

Stadt Furtwangen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“

ENTWURF

Textteil, Stand 07.04.2015

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“

ENTWURF

Auftraggeber:

Zweckverband IKG Neueck

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Margarethe Stahl – Seniorprojektleiterin

Stuttgart, den 07.04.2015

Inhalt

I	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1	Art der baulichen Nutzung.....	4
1.1	Gewerbegebiet (GE)	4
1.2	eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe).....	5
2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1	Grundflächenzahl GRZ.....	6
2.2	Geschossflächenzahl GFZ	6
2.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	6
3	Bauweise.....	6
4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	7
6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7
7	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	8
8	Private und öffentliche Grünflächen	8
9	Leitungsrechte.....	8
10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung	8
	von Boden, Natur und Landschaft	8
11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.....	9
13	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	9
14	Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	9
15	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers.....	10
16	Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung	10
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	11
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	11
1.1	Fassaden der Hauptgebäude	11
1.2	Dachform/ -neigung	11
1.3	Dachdeckung.....	11
2	Werbeanlagen.....	11
3	Einfriedigungen.....	12
4	Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen.....	12
5	Freileitungen.....	12
6	Ordnungswidrigkeiten.....	12
III	Hinweise	13
1	Denkmalschutz Bodenfunde	13
2	Bodenschutz.....	13
3	Erschließen von Grundwasser.....	13
4	Freiräumung und Artenschutz	14
5	Freiflächen-/ Begrünungsplan.....	14
6	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten	14
7	Energiegewinnung	14
8	Pflanzlisten.....	14
9	Aufstellung und Bearbeitung:.....	15

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,

Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“ sind alle innerhalb des Geltungsbereichs sich auf frühere Bebauungspläne und Verordnungen beziehenden Festsetzungen aufgehoben.

1 Art der baulichen Nutzung

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

Baugebiete

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

unzulässig sind (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO):

- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke und Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

1.2 eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)

§ 8 BauNVO

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

unzulässig sind (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO):

- Tankstellen.

5

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke und Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan. (*Erfolgt nach Vorliegen des Schallgutachtens.*)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Plan angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten (Bezugsquelle DIN 45691: Beuth-Verlags GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin. Die DIN 45691 wird im Rathaus der Stadt Furtwangen zur Einsichtnahme bereit gehalten). Die Überprüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

2.2 Geschossflächenzahl GFZ

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

6

$G_{h_{max}}$ = maximal zulässige Gebäudehöhe.

Die Gebäudehöhen sind als Höchstmaße über Normalhöhen Null in Metern bis zur Oberkante First bzw. Attika beim Flachdach festgelegt.

3 Bauweise

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

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

A = abweichende Bauweise: Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans: Baugrenzen.

5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen (ausgenommen oberirdische Gebäude) für technische Anlagen, Lärm- und Sichtschutzwälle, Feuerwehrumfahrten, Stellplätze etc. einschließlich deren Stützbauwerke, Auffüllungen und Abgrabungen sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser, Telekommunikation etc.) können als Ausnahmen zugelassen werden.

6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

- 1.) Erschließungsstraßen
- 2.) Fuß-/ Rad-/ Wirtschaftswege (FW/RW/WW)
- 3.) Öffentliche Parkierungsflächen (P)

- Sollten geländebedingt für Verkehrsflächen Stützmauern erforderlich werden, sind diese als Trockenmauer in Naturstein herzustellen.
- Im Zusammenhang mit Gebäuden ist Stahlbeton glatt oder Brettstruktur zulässig. Im Bereich der Einmündung der Zufahrten in die L173 sind Sichtfelder mit folgenden Maßen: Tiefe 3 m (ab Fahrbahnrand), Länge 110 m, von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Nutzung ab einer Höhe von 80 cm (ab Fahrbahnoberkante) freizuhalten.

7 Ver- und Entsorgungsanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 12)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

8 Private und öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

9 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan werden Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers festgesetzt. Der Bereich der Leitungsrechte ist von Baumpflanzungen freizuhalten.

