

# TEXTTEIL - Bebauungsplan

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlage der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
  - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
  - die Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- sowie die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

#### 1.1. Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb

1.1.1 Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Beherbergungsbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Abweichend davon sind ausnahmsweise zulässig gem. § 1 Abs. 9 BauNVO:

- Kfz-Handel. Der Verkauf von Kfz-Zubehör ist nur als Randsortiment auf untergeordneter Fläche (bis max. 100 qm) in Verbindung mit Kfz-Handel zulässig.
- Laden und Verkaufsstelle für den Verkauf von eigenproduzierten Waren in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf untergeordneter Fläche (bis max. 100 qm).

1.1.2 Nur ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen:

- Tankstellen.

1.1.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

## **2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### **2.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

In den Baugebieten wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt, bei der im Rahmen der offenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

### **2.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen sowie Garagen und Carports unzulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Einfriedungen zulässig.

## **3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **Zu- und Abfahrten**

Die direkte Zufahrt zu privaten Stellplätzen ist von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht zulässig. Die Erschließung für die Stellplätze ist auf den Baugrundstücken anzulegen.

## **4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **Gestaltung der Stellplätze**

PKW-Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von max. 0,8 herzustellen (z.B. Rasenpflaster, wasserdurchlässiger Schotterbelag).

## **5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die in den nachfolgenden Festsetzungen aufgeführten Pflanzlisten und Rasenmischungen (RSM) dienen der Orientierung und sind als Empfehlung zu verstehen. Alle Pflanzungen sind mit autochtonem bzw. gebietsheimischem Pflanzmaterial auszuführen.

### **5.1. PFG 1: Baumreihe entlang der Erschließungsstraßen**

Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind mit großkronigen, säulenförmige Laubbäume (Empfehlung Pflanzliste 1) mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Offene Pflanzquartiere sind mit Stauden bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen oder mit einer dem Standort entsprechenden Gras-Kräuter-Mischung anzusäen.

Ausnahmsweise kann der Standort des jeweiligen Baumes um 3 m parallel zum öffentlichen Straßenraum verschoben werden, wenn dies im Rahmen der Ausführungsplanung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich wird.

## **5.2. PFG 2: Gestaltung der Verkehrsgrünfläche**

Die Fläche ist mit Stauden bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen oder mit einer dem Standort entsprechenden Gras-Kräuter-Mischung anzusäen.

## **5.3. PFG 3: Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

## **5.4. PFG 4: Dachbegrünung**

Die geplanten Dachflächen sind zu mind. 40% mit einer Mindestsubstratschicht von 5 – 8 cm auszubilden, extensiv zu begrünen (in Anlehnung an RSM 6.1 mit einem höheren Anteil an Kräutern und Sedumarten gemäß Empfehlung der Pflanzliste 3) und dauerhaft zu erhalten.

## **5.5. PFG 5: Begrünung der Flächen für private Stellplätze**

Je 10 angefangene Pkw-Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (Empfehlung Pflanzliste 1 oder 2) mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm anzupflanzen. Die Bäume sind in offenen oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einer Mindestfläche von 6 – 8 m<sup>2</sup> bzw. mit 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum zu pflanzen und ggf. mit Stauden bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzstandorte sind den Parkierungsflächen unmittelbar zuzuordnen.

## **6. Pflanzbindung von Einzelgehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

entsprechend Planeinschrieb

Die im Plan mit einer Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Ausfall durch großkronige, säulenförmige Laubbäume (Empfehlung Pflanzenliste 1) zu ersetzen.

# **B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

## **1. Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Keckquellen des Zweckverbandes Keckquellen. Der Bau von Grundwasser- und Erdwärmepumpen in Zone III ist nach dem Leitfaden zur Nutzung von Erdwärmesonden, 4. überarbeitete Neuauflage Mai 2005, verboten. Abgrabungen, die die grundwasserschützenden Deckschichten wesentlich vermindern, sind verboten. Die Vorschriften der Rechtsverordnung des Landratsamts Rottweil vom 15.11.1994 sind zu beachten.

