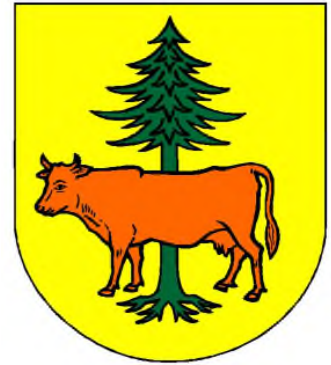


Gemeinde Talheim

Landkreis Tuttlingen



Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Ried-Ost“

A – Planungsrechtliche Festsetzungen
B – Örtliche Bauvorschriften
C – Hinweise

Vorentwurf

Stand: 27.03.2025

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 2126

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1	Gewerbegebiet (GE).....	3
1.2	Sonstiges Sondergebiet (SO) „Recyclinganlage Ried“	3
2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) GE-1 und GE-2 - Gewerbegebiet.....	5
2.2	Grundflächenzahl (GRZ) SO – Sondergebiet	5
2.3	Höhe baulicher Anlagen (FH) GE-1 und GE-2	5
2.4	Höhe baulicher Anlagen (FH) SO – Sondergebiet	5
3	Überbaubare Grundstücksflächen	6
3.1	Baugrenzen	6
3.2	Bauweise	6
4	Stellung der baulichen Anlagen	6
5	Verkehrsflächen	6
5.1	Öffentliche Verkehrsflächen	6
5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6
5.3	Verkehrsgrünflächen	6
5.4	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind	7
6	Stellplätze und sonstige Nebenanlagen	7
7	Führung von Versorgungsleitungen.....	7
8	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	7
9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
9.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	7
9.2	Artenschutzmaßnahmen	8
9.3	Maßnahme 1 (M1): Begrünung der Retentionsfläche	8
9.4	Pflanzgebote.....	9
9.5	Maßnahmen der Grünordnung.....	9
10	Flächen für Versorgungsanlagen.....	10
10.1	Elektro-Trafostation.....	10
10.2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	10
11	Sonstige Festsetzungen.....	10
11.1	Anbaufreie Zone.....	10
11.2	Sichtfelder	10
11.3	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs.....	10
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	11
1.1	Dachneigung	11
1.2	Gestaltung der Dachflächen.....	11
1.3	Gestaltung der Fassaden	11
2	Werbeanlagen.....	11
3	Gestaltung und Nutzung der Freiflächen	12
3.1	Hof- und Stellplatzflächen	12
3.2	Einfriedungen	12
3.3	Müllbehälter-Standplätze.....	12
4	Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenaushub	12
4.1	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	12
4.2	Bodenaushub	12
5	Entwässerung.....	12
6	Ordnungswidrigkeiten	12
C	HINWEISE	13

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

1.1 Gewerbegebiet (GE)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Zulässig sind alle Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO.

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Vergnügungsstätten.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Recyclinganlage Ried“

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

1.2.1 Zweckbestimmung (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO)

Das Sondergebiet „Recyclinganlage Ried“ dient dem Betrieb eines Unternehmens des Bauhauptgewerbes mit den Schwerpunkten:

- Tiefbauarbeiten
- Abbrucharbeiten / Sanierungsarbeiten
- Erdbewegungen
- Gewerbebau
- Industriebau / Hochbau / Fertigteile
- Straßenbau
- Kanalarbeiten / Kabelarbeiten
- Garten- und Landschaftsbau
- Wiederaufbereitung und Recycling von Boden und Baustoffen
- Produktion von Beton

- Erzeugung von regenerativen Energieträgern (Hackschnitzel)
- sowie der Behandlung, Aufbereitung und zeitweiligen Lagerung von Bau- und Abbruchabfällen und von Abfällen an deren Herkunftsbereiche.

1.2.2 Art der Nutzung (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauGB)

1.2.2.1 Nicht gefährliche Abfälle

Zulässig sind Anlagen zur Behandlung, zum Umschlagen und zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen der nachfolgenden Abfallgruppen der Abfallverzeichnis-Verordnung AVV vom 10.12.2001, zuletzt geändert am 30.06.2020:

01. Abfälle, die beim Aufsuchen, Ausbeuten und Gewinnen sowie bei der physikalischen und chemischen Behandlung von Bodenschätzen entstehen
03. Abfälle aus der Holzbearbeitung und der Herstellung von Platten, Möbeln, Zellstoffen, Papier und Pappe
15. Verpackungsabfall, Aufsaugmassen, Wischtücher, Filtermaterial und Schutzkleidung (a.n.g.)
16. Abfälle, die nicht anderswo im Verzeichnis aufgeführt sind.
17. Bau- und Abbruchabfälle (einschließlich Aushub von verunreinigten Standorten)
19. Abfälle aus Abfallbehandlungsanlagen, öffentlichen Abwasserbehandlungsanlagen sowie der Aufbereitung von Wasser für den menschlichen Gebrauch und Wasser für industrielle Zwecke
20. Siedlungsabfälle (Haushaltsabfälle und ähnliche gewerbliche und industrielle Abfälle sowie Abfälle aus Einrichtungen), einschließlich getrennt gesammelter Fraktionen.

1.2.2.2 Gefährliche Abfälle

Zulässig sind auch Anlagen zur Behandlung und zum Umschlag und zur zeitweiligen Lagerung von gefährlichen Abfällen, soweit es sich um die in der immissionschutzrechtlichen Genehmigung der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Tuttlingen, mit Angabe der Abfallschlüsselnummern der Abfallverzeichnis-Verordnung AVV, handelt.

1.2.2.3 Baubetriebsanlagen

Zulässig ist die Ansiedlung gewerblicher Anlagen zur Durchführung des Baubetriebs. Mit inbegriffen ist auch die Stationierung von Gerätschaften und Fahrzeugen (Tieflader, LKW und Baumaschinen), die bei den Bautätigkeiten zum Einsatz kommen.

1.2.2.4 Verwaltungsgebäude

Betriebs- (z.B. Werkstatt, etc.), Büro- und Verwaltungsgebäude und Gebäude zur Unterbringung von Sozialräumen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.

1.2.2.5 Betankungsanlage

Eigenverbrauchstankstelle und Waschplatz zur Betankung und Reinigung der Fahrzeuge und Maschinen.

1.2.2.6 Aufbereitungsanlage

... die Beschreibung der Anlage wird noch ergänzt.

1.2.2.7 Stellplätze

Stellplätze für Bedienstete und Kunden incl. Stromtankstellen in der nach den Vorschriften der LBO erforderlichen Anzahl.

1.2.2.8 Photovoltaik-Anlagen

Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen und baulich untergeordnet auf Freiflächen innerhalb der Baugrenzen.

1.2.2.9 Nebenanlagen

Nebenanlagen und Anlagen nach § 14 BauNVO können zugelassen werden, wenn die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

1.2.2.10 Grünflächen

Private Grünflächen und Flächen zur Anlage Einfriedungen und zum Ausgleich von Eingriffen.

1.2.2.11 Umzäunung

Umzäunung der Gesamtanlage.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) GE-1 und GE-2 - Gewerbegebiet

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Zufahrten und Stellplätzen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) SO – Sondergebiet

Maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß Planeintrag. Aus städtebaulichen Gründen werden die Orientierungswerte des § 17 S. 1 BauNVO überschritten.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (FH) GE-1 und GE-2

Höhe baulicher Anlagen (FH) gemäß Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe (BZ).

Nebenbestimmungen zu Höhenfestsetzungen

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Firsthöhen baulicher Anlagen gilt die oberste Dachbegrenzungskante.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Firsthöhen baulicher Anlagen gilt die im Mittel gemessene Höhe des vorhandenen Geländes.

Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken.

Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile wie Aufzüge, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage etc. darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen um jeweils max. 3,0 m überschritten werden. Solche Aufbauten und Bauteile dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich max. 20 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen. Ausnahmen von der Maximalgrenze der Höhenüberschreitung können zugelassen werden, wenn sie technisch bedingt und untergeordnet sind.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (FH) SO – Sondergebiet

Höhe baulicher Anlagen (FH) gemäß Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe (BZ).

Nebenbestimmungen zu Höhenfestsetzungen

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Firsthöhen baulicher Anlagen gilt die oberste Dachbegrenzungskante.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Firsthöhen baulicher Anlagen gilt die im Plan festgesetzte Bezugshöhe (BH) in Metern über Normal Null (m.ü.NN).

Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile wie Aufzüge, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage etc. darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen um jeweils max. 3,0 m überschritten werden. Solche Aufbauten und Bauteile dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich max. 20 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen. Ausnahmen von der Maximalgrenze der Höhenüberschreitung können zugelassen werden, wenn sie technisch bedingt und untergeordnet sind.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

3.1 Baugrenzen

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

3.2 Bauweise

Abweichende Bauweise (a) gern. Planeintrag. Die Gebäude können in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

Die Gebäudelänge darf 120 m nicht überschreiten.

4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Plangebiet werden keine Firstrichtungen festgesetzt.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus dem Eintrag im Plan.

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ergeben sich aus dem Eintrag im Plan.

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

5.3 Verkehrsgrünflächen

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Die ausgewiesenen Flächen sind dauerhaft als straßenbegleitende Grünflächen zu erhalten.

5.4 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.

6 Stellplätze und sonstige Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungsbestand

Die beiden im Plangebiet verlaufenden Wasserleitungen werden verlegt.

8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 + 16 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)

9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

9.1.1 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende staubdichte Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur kleiner 3.000 K) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Außentemperatur der Lampen darf max. 40 °C betragen. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt mit Abschirmung nach oben sowie zur Seite zur Verhinderung von Streulicht. Das Anstrahlen von Fassaden ist nicht zulässig.

9.1.2 Wasserdurchlässige Beläge

Wege-, Hof- und oberirdische Stellplatzflächen und nicht von Schwerlastverkehr betroffene Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Kf-Wert mind. 0,5) herzustellen, z. B. als Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter, Schotterrasen oder wassergebundene Wegedecke. Zufahrten zu genutzten Parkflächen dürfen asphaltiert werden. Der Einsatz chemisch wirksamer Auftaumittel (Streusalz) auf diesen Flächen ist unzulässig. Belastetes Wasser von anderen, vollversiegelten Flächen darf nicht über diese Flächen abgeführt werden.

9.1.3 Bodenschutz

Der bei den Bauarbeiten anfallende überschüssige Erdaushub ist, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke verwendbar, innerhalb des Bebauungsplan-gebiets wieder zu verwenden. Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und abseits vom Baubetrieb, sachgerecht zwischenzulagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten muss der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken eingebaut werden. Nähere Ausführungen zur Verwertung von Bodenmaterial, zum Bodenabtrag und zur Oberbodenlagerung enthalten die DIN 19731 und DIN 18915.

Um die Einwirkungen durch den Baubetrieb zu minimieren sollen vorübergehende Flächeninanspruchnahmen (z.B. Zwischenlagerung von Baustoffen, Fahrwege der Baumaschinen) möglichst auf bereits erschlossenen bzw. früher in Anspruch genommenen Flächen erfolgen.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen (z.B. Benzin, Öl etc.) ist während der Bauphase und der anschließenden Nutzung sicherzustellen.

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

9.1.4 Grundwasserschutz

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen.

Vor diesem Hintergrund muss der Betrieb von Baumaschinen und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen mit größtmöglicher Sorgfalt erfolgen. Zudem sind im Rahmen der Baumaßnahmen grundwasserunschädliche Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien (kein Teerprodukte) zu verwenden. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Tuttlingen anzuzeigen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

9.2 Artenschutzmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1): Bauzeitenbeschränkung für den Baubeginn der Bauarbeiten

Um eine Tötung oder Schädigung von störungsempfindlichen Vogelindividuen (insbesondere Jungtiere) während der Bauphase zu vermeiden, muss der Baubeginn vor Beginn der Brutperiode (Anfang April) oder nach Beendigung der Brutperiode (Anfang September) stattfinden. Der Zeitraum liegt außerhalb der Brutperiode der betroffenen, störungsempfindlichen Goldammer, so dass keine Aufgabe von bebrüteten Nestern und Jungvögeln und damit die Erfüllung eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) 1 BNatSchG zu erwarten ist.

9.3 Maßnahme 1 (M1): Begrünung der Retentionsfläche

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Fläche für Regenrückhaltung, Zweckbestimmung Retention/ Versickerung ist in Form einer wechselfeuchten Hochstaudenflur naturnah zu entwickeln.

Zur Initiierung der Entwicklung der Hochstaudenflur ist eine geeignete autochthone, gebietsheimische Saatgutmischung (z.B. Rieger-Hofmann-Saatgutmischung „07 – Ufersaum“) in einer Saatgutstärke von 1-2 g/m² auszubringen. Alternativ kann auf eine Mahdgutübertragung von anderen wechselfeuchten Hochstaudenfluren der Region zurückgegriffen werden.

Die Flächen sind jährlich durch eine einmalige späte Mahd (im Herbst ab September) zu pflegen, wobei das anfallende Mähgut von den Flächen zu entfernen ist. Die Düngung der Flächen ist untersagt. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken sind unzulässig.

9.4 Pflanzgebote

9.4.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Einzelbäume entlang der Erschließungselemente

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten (Verkehrsflächen, Ausgleichsflächen) sind standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Von den Baumstandorten kann parallel zur Straße um bis zu 5,00 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

Für die Pflanzung der Bäume sind Hochstämme (mind. STU 16/18) zu verwenden. Alle Bäume sind mit ausreichender Pflanzscheibe (ca. 6 qm) und Pflanzgrube (ca. 80 cm x 80 cm) und mit Sicherung durch einen Dreibock zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.4.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Innerhalb der Gewerbefläche ist pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum (1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm 3xv., Stammumfang mind. 16-18 cm oder Solitär mind. 3xv.) der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu schützen. Bei Abgang oder Fällung ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzliste nachzupflanzen.

Nicht mit Bäumen gestaltete Bereiche sind als Vegetationsfläche mit Bodendeckern, Stauden und Sträuchern zu bepflanzen oder mit einer standortgerechten Wiesen-Saatgutmischung anzusäen.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Baugrundstücksflächen unzulässig.

9.5 Maßnahmen der Grünordnung

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Maßnahmen der Grünordnung sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünflächen anzulegen und zu gestalten. Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind zu ersetzen. Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials, das Abstellen von Geräten oder Maschinen etc. sind untersagt.

Die entsprechend den Maßnahmen zu verwendenden Pflanzen sind den Pflanzlisten im Teil C unter Ziffer 6 zu entnehmen.

10 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

10.1 Elektro-Trafostation

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

... wird bei Bedarf ergänzt.

Ergänzend zur Darstellung im Bebauungsplan sind die Rechte durch Eintragung von Dienstbarkeiten in die Grundbücher der Baugrundstücke dinglich zu sichern.

11 Sonstige Festsetzungen**11.1 Anbaufreie Zone**

Längs der Kreisstraße ist entsprechend Eintrag in der Planzeichnung eine anbaufreie Zone von 15.0 m, gemessen vom Fahrbahnrand der K 5919, von Hochbauten jeder Art freizuhalten. Diese Bestimmung gilt auch für die Errichtung von Werbeanlagen.

Die Bestimmungen des § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind zu beachten.

11.2 Sichtfelder

Die in der Planzeichnung eingezeichnete Schutzzone von der Straßeneinmündung zur K 5919 ist von jeder sichtbehindernden Nutzung von mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

... Plan wird noch ergänzt.

11.3 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

(§9 Abs. 7 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachneigung

Entsprechend den Einträgen in den Nutzungsschablonen sind im GE-1 und GE-2 Dachneigungen von 0° - 30° zulässig.

Im SO – Sondergebiet sind die Dachformen freibleibend.

1.2 Gestaltung der Dachflächen

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in matter Tönung zulässig.

Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen sowie in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

Solaranlagen sind zulässig.

1.3 Gestaltung der Fassaden

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material und Farbgebung so zu gestalten, dass das Natur- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien dürfen nicht großflächig verwendet werden. Als Fassadenmaterial ist das zum Gewerbe-Hallenbau übliche Material zulässig, nicht jedoch Textilmaterialien und Planen.

Fassadenbegrünungen sind zugelassen und erwünscht.

2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind unter Beachtung nachstehender Bestimmungen zulässig:

- nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,
- nur bis zur Höhe der Dachtraufen.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben sind nicht zulässig.

Die Gesamtlänge der Werbeanlagen je Gebäudeseite darf 25 % der jeweiligen Fassaden, bzw. eine maximale Länge von 15,0 m nicht überschreiten.

3 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Hof- und Stellplatzflächen

PKW-Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster o.Ä.) herzustellen.

Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe regelmäßig umgeschlagen werden und Flächen, auf denen Fahrzeuge gewaschen oder gewartet werden, sind über einen Leichtstoffabschneider in die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

3.2 Einfriedungen

Zugelassen sind hinterpflanzte Zäune bis zu 2,50 m Höhe, ebenso Hecken und Strauchgruppen.

Ausgeschlossen sind Einfriedungen in Form von Erdwällen sowie standortfremde Sträucher und Heckenpflanzen wie z.B. Thujen und Zypressen.

Zäune sind von angrenzenden öffentlichen Flächen mind. 0,5 m zurückzusetzen und in die vorgegebene Bepflanzung einzubinden.

3.3 Müllbehälter-Standplätze

Zur Bereitstellung des anfallenden Mülls ist auf den Gewerbegrundstücken eine geeignete Fläche auszuweisen und einzugrünen.

4 Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenaushub

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen

sind nur in dem zur Herstellung der Baukörper und Nebenanlagen sowie Stellplätze und Zufahrten erforderlichen Maß zulässig.

4.2 Bodenaushub

Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist soweit als möglich an geeigneter Stelle innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden. Ein Massenausgleich ist anzustreben.

5 Entwässerung

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Realisierung der Maßnahmen hinsichtlich der Entwässerungseinrichtungen ist durch geeignete Genehmigungsunterlagen nachzuweisen. Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern, wobei das Schmutzwasser an die Ortskanalisation anzuschließen ist. Eine entsprechende Fachplanung ist im Zuge des Bauantragverfahrens vorzulegen.

6 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

C HINWEISE

1) Bodenschutz

... Text wird noch ergänzt.

2) Geotechnik

... Text wird noch ergänzt.

3) Dachbegrünung

Die Begrünung von Flachdächern und sonstigen flach geneigten Dächern wird empfohlen.

4) Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, insbesondere wenig gegliederte Fassaden durch eine Wandbegrünung aufzulockern und einzugrünen.

5) Bodendenkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

6) Pflanzliste

Pflanzliste 1: Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Tilia platyphyllos

Sommer-Linde

Ulmus glabra

Bergulme

Nach LFU 2002: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg

7) Schutz des Grundwassers

... Text wird noch ergänzt.

8) Abwasserentsorgung

... Text wird noch ergänzt.