



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Erweiterung Firma Wirth Schaumstoffe“

- A - Planungsrechtliche Festsetzungen
- B - Örtliche Bauvorschriften
- C - Hinweise, Empfehlungen, Nachrichtliche Übernahmen

Vorentwurf

Stand: 10.03.2021

kommunalPLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt 2009

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Gewerbegebiet	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	3
2.2	Zahl der Vollgeschosse	4
2.3	Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen.....	4
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
3.1	Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
3.2	Bauweise	4
4	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
4.1	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge M 3	4
4.2	Anlage einer artenreichen Hecke (A) M 6	5
4.3	Vermeidung von Vogelschlag M 9.....	5
4.4	Insektenschonende Beleuchtung M 10	5
4.5	Metalleindeckungen von Dächern	5
4.6	Gestaltung von Einzäunungen	5
5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	5
6	Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz, für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und Regelungen des Wasserabflusses	6
7	Überschwemmungsgebiet	6
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
1	Gestaltung von Werbeanlagen	7
2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	7
2.1	Abfall-Sammelplätze.....	7
2.2	Gärtnerische Anlage der nicht bebauten Flächen M 4.....	7
3	Kreislaufführung von unbelastetem Niederschlagswasser M 6	7
C	HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	8
1	Bodendenkmalschutz	8
2	Geotechnik / Baugrund	8
3	Brand- und Katastrophenschutz / Löschwasserversorgung	8
4	Bodenschutz M 1	8
5	Umgang mit Umweltgefährdenden Stoffen M 2	9
6	Entwicklung Magerwiese (externe Ausgleichsmaßnahme) M 7	9
7	Rodung von Gehölzen, Gebäudeabbruch M 8	10
8	Altlasten	10
9	Nutzung erneuerbarer Energien	10
10	Nisthilfen	10

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

1 Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

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

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsflächen wird entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil als „II“ (zwei)–geschossig, als Höchstwert festgesetzt.

2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die **Höhe der baulichen Anlagen** wird durch Einschrieb der maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH-max., im m.ü.NN) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen gilt die oberste Dachbegrenzungskante bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

Höhenlage der baulichen Anlagen: Zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit wird für das gesamte Baugebiet als Mindestmaß für die EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe) eine NN-Höhe von 636,35 m.ü.NN festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig, soweit die Hochwassersicherheit in Bezug auf die HQ 100 Linie anderweitig nachgewiesen wird.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Bauweise

Die Bauweise wird durch Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt als:

a abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend sind jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a+b und Abs. 8 BauGB)

4.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge M 3

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung / Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung / -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breittufiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter oder Kiesbeläge etc.) mit einem Abflusswert von max. 0,8 herzustellen. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

4.2 Anlage einer artenreichen Hecke (A) M 6

Zur Einbindung der baulichen Anlagen ist eine Eingrünung durch die Anlage einer standortgerechten, heimischen Hecke vorgesehen (Pflanzliste s.u.).

Durchführung: Bepflanzung der Fläche PFG 1 mit Sträuchern im Pflanzverbund 1,5 m x 1,5 m.

Pflege: Anwuchspflege (u.a. Wässern, Ausmähen gegen Mäusefraß), Rückschnitt nach Bedarf durch Starkastentnahme oder abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen unter Berücksichtigung der Zielsetzung. Abgängige Sträucher sind zu ersetzen.

Pflanzliste:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Purpurweide	Salix purpurea
Fahlweide	Salix rubens
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

4.3 Vermeidung von Vogelschlag M 9

Bei Verwendung großflächiger Fassaden- und Fensterflächen aus Glas sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen. Es wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen. 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).

4.4 Insektenschonende Beleuchtung M 10

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind nur nach unten abgesicherte Leuchten und Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis max. 4.000 Kelvin zulässig. Ausgeschlossen werden Natriumdampf-Hochdruck-Lampen.

4.5 Metalleindeckungen von Dächern

Für Bedachungen dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

4.6 Gestaltung von Einzäunungen

Zur Minimierung der Wirkungen von Zäunen für Tierarten und für das Landschaftsbild ist die Zaunhöhe auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Sie sind mit einer Bodenfreiheit von 10cm anzulegen, um eine Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu erhalten. Ebenso ist eine möglichst große Maschenweite zu wählen.

5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen „Zuleitungssammler“

Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen.

Bauliche Eingriffe in diesen Bereich wie Geländeauffüllungen, -abtragungen, Befestigungen für Zufahrten usw. sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

- 6 Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz, für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und Regelungen des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 16, 20 und Abs. 6 BauGB)
- 7 Überschwemmungsgebiet**
Nachrichtliche Übernahme eines Überschwemmungsgebietes nach § 78a WHG entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

1 Gestaltung von Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Werbung für betriebsfremde Zwecke, Unternehmen oder Artikel ist unzulässig.