8

10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Flachdächer und flachgeneigte Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 25° sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke von 10 cm ist einzuhalten. Ausgenommen sind Aufstellflächen für betriebsbedingte technische Aufbauten.
- Notwendige Beleuchtungseinrichtung muss ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum haben. Nach oben oder seitwärts in die Landschaft abstrahlende Lichtpunkte sind nicht zulässig. Beleuchtungszeiten sind auf die erforderlichen Mindestzeiten zu reduzieren.
-

Ist nach Vorliegen des Umweltberichts zu ergänzen!

11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs 1 Nr. 24 BauGB)

Ist nach Vorliegen des Schallgutachtens zu ergänzen!

12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Ist nach Vorliegen des Umweltberichts zu ergänzen!

13 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Ist nach Vorliegen des Umweltberichts zu ergänzen!

9

14 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 i.V.m § 9 (1) 20 BauGB)

- Das anfallende Niederschlagswasser ist über geeignete Maßnahmen / Verrieselungsflächen, soweit als möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, bzw. sofern möglich dem umgebenden Pflanzstreifen zuzuleiten. Nicht verrieselungsfähiges Oberflächenwasser ist der örtlichen Kanalisation zuzuleiten.
- Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

Die Ableitung der Oberflächenwasser ist mit dem jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.

Ist nach Vorliegen des Entwässerungskonzepts zu ergänzen bzw. zu konkretisieren!

15 Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

16 Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung

(§126 BauGB)

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Diese Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,50 x 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§§ 74 und 75 Landesbauordnung – LBO – in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440) in Verbindung mit § 4 Stadtordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert am 03.12.2013 (GBl. S. 55).

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassaden der Hauptgebäude

- Glänzende und lichtreflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Die Verwendung von glasierter Keramik ist nicht zulässig.
- Ausnahmen könne zugelassen werden, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Gebäude mit großen Fassadenlängen sind mit Abstand von 30 – 40 m mit einer Vertikalfuge zu gliedern.

1.2 Dachform/ -neigung

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).

1.3 Dachdeckung

- Glänzende, lichtreflektierende oder polierte Materiale sowie in ihrer Fernwirkung grelle Farbtöne sind als Materialien zur Dacheindeckung nicht zulässig.
- Als Farbton sind nur Grautöne zugelassen. Glasmaterialien als Klarglas oder Solarmodule sind zugelassen

2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe und oberhalb von Gebäudeoberkanten ist nicht zulässig.

- Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzulässig. Die Höhe der Werbeanlage selbst (Logo, bzw. Schrift o.ä.) darf max. 1,50 m betragen.
- Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, u.ä. sind unzulässig.
- In Gebäudefassaden integrierte digitale Medien sind im Einzelfall mit gesonderter Zustimmung der Gemeinden zulässig.

3 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- Als Einfriedung sind lebende Einfriedigungen aus Sträuchern, Gehölze, Maschendrahtzäune, Stab- und Wellgitter einschließlich Sockel bis 2,00 m Höhe zulässig. Die Höhe der Sockelmauern ist auf 0,40 m, begrenzt.
- Geländebedingte Stützmauern zwischen Privatgrundstücken werden auf einer Höhe von 2,00 m begrenzt.

4 Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

12

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Ihre gestalterische Ausführung ist in einem Freiflächengestaltungsplan zum Baugesuch darzustellen.

5 Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

6 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

III Hinweise

1 Denkmalschutz Bodenfunde

(§ 20 DSchG)

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen (§ 20 DSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

2 Bodenschutz

(BBodSchG und LBodSchAG)

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach §1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0m, Schutz vor Vernässung). Die für die notwendigen Planungen werden in die Planungen mit einbezogen.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3 Erschließen von Grundwasser

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde gem. § 37 WG zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

4 Freiräumung und Artenschutz

Aus Gründen des Artenschutzes ist die Freiräumung der Baufelder nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln erlaubt (01. März - 31. August).

5 Freiflächen-/ Begrünungsplan

Mit der Vorlage von Bauanträgen für einzelne Grundstücke sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

6 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Soweit sich durch die Baumaßnahme Hinweise auf Flächenbelastung ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

14

7 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltversorgung sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht.

