

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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)

1.1. Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb

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

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen (GH) wird wie folgt festgesetzt:

- Mischgebiet max. 16,0 m
- Fläche für Gemeinbedarf max. 15,0 m.

Bezugspunkte für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Straße gemäß Planeintrag (unterer Bezugspunkt) bis zum oberen Gebäudeabschluss (Oberkante Dach bzw. Attika).

2.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Versickerungsfähige Beläge sind nicht zur Grundflächenzahl anzurechnen.

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

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

a1: In den Baugebieten wird abweichende Bauweise festgesetzt, bei der im Rahmen der offenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

a2: In den Baugebieten wird abweichende Bauweise festgesetzt, bei der im Rahmen der offenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Abweichend davon ist in den Bereichen, wo die Baulinie entlang der Grundstücksgrenze verläuft, Grenzbau zulässig. Die Abstandflächen sind auf dem angrenzenden Grundstück zu übernehmen.

4. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Erhalt der bestehenden Gehölzpflanzungen und weitestgehend extensiven Wiesenflächen.

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

5.1. Gestaltung der Stellplätze

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

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der gekennzeichneten Fläche wird zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens ein Leitungsrecht für Verlegung, Betrieb und Unterhaltung von unterirdischen Versorgungsleitungen festgesetzt.

7. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Mischgebiet werden entlang der Europaallee die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Aufgrund der berechneten Außenlärmpegel werden die Bereiche, nach einzelnen Stockwerken aufgeteilt (siehe Detailplan Nr. 5 in der Begründung), in den Lärmpegelbereich III der DIN 4109 eingeordnet.

Im gekennzeichneten Bereich sind schutzbedürftige Räume nach Ziff. 4.1 der DIN 4109, Ausgabe 1989 (GABl. 1990, Seite 831), einschließlich Aufenthalts- oder Mitarbeiter Räume nur zulässig, wenn die Außenfassade dieser Räume bautechnisch die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989 (GABl. 1990, Seite 831) für den Lärmpegelbereich III erfüllt.

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

8.1. PFG 1: Dachbegrünung

Mischgebiet: Dachflächen der Hauptanlagen sind auf der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm).

Gemeinbedarfsfläche: Dachflächen der Hauptanlagen sind gem. Beschreibung des Vorhabens (Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan) zu begrünen.

8.2. PFG 2: Begrünung der Flächen für private Stellplätze

Je 10 angefangene Pkw-Stellplätze ist ein Baum, Hochstammqualität, Mindest-Stammumfang 14 cm gem. DIN 18916 zu pflanzen. Die Bäume können auch außerhalb der Stellplatzflächen, an jeder anderen Stelle des Baugrundstückes, gepflanzt werden.

9. Pflanzbindung von Einzelgehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) entsprechend Planeinschrieb

Die entlang der Europaallee gepflanzten Bäume sind zu erhalten und bei Ausfall durch geeignete Laubbäume zu ersetzen.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.1. 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 in einer Entfernung von ca. 1 km vom Hubschrauberlandeplatz am Zentralklinikum. Luftfahrzeuge werden das Plangebiet überfliegen. Es ist mit Lärmimmissionen zu rechnen.

2. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird von einem von den Stadtwerken betriebenen Blockheizkraftwerk versorgt. Für alle Gebäude im Plangebiet besteht Anschluss- und Benutzungszwang

für die Heizenergieversorgung (privatrechtliche Regelung), sofern der Versorgungsträger die Leitungen bis zum Baugrundstück geführt hat.

3. Artenschutz

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

Sofern großflächige, durchsichtige Glasflächen vorgesehen werden sind Maßnahmen zu ergreifen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Neben einer Gliederung der Glasflächen ist hierzu u. a. die Verwendung von Glasscheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %) geeignet. Ansonsten sind bei erhöhtem Vogelschlag die Scheiben in geeigneter Weise für Vögel zu kennzeichnen, wobei das Anbringen von Greifvogelsilhouetten nicht geeignet ist. Es wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen, u. a. als pdf-Datei zu erhalten unter www.vogelglas.info (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

Zur Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmitteln und Lampengehäuse ohne Fallenwirkung zu verwenden. Eine Abstrahlung in die freie Landschaft, insbesondere in Richtung Westen, ist durch Ausrichtung, Wahl der Lichtpunkthöhe und ggf. Anbringung von Blendrahmen zu vermeiden.

4. Pflanzlisten

Die Auswahl der Bäume hat nach Galk-Straßenbaumliste zu erfolgen:

<http://strassenbaumliste.galk.de/>

Für die Dachbegrünung wird eine Saatgut mit Hornklee (*Lotus corniculatus*, 10 cm hoch), Hufeisenklee (*Hippocrepis comosa*, 5 cm hoch) und Wundklee (*Anthyllis vulneraria*, 15 cm hoch) empfohlen.

5. Verkarstungserscheinungen

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Plattenkalks (Oberer Muschelkalk).

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und werden auf Grundlage des hochauflösenden Digitalen Geländemodells in der Umgebung vermutet. 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 lehmgefüllter 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Geogene Bodenbelastungen

Aus den zur Verfügung stehenden geologischen Kartenunterlagen ist ersichtlich, dass das künftige Plangebiet innerhalb des Ausstrichbereichs des Oberen Muschelkalks zu liegen kommt. Die Verwitterungsböden des Oberen Muschelkalks können erhöhte, natürlich bedingte Schadstoffgehalte aufweisen. Dem Landratsamt vorliegende Informationen zeigen, dass hier erhöhte geogene Arsen- und Schwermetallführungen, die über den zulässigen Prüfwerten der Bundes-Bodenschutzverordnung für das Schutzgut Mensch liegen, im Boden nicht ausgeschlossen werden können. Eine freie Verwertung des anfallenden Aushubmaterials kann in solchen Fällen ebenfalls nicht ungeprüft erfolgen, da die entsprechenden Zuordnungswerte überschritten sein könnten. Um einen zulässigen Entsorgungsweg frühzeitig aufzeigen bzw. eine Wiederverwertung des Aushubs vor Ort sowie das mögliche Gefährdungspotential für den Menschen auf Grund vorhandener geogener Schadstoffbelastungen im Boden beurteilen zu können, wird dringend empfohlen, im Rahmen der üblicherweise stattfindenden Baugrund- und Erschließungsuntersuchungen durch ein qualifiziertes Gutachterbüro ergänzende, repräsentative chemische Untersuchungen des Oberbodens und des anfallenden Aushubmaterials (jeweils Feststoff und Eluat) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchführen zu lassen. Die Untersuchungsergebnisse dieser Bodenuntersuchungen sind dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz vorzulegen.

D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung von 0 – 10° zulässig.

1.2. Technische Aufbauten

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 2.1 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 Wärmegewinnung 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 10 % der jeweiligen Fassadefläche einnehmen.

Werbeanlagen dürfen die Attika der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten.

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 nicht überschreiten.

E. HINWEISE

1. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO behandelt.