

Stadt Furtwangen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“

Entwurf

Textteil, Stand 03.02.2015

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“

Entwurf

Auftraggeber:

Stadt Furtwangen

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 03.02.2015

Inhalt

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

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)

4

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.

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.

$G_{h_{max}}$ = 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

6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 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)

7

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.

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!

8

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, Schotterrassen, 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 Einfriedungen 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)

11

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.

7 Energiegewinnung

13

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!

Stadt Furtwangen

Furtwangen, den __.__.____

Josef Herdner, 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.

Furtwangen, den __.__.____

Josef Herdner, Bürgermeister

14

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den __.__.____

Margarethe Stahl