8 Pflanzlisten

Grundsätzlich ist bei allen Pflanzungen darauf zu achten, dass gebietsheimische Pflanzen verwendet werden, um die biologische Vielfalt zu erhalten und eine Florenverfälschung zu vermeiden.

Pflanzliste wird nach Vorliegen des Umweltberichts ergänzt!

9 Aufstellung und Bearbeitung:

Aufstellung:

Zweckverband IKG Neueck

Furtwangen, den __.__.____

Gütenbach, den __.__.____

Josef Herdner, Bürgermeister

Rolf Breisacher, Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

15

Furtwangen, den __.__.____

Gütenbach, den __.__.____

Josef Herdner, Bürgermeister

Rolf Breisacher, Bürgermeister

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den __.__.____

Margarethe Stahl

Gemeinde Gütenbach

Bebauungsplan

„Ob der Eck“ Fortschreibung Teil II

Textliche Festsetzungen zum Planteil

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
- B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Bebauungsplan**
- C. Hinweise**

Planung / Bearbeitung:

Architekturbüro
Dipl.-Ing. Gregor Kuner
Freier Architekt
Im Schnabelstal 2
78120 Furtwangen

Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert am 14. Dezember 2004 (GBl. S. 900)
- Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG-BW), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.11.2002 (GBl. BW 02, S. 439) mit Wirkung vom 01.01.2003
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der Landschaft (Naturschutzgesetz-NatSchG) in der Fassung vom 13.12.2005
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Allgemeine Angaben

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Ob der Eck Teil II“ sind sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf früheren Plänen und Verordnungen beziehenden Festsetzungen aufgehoben.

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

- siehe Planeintrag -

Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO)

Gewerbegebiet – GE (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 GRZ - Grundflächenzahl (§§ 16, 19 Bau NVO)

- siehe Planeintrag als Höchstmaß –

1.2 GFZ – Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO)

- siehe Planeintrag als Höchstmaß –

1.3 Höhe der baulichen Anlage (§§ 16, 18 BauNVO)

- siehe Planeintrag als Höchstmaß durch Angabe der Firsthöhe in m ü. NN. festgesetzt

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO – siehe Planeintrag

3.2 abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO – siehe Planeintrag
a = als offene Bauweise, hier Gebäudelängen > 50 m zulässig

3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 Bau GB)

Die Hauptfassaden der Gebäude sind der umgebenden Landschaft zuzuordnen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNVO)

Baugrenzen (§ 23 (3) Bau NVO)

- siehe Planeintrag -

Entlang der L 173 ist ein anbaufreier Streifen von 20 m einzuhalten. Dies gilt auch für Werbeanlagen und Nebenanlagen § 14 und § 23 BauNVO sowie Garagen.

Textliche Festsetzungen

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, Werbeanlagen sowie Garagen sind nicht zulässig.
- Stellplätze sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Sollten geländebedingt für Verkehrsflächen Stützmauern erforderlich werden, sind diese als Trockenmauern in Naturstein herzustellen.

Im Zusammenhang mit Gebäuden ist Stahlbeton glatt oder Brettstruktur zulässig.

Im Bereich der Einmündungen der Zufahrten in die L173 sind Sichtfelder mit folgenden Maßen: Tiefe 3 m (ab Fahrbahnrand), Länge 110 m, von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Nutzung ab einer Höhe von 80 cm (ab Fahrbahnoberkante) freizuhalten.

7. Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 Bau GB)

- siehe Planeintrag

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) 21 BauGB)

- siehe Planeintrag

Die mit Leitungsrecht festgelegten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Begrünung dieser Bereiche darf ausschließlich mit Stauden, Bodendeckern oder Raseneinsaat erfolgen.

9. Öffentliche Grünflächen und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- siehe Planeintrag

10. Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)**10.1 PFG – Pflanzgebot „Pflanzung von Hecken“**

- siehe Planeintrag

Zur landschaftsbezogenen Eingrünung der geplanten Bauten, zur Gebietsdurchgrünung sowie zur Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna soll eine flächenhafte Gehölzpflanzung hergestellt werden.

