bauvorschriften eingehalten werden.

4. ERFORDERNIS DER KENNTNISGABE (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO-BW)

- 4.1 Für die nach § 50 LBO-BW verfahrensfreien Vorhaben sind die Vorschriften des § 51 LBO-BW (Kenntnisgabeverfahren) anzuwenden.

C. Hinweise

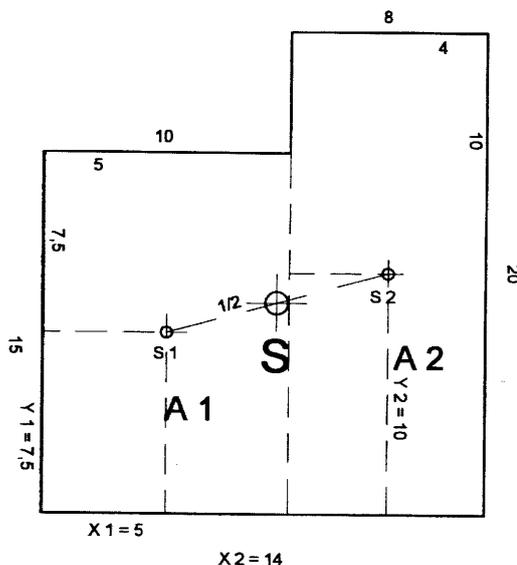
1. FLÄCHENSCHWERPUNKT

1.1 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), 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:

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

Beispiele:



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

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

$$A = A_1 + A_2 = 310$$

$$X_1 = 5$$

$$Y_1 = 7,5$$

$$X_2 = 10 + 4 = 14$$

$$Y_2 = 10$$

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

$$X_s = 9,65$$

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

$$Y_s = 8,79$$

2. BODENDENKMALSCHUTZ

2.1 Zufällige Funde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege Marienstr. 10a, 79098 Freiburg anzuzeigen.

3. BODENSCHUTZ

- 3.1 Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude, soweit es der Produktionsablauf zulässt, in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.
- 3.2 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 Wiedereinbau, 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 unbelastete Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.
 - Durch Dachbegrünungsmaßnahmen sollte die Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens genutzt werden.

4. NATUR UND LANDSCHAFT

- 4.1 Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.

5. ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

- 5.1 Im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück-Nummer 6349 die Altlastenfläche "AS Furnier Fuchs". Die Fläche ist im Altlastenkataster mit b = belassen kategorisiert worden. Erdarbeiten, Rückbau- und Entsieglungsmaßnahmen auf diesen Flächen sind gutachterlich zu begleiten. Die Maßnahmen sind mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz abzustimmen. Soweit sich durch Baumaßnahmen weitere Hinweise auf Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

6. ZIVILER LUFTVERKEHR

- 6.1 Das Plangebiet liegt innerhalb der Horizontalfläche und mit Teilen innerhalb des An- und Abflugbereiches des Verkehrslandeplatzes Schweningen. Eine Beeinträchtigung des Landeplatzes ist zu vermeiden.

7. WASSERSCHUTZGEBIET

- 7.1 Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes "Keckquelle". Die Bestimmungen der zugehörigen Rechtsverordnung sind einzuhalten. Auf die Einrichtung von Erdwärmesonden sollte verzichtet werden.

8. LEITUNGSRECHTE

- 8.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten, mit einem Leitungsrecht zu belasteten Flächen dürfen zur Erhaltung des unterirdischen Leitungsbestandes nur mit flach-wurzelnden Pflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Anlagen:

ANLAGE 1: EINGRIFFS- ↔ AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Gemäß § 1 a Baugesetzbuch i. V. m. § 8 Bundesnaturschutzgesetz nach Vorlage Untere Naturschutzbehörde/Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis (Ziffern und Bezeichnungen entsprechend der Formblätter LRA), Stand der Bewertung: 17.01.03

1.1 Bestand – Biotischer Teil

Kennziffer	Flächenkategorie	Flächengröße	Wertpunkt / ha	Wertpunkte
3.1	Wald	3,07	40	122,8
1.1	Mähwiese	0,94	40	37,6
7.2/7.3	Waldwege	0,32	15	4,8
	Gesamt	4,33		165,2

Ausgleichsfläche	Kategorie	Flächengröße	Wertpunkte / ha	Wertpunkte
	Wald	0,65	40	26,0
	Acker/Grünland	3,50	35	122,5
	Gesamt	6		148,5

Gesamtsumme der Wertpunkte				313,7
-----------------------------------	--	--	--	--------------

1.2 Planung – Biotischer Teil

Kennziffer	Flächenkategorie	Flächengröße	Wertpunkt / ha	Wertpunkte
8.8	Industriegebiet (GRZ 0,8)	4,19	8	33,5
7.1	Verkehrsfläche	0,14	0	0
	Gesamt	4,33		33,5

Einzelbäume	Kategorie	Anzahl	Wertpunkte / Stck	Wertpunkte
	1. u. 2. Ordnung	16	0,3	4,8
	Gesamt			4,8

Gesamtsumme der Wertpunkte				38,3
-----------------------------------	--	--	--	-------------

1.3 Planung – biotischer Teil – Ausgleichsfläche

Kennziffer	Flächenkategorie	Flächengröße	Wertpunkt / ha	Wertpunkte
	Wald (Mischwald)	0,65	58,55	38
	Wald (Mischwald)	3,5	58,55	204,8
	Gesamt			242,8

Wertpunkte (gesamt) Planung				281,1
------------------------------------	--	--	--	--------------

ANLAGE 2: PFLANZLISTE VOM 01.07.1999

Die in der nachstehenden Liste aufgeführten Pflanzenarten sind beispielhaft als Empfehlungen bzw. Orientierungshilfen bei der Durchführung der Anpflanzungen gedacht.

2.1 Laubbäume

2.1.1 Laubbäume 1. Ordnung (über 20 bis 40 m Höhe)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche
u.a.	

2.1.2 Laubbäume 2. und 3. Ordnung (7 bis 20 m Höhe)

Acer campetre	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
u.a.	

2.2 Großsträucher und Sträucher (3 bis 5 (7) m Höhe)

Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Gemeiner Kreuzdorn*
Sambucus racemosa	Traubenholunder*
u.a.	

2.3 Gehölze für geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster*
u.a.	

2.4 Klettergehölze

Hedera helix	Efeu*
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
u.a.	

2.5 Obstbäume (Streuobst und Wildobst):

Wildobstbäume:		
Malus sylvestris	Holz-Apfel	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Pyrus communis	Most-Birne	
Streuobstbäume:		
Apfel:	Bitterfelder	
	Bohnapfel	
	Danziger Kantapfel	
	Hauxapfel	
	Jakob Fischer	
	Kaiser Wilhelm	
	Maunzenapfel	
	Odenwälder	
	Sonnenwirtsapfel	
	Wiltshire	
	<i>u.a. lokale Sorten</i>	
	Birne:	Doppelte Philippsbirne
		Herzogin Elsa
Oberösterreichische Weinbirne		
Schweizer Wasserbirne		
<i>u.a. lokale Sorten</i>		

2.6 Gehölzarten für feuchte und nasse Standorte

z.B. in unmittelbarer Ufernähe der neuzuschaffenden Mulden/Gräben, Vernässungsbereich

<u>Bäume</u>	
Alnus glutinosa	Grau-Erle
u.a.	
<u>Großsträucher und Sträucher:</u>	
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball*
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
u.a.	

Villingen-Schwenningen, den 20. November 2003

Bürgermeisteramt
In Vertretung
gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister