

Stadt Blumberg

Stadtteil Riedböhringen

Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
für den Bereich

„Gewerbegebiet B 27 Blumberg“

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

Endfassung

Stand: 02.10.2015

kommunalPLAN

stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1309

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 Gewerbegebiet (GE).....	3
	1.2 Emissionskontingentierung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	5
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	5
	2.2 Höhe der baulichen Anlagen	5
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
	3.1 Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
	3.2 Bauweise	5
4	Öffentliche Verkehrsflächen	5
	4.1 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind.....	6
	4.2 Verkehrsgrünflächen	6
5	Öffentliche Grünflächen	6
6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	6
	6.1 Umwandlung von Acker in Grünland (Grünfläche „Nordost“)	6
	6.2 Gewässerrandstreifen	6
	6.3 Begrünung Regenrückhaltebecken	7
	6.4 Verkehrsgrünfläche „Alemannenstraße“	7
	6.5 Erhalt von Bäumen	7
	6.6 Anpflanzen von Bäumen	7
	6.7 Heckenpflanzung.....	8
	6.8 Pflanzgebote auf Privatgrundstücken.....	8
	6.9 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	9
	6.10 Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung	9
	6.11 Metalleindeckungen von Dächern.....	9
7	Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen	9
8	Flächen für Versorgungsanlagen	9
9	Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	9
10	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	9
	10.1 Baulicher Schallschutz (Straßenverkehrslärm).....	10
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
1	Gestaltung von Werbeanlagen	11
2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	11
3	Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser	11
C	HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1	Schutz des Grundwassers	12
2	Bodenschutz	12
3	Geotechnik	13
4	Gewässerrandstreifen	14
5	Anbaubeschränkungszone B 27	14
6	Dachbegrünung	14

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1 **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 **Gewerbegebiet (GE)**

(§ 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,
- Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen.

1.2 Emissionskontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle für die Teilflächen 01 bis 15 (s. Eintragung im Plan) angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 unter Berücksichtigung möglicher Zusatzkontingente, weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} der Teilflächen:

Teilflächen	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m ²	
	tags	nachts
Fläche 01	65	58
Fläche 02	65	56
Fläche 03	65	56
Fläche 04	65	55
Fläche 05	60	50
Fläche 06	64	55
Fläche 07	62	50
Fläche 08	62	50
Fläche 09	60	50
Fläche 10	62	50
Fläche 11	58	49
Fläche 12	57	47
Fläche 13	59	50
Fläche 14	58	49
Fläche 15	57	48

(Teilflächen, Berechnungsgrundlagen s. Gutachten Kap. 7)

Innerhalb der im Plan eingetragenen Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Winkel ⁻⁻⁻⁾		$\underline{EK_{zus,T}^{1)}$ dB(A)/m ²	$\underline{EK_{zus,N}^{1)}$ dB(A)/m ²
	Anfang °	Ende°		
A ⁻⁻⁻⁾	> 270	125	---	---
B	> 125	180	5	4
C	> 180	190	2	3
D	>190	195	0	0
E	> 195	230	5	6
F	> 230	270	4	5

Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Emissionskontingente unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente ist bei der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Nutzungsänderung nachzuweisen.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5 im Bau- und Genehmigungsverfahren.

Auf die detaillierten Vorgaben des Gutachtens wird verwiesen:
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Riedböhringen-Nord“, Proj. Nr, 1591/1 vom 20.01.2015, Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine+Jud, Stuttgart.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

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

Bezugshöhen

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

Als unterer Bezugspunkt gilt die im Mittel gemessene Höhe des überbauten Geländes. Diese ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Maßgeblich ist der vorhandene Gelände-Höhenverlauf (gemäß Höhenlinien im Plan oder gemäß Bestandsvermessung im Rahmen der Objektplanung).

Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete, erforderliche technische Einrichtungen wie z.B. Abluftanlagen oder Schornsteine.

Ergeben sich durch unterschiedliche Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan für ein Gebäude verschiedene GH-max., so gelten die Festsetzungen für den jeweiligen Gebäudeabschnitt.

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 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

4.1 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind

Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

4.2 Verkehrsgrünflächen

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Für notwendige Zufahrten zu den Grundstücken sind je Gewerbebetrieb maximal zwei befestigte Überfahrten in einer Breite bis zu 7,00 m zulässig.

5 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind entsprechend den jeweils zugewiesenen grünordnerischen Maßnahmen zu entwickeln und zu nutzen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Umwandlung von Acker in Grünland (Grünfläche „Nordost“)

(siehe Planzeichnung Maßnahme M1)

Das Entwicklungsziel ist eine artenreiche, magere Mähwiese.

Um eine optimal an den Standort angepasste, autochthone Artenzusammensetzung zu erreichen, sind die teilweise vorhandenen Ackerflächen nach entsprechender Bodenvorbereitung im Herbst im Heudrusch-Verfahren zu begrünen. Zur Gewinnung des Druschguts sind Spenderflächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuwählen, maximal aber in einem Umkreis von 30 km bei vergleichbarer Höhenlage. Als Hilfssaat ist dem Druschgut Wintergetreide beizumischen.

In den ersten beiden Jahren sind drei Schnitte durchzuführen: Erste Mahd vor dem 1. Mai, zweite Mahd Ende Juni/Anfang Juli, dritte Mahd im September.

In den darauf folgenden Jahren sind zwei Schnitte mit Abfuhr des Mähguts durchzuführen (erster Schnittzeitpunkt ab dem 1. Juli, zweite Mahd möglichst spät im Herbst). Das Mähgut ist grundsätzlich zu entfernen. Eine Düngung ist unzulässig.

Die Wiesenflächen sind dauerhaft zu erhalten. Diese Pflege ist auch für die im Bereich A bestehenden Wiesen anzuwenden.

Im Bereich der geplanten Strauchpflanzung (Hecke, Nr. 6.7) ist die geplante Wiese als Habitatverbesserung für Reptilien auszuagern. Zusätzlich sind 3 Schüttungen mit faustgroßen Kalksteinen vorzunehmen („Lesesteinhaufen“). Außerdem ist stellenweise der Oberboden abzutragen und Kalkschotter einzubringen.

6.2 Gewässerrandstreifen

(siehe Planzeichnung Maßnahme M2)

Im Bereich des mindestens 5 m breite Gewässerrandstreifens (vgl. Anlage 4 zum UB) soll sich als Hochstaudensaum entwickeln. Die Flächen sind von regelmäßigen

Pflegemaßnahmen auszusparen, so dass sich eine gewässertypische Hochstaudenvegetation entwickeln kann. Ist zur Gewährleistung des Abflusses und zur Vermeidung übermäßigen Gehölzaufwuchses eine Mahd oder Räumung des Profils erforderlich, so ist der Eingriff im Spätsommer vorzunehmen. Dabei ist abschnittsweise entgegen der Fließrichtung vorzugehen, außerdem zeitlich versetzt zur Mahd der angrenzenden Wiesen.

Innerhalb der Hochstaudenflur sollten in lockeren unregelmäßigen Abständen Baumpflanzungen erfolgen. Es sind mindestens 8 Bäume aus folgender Liste zu verwenden:

Pflanzenliste:

Alnus glutinosa (Schwarz-Erle),

zertifizierte pilzfreie Ware

Salix fragilis (Bruch-Weide)

Salix x rubens (Fahl-Weide)

Prunus padus (Trauben-Kirsche)

6.3 Begrünung Regenrückhaltebecken

(siehe Planzeichnung Maßnahme M3)

Der Bereich des Rückhaltebeckens im Südosten des Plangebietes soll als Wiese mit einer artenreichen Saatgutmischung angelegt und gepflegt werden. Es sind zwei Schnitte mit Abfuhr des Mähguts durchzuführen (erster Schnittzeitpunkt ab dem 1. Juli, zweite Mahd möglichst spät im Herbst). Das Mähgut ist grundsätzlich zu entfernen. Eine Düngung ist unzulässig.

6.4 Verkehrsgrünfläche „Alemannenstraße“

(siehe Planzeichnung Maßnahme M4)

Die vorhandenen, als Verkehrsgrünflächen festgesetzten Wiesenstreifen an der Alemannenstraße sollen erhalten werden. Es sind zwei Schnitte mit Abfuhr des Mähguts durchzuführen (erster Schnittzeitpunkt ab dem 1. Juli, zweite Mahd möglichst spät im Herbst). Das Mähgut ist grundsätzlich zu entfernen. Eine Düngung ist unzulässig.

Für notwendige Zufahrten zu den Grundstücken sind je Gewerbebetrieb maximal zwei befestigte Überfahrten in einer Breite bis zu 7,00 m zulässig.

6.5 Erhalt von Bäumen

Die entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten oder im Falle einer unumgänglichen Entnahme mit standortgerechten gleichwertigen Bäumen zu ersetzen. Erforderliche Eingriffe in Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel durchzuführen.

Die Bäume sind während der gesamten Bauzeit mit geeigneten Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.

6.6 Anpflanzen von Bäumen

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten entlang der Alemannenstraße und der Planstraße A sind standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen.

Die Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken beidseitig der Planstraße A sind in Ihrer Anzahl bindend. Die genauen Standorte sind straßenbegleitend in einem Abstand von 2,50 m zum Fahrbahnrand auszuführen, sie können jedoch aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen innerhalb der jeweiligen Grundstücke abweichend vom Planeintrag straßenparallel variiert werden.

Die Größe der Baumscheiben soll ein Maß von 2,0 x 2,0 m nicht unterschreiten. Es sind Arten der folgenden Liste zu verwenden:

Pflanzenliste:

Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides ‚Emerald Queen‘ (Schmaler Spitz-Ahorn)
Alnus x spaethii (Purpurerle)
Fraxinus excelsior ‚Geessink‘ (Gewöhnliche Esche)
Sorbus intermedia ‚Brouwers‘ (Schwedische Mehlbeere)

Größe, mindestens H, 3xv, mB 14-16 cm StU

6.7 Heckenpflanzung

(siehe Planzeichnung Maßnahme M5)

Entlang des Nordrands der Gewerbeflächen ist eine zwei- bis dreireihige, lockere Gehölzpflanzung aus heimischen, autochthonen Gehölzen der nachfolgenden Liste zu pflanzen und langfristig zu pflegen.

Der Pflanzstreifen sollte eine Breite von 3-4 m erreichen und zwischen den Einzelpflanzen ca. 2-3 m breite Lücken aufweisen. Die Zwischenflächen (Wieseneinsaat wie in Nr. 6.1 beschrieben) sollen mit Freischneider alle 2 Jahre gemäht werden.

Pflanzenliste:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
Crataegus laevigata (Eingriffeliger Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa arvensis (Kriechrose)
Rosa canina (Echte Hunds-Rose)
Rosa pimpinellifolia (Bibernellrose)
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
Rosa rugosa (Kartoffelrose)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

6.8 Pflanzgebote auf Privatgrundstücken

Um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind die Freiflächen der einzelnen Grundstücke mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Bei Ausfall der Gehölze muss eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Ein Nachweis der Baumpflanzung ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Je Privatgrundstück ist pro angefangene 1000 qm Grundstücksfläche ein gebietsheimischer, standortgerechter mittel bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind frei wählbar. Es sind Baumarten und Pflanzqualitäten aus folgender Liste (Naturraum Nr. 92 Blumberg, Oberes Donautal) zu verwenden:

Pflanzenliste:

Acer campestre (Feld-Ahorn, Maßholder)
Betula pendula (Hänge-Birke)
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)
Populus tremula (Zitterpappel, Espe)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus robur (Stieleiche)

Größe, mindestens H., 3xv, m. B. 14-16 cm StU

Bei Ausfall der Gehölze muss eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen werden. (Nachweis der Baumpflanzung im Bauantrag).

6.9 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von privaten Stellplätzen bei denen eine Verunreinigung durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr nicht zu erwarten ist nur in wasser- und luftdurchlässigen Belägen zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

6.10 Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED-Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Anbringung von Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

6.11 Metalleindeckungen von Dächern

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

7 Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB, § 135c BauGB)

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans werden auf die zugeordneten Baugrundstücke nach Maßgabe der nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen Grundfläche zugeordnet.

Die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen umfassen auch die Kosten für den Grunderwerb bzw. den entsprechenden Grundstückswert von Flächen der Gemeinde, die Kosten für die Freilegung der Ausgleichsflächen, die Planungskosten sowie die Kosten für die dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

9 Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Zweckbestimmung gem. Planeintrag: RRB= Regenrückhaltebecken

10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 **Baulicher Schallschutz (Straßenverkehrslärm)**

Im Bebauungsplangebiet werden Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr erforderlich für den Fall, dass an den straßenzugewandten Fassaden (hier: B 27) Büro- bzw. Wohnräume entwickelt werden sollen.

Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den für die Fassadenabschnitte maßgeblichen Lärmpegelbereichen.

Die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (z.B. Wohn-, Schlaf- oder Büroräumen) müssen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w, res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart für den maßgeblichen Lärmpegelbereich erforderlich sind.

Die Lärmpegelbereiche ergeben sich für die verschiedenen Bauflächen bzw. Fassadenabschnitte aus der Anlage (Karte 5) des schalltechnischen Gutachtens, auf das in Detail verwiesen wird:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Riedböhringen-Nord“, Proj. Nr. 1591/1 vom 20.01.2015, Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine+Jud, Stuttgart.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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 sind unzulässig.

Werbeanlagen und Beschriftungen dürfen nur an der Fassade der Gebäude angebracht werden. Sie dürfen nicht auf dem Dach errichtet werden bzw. die Dachfläche nicht überragen.

Werbeanlagen dürfen je Gebäudeseite eine maximale Fläche von 10,0 m² nicht überschreiten und sind so zu gestalten, dass sie sich als integrierter Bestandteil der Gestaltung und Architektur des Gebäudes und der Nachbarbebauung unterordnen. Dies gilt insbesondere für die Größe, Farbgestaltung, Beleuchtung und Anordnung der Werbeanlagen. Dynamische Werbeanlagen wie Laufschriften, Lichtspiele, bewegliche Konstruktionen etc. sind unzulässig.