Die Gehölzfläche ist 1 x im Jahr fachgerecht zu pflegen.

Der mit Leitungsrecht versehene Bereich ist zur Wartung der Kanäle mit niedrigen und flachwurzelnden Gehölzern bzw. Stauden, zu bepflanzen.

Textiliche Festsetzungen

10.2 EPFG – Pflanzgebot für Einzelbäume

- siehe Planeintrag

An den gekennzeichneten Stellen werden Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Es sind Pflanzen 1. Ordnung bzw. 2. Ordnung in den Größen 14/16 gemäß der Pflanzenliste zu setzen. Die Pflanzen sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

10.3 EPVG – Pflanzvorschlag zur Einzelbäume

Innerhalb des Baufensters werden Pflanzvorschläge für Einzelbäume festgesetzt. Es sind Pflanzen 1. Ordnung bzw. 2. Ordnung in den Größen 14/16 gemäß der Pflanzenliste zu setzen. Ist eine Pflanzung auf Grund der baulichen Situation nicht möglich, hat die Pflanzung an anderer Stelle zu erfolgen. Die Pflanzen sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

10.4 Dachbegrünung

Flachdächer, und flachgeneigte Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 25° sind mit einer vollflächigen extensiven Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 8 – 10 cm zu versehen. Ausgenommen sind die Aufstellflächen für betriebsbedingte technische Aufbauten.

Für sonstige Aufbauten, wie z.B. Vordächer, Oberlichter etc. kann die Dachbegrünung um 25% der Fläche reduziert werden.

10.5 Unterpflanzung 20 KV Freileitung

Die im Leitungsrecht gepflanzten Gehölze müssen nach DIN VDE einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Leiterseilen einhalten.

10.6 Bepflanzungen entlang Landesstraße 173

Neupflanzungen (z. B. Baumreihen) im Bereich der L 173 sind mit dem Straßenbauamt abzustimmen. Bei Neupflanzungen ist ein Mindestabstand von 4,50 m einzuhalten.

10.7 Photovoltaik / Solarmodule

Bei Belegung der Flächen mit Photovoltaik oder Solarmodulen kann die Begrünung um die entsprechenden Flächen reduziert werden.

Textliche Festsetzungen

11. Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) 14 BauGB i.V.m § 9 (1) 20 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist über geeignete Maßnahmen / Verrieselungsflächen, soweit als möglich, auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, bzw. sofern möglich dem umgebenden Pflanzstreifen zuzuleiten. Nicht verrieselungsfähiges Oberflächenwasser ist der örtlichen Kanalisation zuzuleiten. Stellplätze, Zufahren, Hof- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder als wassergebundene Decke auszuführen.

Die Ableitung des Oberflächenwassers ist mit dem jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.

Textliche Festsetzungen

B Örtliche Bauvorschriften**12. Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)****12.1 Dachform / Dachneigung**

- siehe Planeintrag

12.2 Farbe und Material der Dacheindeckung (§ 74 (1) LBO)

Glänzende, lichtreflektierende oder polierte Materialien sowie in ihrer Fernwirkung grelle Farbtöne sind als Materialien zur Dacheindeckung sind nicht zulässig.

Als Farbton sind nur Grautöne zugelassen.

Glasmaterialien als Klarglas oder Solarmodule sind zugelassen.

13. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) LBO)**13.1 Materialien**

Glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien sowie die Verkleidung von Gebäuden mit spiegelnden oder polierten Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Gebäude mit großen Fassadenlängen sind mit Abstand von 30 – 40 m mit einer Vertikalfuge zu gliedern.

13.2 Einfriedungen (§74 (1) 3 LBO)

Als Einfriedigung sind zulässig: Lebende Einfriedigungen aus Sträuchern und Gehölzen (vgl. Artenverwendungsliste), Maschendrahtzäune, Stab- und Wellgitter einschließlich Sockel bis 2,00m Höhe. Die Höhe der Sockelmauern ist auf 0,40m, begrenzt.