Werbeanlagen und Beschriftungen sind ausschließlich an der Fassade der Gebäude, bis zu einer maximalen Fläche von 6,0 m² zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach errichtet werden und die Dachfläche nicht überragen.

Dynamische Werbeanlagen wie Laufschriften, Lichtspiele, bewegliche Konstruktionen etc. sind unzulässig.

2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Abfall-Sammelplätze

Müllbehälter bzw. -sammelplätze sind durch geeignete Einhausungen oder Begrünungen in einer Weise auszuführen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

2.2 Gärtnerische Anlage der nicht bebauten Flächen M 4

Die unbebauten Flächen sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von Schottergärten oder Steinöden, deren Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von Vlies oder Folie stark eingeschränkt ist, ist nicht zulässig. Klassische Steingärten, die eine Bepflanzung mit Steingartenpflanzen aufweisen und wasserdurchlässig sind, sind davon nicht betroffen.

3 Kreislaufführung von unbelastetem Niederschlagswasser M 5 (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Unbelastete Niederschlagswasser sind vor Ort zu versickern.

C HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

2 Geotechnik / Baugrund

Nach Geologischer Landesaufnahme bilden humoser, lokal anmooriger Auenlehm sowie Abschwemmmassen (Schwemmfächersedimente) jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter folgen eventuell mit den Schwemmfächersedimenten verzahnte Donauschotter, ansonsten Kalk- und Mergelgesteine des Oberjuras. Das Grundwasser dürfte bauwerksrelevant sein.

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.

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

Grundwasser-Standsdaten aus dem Plangebiet liegen nicht vor. Aufgrund der Lage des Baugebietes in der Talau der Donau ist von relativ geringen Grundwasserflurabständen auszugehen.

Im Hochwasserfall können die Grundwasserstände bis knapp unter Gelände reichen. Von einer Unterkellerung der Gebäude wird deshalb abgeraten.

3 Brand- und Katastrophenschutz / Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 540 mit 1.600 Liter/Min. zu dimensionieren.

Es ist mindestens 1 Überflurhydrant nach DIN EN 14384 mit Abgängen der Größe A, B, B an geeigneter Stelle aufzustellen.

4 Bodenschutz M 1

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ des Ministeriums für Umwelt BW (1991) zu beachten (www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de). Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Erdarbeiten sollen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind Bodenverdichtungen und -belastungen zu minimieren. Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind.

Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

5 Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen M 2

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

6 Entwicklung Magerwiese (externe Ausgleichsmaßnahme) M 7

Ziel: Entwicklung von FFH-Grünland (Magerwiese) auf Teilflächen der Flst. 1892, 1894, 1895 und 1897/1 (vgl. Abb. 8 GOP,) durch Ausmagerung und Heuwiesennutzung mit einem Mahdabstand von mind. 6 Wochen

Durchführung:

- Ausmagerung der wüchsigeren Bereiche (Flst. 1892, 1894, 1895) durch dreimalige Mahd mit Abräumen in den ersten beiden Jahren
- Traditionelle Heuwiesennutzung: Mahd mit Abräumen nach der Blüte der Obergräser (i.d.R. Anfang/ Mitte Juni), Mahdgut muss mind. 1 Tag auf der Fläche verbleiben, damit Tiere sich in die ungemähten Randstreifen zurückziehen können; 2. Mahd frühestens 8 Wochen später

Düngung: keine Düngung; nach Entwicklung einer Magerwiese mittel- langfristig Erhaltungsdüngung entsprechend FFH-Merkblatt (Rücksprache mit Unterer Naturschutzbehörde wird empfohlen).

Optional: Nachsaat: Nach 3-5 Jahren ist eine Überprüfung der Entwicklung vorzunehmen. Ist die Samenbank bzw. der Sameneintrag aus Nachbarflächen zur Zielerreichung nicht ausreichend, ist eine Nachsaat oder Mähgutübertragung durchzuführen. Zu Saatgut und Aussaattechnik bzw. zu verwendendes Mähgut wird eine

Beratung beim Landschaftserhaltungsverband/ Untere Naturschutzbehörde/
Landwirtschaftsamt empfohlen.

- 7 Rodung von Gehölzen, Gebäudeabbruch M 8**
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.
- 8 Altlasten**
Im Bereich des Plangebietes sind uns zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.
Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.
- 9 Nutzung erneuerbarer Energien**
Es wird empfohlen, bereits bei der Gebäudeplanung und -erstellung die Voraussetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergienutzung auf Dachflächen) zu berücksichtigen.
- 10 Nisthilfen**
Aus Gründen des Artenschutzes wird empfohlen, bei neuen Gebäuden Nisthilfen für Mauersegler sowie Brutplätze für Mehlschwalben vorzusehen.

Aufgestellt, Tuttlingen den 10.03.2021

kommunalPLAN GmbH