Aus Gründen der „Sicherheit und Leichtigkeit“ des Verkehrs auf der B 27 dürfen Werbeanlagen, welche mit Sichtbeziehung zur Bundesstraße 27 geplant sind, nicht leuchten, bzw. nicht beleuchtet werden. Des Weiteren dürfen solche nur in Art und Größe wie allgemein übliche Firmenlogos ausgeführt werden.“

2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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.

3 Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Für die Neubebauung von Grundstücken gilt folgende Bestimmung:

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist über geeignete Retentionsanlagen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Rigolen, Einstaudächer, Flachteiche) zurückzuhalten und gedrosselt dem Regenwasserkanal bzw. dem Vorfluter zuzuführen.

Für die Gebäude ist ein Retentionsvolumen von 10 l pro m² versiegelter Grundstücksfläche herzustellen.

C HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Artenschutz

Die unter 6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen beschriebenen, geplanten Maßnahmen zur Umwandlung von Acker in Grünland (Grünfläche „Nordost“) sind vor Beginn der Baumaßnahmen zur Erschließung des Gebiets anzulegen, damit eine ökologisch-funktionale Kontinuität ohne zeitliche Lücke gewährleistet werden kann (CEF-Maßnahme / continuous ecological functionality-measures).

Als Maßnahme zur Umweltüberwachung (Monitoring) sollten zur Überprüfung der Populationsentwicklung der Reptilien für 8 Jahre Kontrollgänge durchgeführt werden. Es sind im Zeitraum April – Juli je 3-4 Begehungen durch einen sachkundigen Biologen jeweils im 2. / 4. / 6. und 8. Jahr nach Herstellung der Habitatmaßnahmen vorzunehmen.

2 Schutz des Grundwassers

Der Grundwasserflurabstand kann stellenweise bauwerksrelevant sein. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden im Zuge der Bauvorhaben empfohlen.

Sofern durch die bauliche Maßnahme in den mittleren Grundwasserstand eingegriffen wird, stellt dies ggf. nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers dar und bedarf voraussichtlich eines wasserrechtlichen Verfahrens.

Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. B. (z.B. „weiße Wanne“, auskragende Keller-bodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Drainagen dürfen keinesfalls an die Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Erdarbeiten oder Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie Auswirkungen auf das Grundwasser haben können bzw. tiefer als 10 m in den Boden eindringen, sind dem LRA, Amt für Wasser- und Bodenschutz, gemäß § 49 Abs. 1 WHG i. V.m. § 37 Abs. 2 WG spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Sofern bei Erschließungsmaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser angetroffen wird, ist dies gemäß § 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 37 Abs. 4 WG unverzüglich dem LRA, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen und die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen.

Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern dürfen nicht ohne Vorbehandlung versickert oder ortsnah eingeleitet werden.

Die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes sind zu beachten.

3 Bodenschutz

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.

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 N/cm²) 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.

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.

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.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu beschränken. Dazu ist zu beachten, dass die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen sind, um die Versiegelungsfläche zu minimieren.

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und der Baulandinanspruchnahme sollten die Erschließungsflächen auf das technisch notwendige Maß begrenzt werden. Bei Bauvorhaben mit hohem Kfz Aufkommen sollen möglichst mehrgeschossige Parkanlagen, Tiefgaragen etc. vorgesehen werden.

4 Geotechnik

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann stellenweise bauwerksrelevant sein. 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.

5 Gewässerrandstreifen

Das Planungsgebiet wird im Osten von einem Entwässerungsgraben begrenzt. Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers gilt gem. § 29 WG BW parallel der Böschungsoberkante ein gesetzlicher Gewässerrandstreifen von 5 m. Im Gewässerrandstreifen ist gem. § 38 WHG und § 29 WG BW verboten:

- Die Umwandlung von Grünland in Acker.
- Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
- Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von 5 Metern
- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Auffüllungen

6 Anbaubeschränkungszone B 27

Entlang der Bundesstraße B27 gilt lt. § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) eine Anbaubeschränkung bis zu 20,0 m Tiefe gemessen ab Fahrbahnrand (gem. Planeintrag).

Die Beschränkung gilt u.A. für Werbeanlagen, Nebenanlagen, Garagen/Carports.

Näheres ist in § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) geregelt.

7 Dachbegrünung

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern wird empfohlen, u.a. zur Minimierung des Oberflächenabflusses sowie zur Förderung der landschaftsgerechten Einbindung.

Aufgestellt:

Tuttlingen, 02.10.2015

kommunalPLAN GmbH