

Gemeinde Brigachtal

Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Gewerbegebiet „Auf der Leimgrube“

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

B - Örtliche Bauvorschriften

C - Hinweise, Empfehlungen, Nachrichtliche Übernahmen

Entwurf

Stand: 16.11.2016

kommunal PLAN

stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1449

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
5	Öffentliche Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	5
	5.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	5
	5.2 Beleuchtungsanlagen	6
	5.3 Metalleindeckungen von Dächern	6
6	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	6
7	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6
	7.1 Lärmschutzwall (LSW)	6
	7.2 Passiver Lärmschutz (PLS).....	6
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
1	Gestaltung von Werbeanlagen	7
2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	7
C	HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	8
1	Bodenschutz.....	8
2	Schutz des Grundwassers	9
3	Dachbegrünung.....	9
4	Steinbruchbetrieb / Erschütterungen	9

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

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 15.12.2015 (GBl. S. 1147)

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.

Im Gewerbegebiet sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und Anlagen im Sinne von § 8 BauNVO und nach Maßgabe der Emissionskontingentierung (s. Nr. 1.2) zulässig.

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO):

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe und Läden.

1.2 Emissionskontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle für die Teilflächen GE-1 bis GE-2 (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:

Fläche	Bezugsgröße m ²	Emissionskontingente L_{EK}		Anlagenbezogener Schalleis- tungspegel L_{WA} je Fläche ²	
		dB(A)/m ²		dB(A)	
		tags	nachts	tags	nachts
Fläche GE-1	4263	62	51	98,3	87,3
Fläche GE-2	1731	62	54	94,4	86,4

(Teilflächen, Berechnungsgrundlagen s. schalltechn. Gutachten)

[Hinweis: Die schalltechnische Untersuchung wird zurzeit noch an den aktuellen Entwurf des Bebauungsplans angepasst. Im weiteren Verfahren ist der Kontingentierungswert für die Fläche GE-3 zu ergänzen.]

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

Sektor	Winkel ^{**}		EK,zus,T ^{*)} dB	EK,zus,N ^{*)} dB
	Anfang °	Ende °		
A	> 222	235	2	2
B	> 235	248	1	0
C	> 248	285	0	0
D	> 285	5,8	5	0

^{*)} EK,zus,T: Zusatzemissionskontingent tags; EK,zus,N: Zusatzemissionskontingent nachts

^{**)} ausgehend von folgendem Winkelsystem: 0° - senkrecht; 90° - waagrecht

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 „Auf der Leimgrube“, Proj. Nr, 1669/b1 vom 29.08.2016, Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine+Jud, Stuttgart.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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

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.

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.

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Die Aufteilung bzw. Detailgestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

5 Öffentliche Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Im Bereich der festgesetzten Flächen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Bei Ausfall der Gehölze ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

5.1 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.

5.2 Beleuchtungsanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind aus artenschutzrechtlichen Gründen insektenschonende LED-Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Zur Vermeidung von Lichtimmissionen in die freie Landschaft sind die Leuchten so auszurichten dass es zu keiner Abstrahlung aus dem Gebiet kommt.

5.3 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.

6 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird eine zentrale Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ausgewiesen.

7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Lärmschutzwall (LSW)

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche am westlichen Rand des Gebietes ist der bestehende Lärmschutzwall zum Schutz des benachbarten Wohngebietes dauerhaft zu sichern und zu erhalten.

7.2 Passiver Lärmschutz (PLS)

Soweit innerhalb des im Bebauungsplan als „Flächen für passive Lärmschutzmaßnahmen“ (PLS) ausgewiesenen Bereiches schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthalts-, bzw. Verwaltungsräume) geplant werden, so sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 vorzusehen. und im Bauantrag nachzuweisen:

- Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Seite.

oder

- Festverglasung an den schutzbedürftigen Räumen.

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 15.12.2015 (GBl. S. 1147)

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.

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.

C HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 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 ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

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.

2 Schutz des Grundwassers

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

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes sind zu beachten.

3 Dachbegrünung

Es wird empfohlen Flachdächer und flach geneigte Dachflächen (< 10° Neigung) extensiv zu begrünen (z.B. Sedum-Gras-Dächer, mit ca. 6 bis 8 cm Substrataufbau) u.a. zur Minimierung des Oberflächenabflusses sowie zur Förderung der landschaftsgerechten Einbindung.

4 Steinbruchbetrieb / Erschütterungen

Auf den an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Steinbruchbetrieb wird hingewiesen.

Zur Bewertung der Auswirkungen möglicher Erschütterungen des Steinbruchbetriebs auf das geplante Gewerbegebiet wurde eine gutachterliche „Einschätzung des Konfliktpotenzials“ eingeholt (Müller-BBM GmbH, Stuttgart).

Aufgrund der Ergebnisse der gutachterlichen Einschätzung kann von einer Einhaltung der maßgeblichen Anhaltswerte ausgegangen werden.

Um eventuelle Konflikte durch die Ansiedlung erschütterungsempfindlicher Betriebe und Nutzungen (z.B. empfindliche Messtechnik) im Bebauungsplangebiet auszuschließen, werden für die Ansiedlung erschütterungsempfindlicher Betriebe oder Anlagen weitergehende Untersuchungen auf Projektebene empfohlen.

Aufgestellt:

Tuttlingen, 16.11.2016

kommunalPLAN GmbH