Geländebedingte Stützmauern zwischen Privatgrundstücken werden auf eine Höhe von 2,00 m begrenzt.

13.3 Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe und oberhalb von Gebäudeoberkanten ist nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur im Erdgeschoss zulässig.

Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzulässig. Die Höhe der Werbeanlage selbst (Logo bzw. Schrift o.ä.) darf max. 1,50 m betragen.

Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, u.ä. sind unzulässig. In Gebäudefassaden integrierte digitale Medien sind im Einzelfall mit gesonderter Zustimmung der Gemeinde zulässig

Textliche Festsetzungen

13.4 Umweltschützende Belange / Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke (§74 (1) 3 LBO) Gestaltung der Stellplätze (§ 1a(1) BauGB i.V.m. §38 (1) 15 LBO)

- siehe Planeintrag

13.5 Gestaltung der privaten Grünflächen (§74 (1) 3 LBO)

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten. Ihre gestalterische Ausführung ist in einem Freiflächengestaltungsplan zum Baugesuch darzustellen.

13.6 Freileitungen (§74 (1) Nr. 5 LBO)

Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

13.7 Außenbeleuchtung / Straßenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum haben; ausschließlich Verwendung von langwelligem (gelbem) Licht und staubdichten Leuchten. Nach oben oder seitwärts in die Landschaft abstrahlende Lichtpunkte sind nicht zulässig. Beleuchtungszeiten sind auf die erforderlichen Mindestzeiten zu reduzieren.

13.8 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 25 LBO handelt, wer auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Textliche Festsetzungen

C Hinweise**14. Bodenschutz**

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

Bei beantragten Bauvorhaben ist die Möglichkeit eines Massenausgleichs innerhalb des Grundstückes nachzuweisen. Der entsprechende Nachweis hat mit dem Bauantrag zu erfolgen und ist mit den Antragunterlagen an die Genehmigungsbehörde mit einzureichen.

15. Denkmalschutz

Der Fund von Kulturdenkmalen oder zufällige Funde sind den Denkmalschutzbehörden oder der Stadt anzuzeigen.

Sollten bei Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§20.1 DSchG).

16. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht.

17. Freiflächen- / Begrünungsplan

Mit der Vorlage von Bauanträgen für einzelne Grundstücke sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

18. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Auf der überplanten Fläche sind uns zurzeit keine Altlastenbereiche bekannt. Soweit sich durch die Baumaßnahme Hinweise auf Flächenbelastungen ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

Textliche Festsetzungen

19. Geltungsbereich

- siehe Planeintrag

20. Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500 wurde vom Vermessungsbüro H. W. Heizmann, Hewenstraße 24, 78194 Immendingen-Hattingen, hergestellt.

21. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- dem Lageplan mit Zeichenerklärung - Plan Nr. B 01
- Geländeschnitte Plan Nr. B 02, B03, B 04
- der Begründung mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung inkl. Plan Nr. B 06, B 07
- dem Textteil mit Rechtsgrundlagen

22. PflanzlistenBäume 1. Ordnung

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Winterlinde	Tilia Cordata
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica

Bäume 2. Ordnung

Hainbuche	Carpinus betulus
Zwergbirke	Betula nana
Sandbirke	Betulla pendula
Vogelkirsche	Cerasus avium
Bergulme	Ulmus scabra
Vogelbeere	Prunus avium

Baum – Straucharten für Gehölze

Spitzblättrige Weide	Salix acutifolia
Silberweide	Salix alba
Lorbeerweide	Salix pentandra
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Stechpalme	Ilex aquifolium

Textliche Festsetzungen

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Besenginster	Sorathamnus scoparius
Stechginster	Ulex europaeus
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum

Planung / Bearbeitung:

Furtwangen, den 19.07.2007

letztmalig geändert: 08.12.2008



Gregor Kuner, Dipl.Ing., Freier Architekt

Aufgestellt und ausgefertigt:

Gemeinde Gütenbach
Bürgermeisteramt

Gütenbach, den 08.12.08



Thomas Klüdtke, Bürgermeister