# C. HINWEISE

## 1. Überflugbereich

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb eines Bauschutzbereichs ca. 1000 m nordwestlich der Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Schwenningen am Neckar. Weiterhin befindet sich das Plangebiet unterhalb des verlängerten An- und Abflugbereiches des Verkehrslandeplatzes Donaueschingen-Villingen sowie etwa 2 km vom Hubschrauberlandeplatz am Kreiskrankenhaus VS entfernt. Circa 1,2 km südlich befindet sich die Luftrettungsstation mit Hubschrauberlandeplatz. Luftfahrzeuge werden das Plangebiet in verschiedenen Höhen überfliegen. Es ist mit Lärmimmissionen zu rechnen.

## 2. Verkarstungserscheinungen

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknungen) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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 der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 3. Pflanzlisten

Pflanzlisten als Empfehlung zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote, Pflanzbindungen und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen:

### Pflanzenliste 1 - Großkronige / säulenförmige standortgerechte Laubbäume

botanischer Name	deutscher Name
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides 'Allershhausen'	Spitzahorn
Acer platanoides 'counmare' Typ 1,2,3	Säulenförmiger Spitzahorn
Sorbus x thuringiaca 'Fasticiata'	Thüringische Säulen-Mehlbeere
Tilia x euchlora syn. Tilia x europaea 'Euchlora'	Krimlinde

## Pflanzenliste 2 - Mittel- und Kleinkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume

botanischer Name	deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche

## Pflanzenliste 3 - Rasenmischung (RSM) 6.1

Art	Mischungsanteil in Gewichts-%	
	Regelwert	Spielraum
<i>Agrostis capillaris</i>	2,0	-
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	5,0	2-8
<i>Festuca trachyphylla</i> oder <i>Festuca ovina</i>	20,0	15-25
<i>Festuca rubra commutata</i>	10,0	5-15
<i>Festuca rubra trichophylla</i>	10,0	5-15
<i>Poa compressa</i>	3,0	-
<i>Poa pratensis</i>	15,0	10-20
<i>Achillea millefolium</i>	1,5	
<i>Allium schoenoprasum</i>	2,0	
<i>Anthemis tinctoria</i>	3,0	
<i>Campanula rotundifolia</i>	2,0	
<i>Dianthus carthusianorum</i>	6,0	
<i>Dianthus deltoides</i>	6,0	
<i>Hieracium pilosella</i>	1,0	
<i>Leucanthemum vulgare</i>	2,0	
<i>Pterorhagia saxifraga</i>	2,0	
<i>Prunella grandiflora</i>	3,0	
<i>Prunella vulgaris</i>	3,0	
<i>Thymus pulegioides</i>	1,5	
<i>Thymus serpyllum</i>	2,0	

## **D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlage der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- die Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 416)
  - die Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- sowie die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

Im Geltungsbereich der "Satzung über örtliche Bauvorschriften" werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Vorschriften getroffen:

### **1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **1.1. Dachform / Dachneigung**

In den Baugebieten sind Flachdächer mit einer Neigung von 0 – 10° zulässig.

Ausnahmsweise können in den Baugebieten andere Dachformen zugelassen werden, wenn es die Eigenart des Betriebes erfordert.

#### **1.2. Dachdeckung**

Die Flachdächer sind mit einem Anteil von mind. 40 % entsprechend Pflanzgebot (PFG 4 unter Punkt 5.4) extensiv zu begrünen.

#### **1.3. Technische Aufbauten**

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen (GH) darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten um max. 2 m auf höchstens 10 % der Dachfläche überschritten werden. Aufbauten, die der Energie- oder Wärmegegewinnung aus Sonnenenergie dienen, fallen nicht unter die Begrenzung des Dachflächenanteils von 10 %.

### **2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen.

An Gebäudefassaden dürfen sie nicht mehr als 20 % der jeweiligen Fassadefläche einnehmen.

Werbeanlagen oberhalb des Dachfirstes sind nur ausnahmsweise zulässig.

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

Ausnahmsweise ist je Grundstück eine selbstständige Werbeanlage (z.B. Fahne, Werbepylon) zulässig. Diese selbstständige Werbeanlage darf eine Höhe von 10 m über dem geplanten Gelände nicht überschreiten.

### **3. Erfordernis der Kenntnisgabe (§ 74 Abs.1 Nr. 6 LBO)**

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

### **4. Höhenlage der Grundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zur Einebnung des Geländes bis max. 1,0 m zulässig. Bezugspunkt für die Bemessung ist das natürliche Gelände.

## **E. HINWEISE**

### **1. Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 3 und 3 LBO behandelt.

### **2. Außerkrafttreten bisheriger Rechtsvorschriften**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bebauungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.