



BEBAUUNGSPLAN

>>NEUE WOLTERDINGER STRASSE - (EHEMALIGE FIRMA FISCHBACH)<<

ENTWURF

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Lageplans werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Mischgebiet

Ziffer	Inhalt
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Zahl der Vollgeschosse
2.6	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.7	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.7.1	Sichtfelder
2.8	Herstellen von Verkehrsflächen
2.9	Kabelkästen
2.10	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.10.1	Beleuchtung
2.10.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.10.3	Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen
2.10.4	Gehölzrodungen
2.10.5	Gebäudeabbrüche
2.11	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Grünflächen
2.11.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 >>privat<<
2.11.2	Pflanzfestsetzung PFF 2 >>privat<<
2.11.3	Pflanzbindung PFB 1 >>privat<<
2.11.4	Pflanzbindung PFB 2 >>privat<<
3.	Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege
4.	Hinweise
4.1	Lärmschutz
4.2	Altablagerungen
4.3	Geogene Bodenbelastungen
4.4	Vogelschlag

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06.02.2023 (GBl. I. S. 26, 42)
- 1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 441)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I. S. 2240)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I. S. 1792)
- 1.11 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

- 1.12 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch die §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)
- 1.13 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1.1 Urbanes Gebiet (MU) (MU) - § 6a BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig sind:

gemäß § 1 (5) BauNVO

- sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
- Tankstellen

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (5) BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und kirchliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe

2.2 Nebenanlagen **(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind bis zu einem Bauvolumen von 40 m³ außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen. Die Stückzahl je Nebenanlage wird auf 1 je Grundstück begrenzt.

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

Siehe Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil)

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche gelten die Festsetzungen des § 19 BauNVO.

2.4 Bauweise **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise<< gem. Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.5 Zahl der Vollgeschosse **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §16 (2) BauNVO)**

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.6 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude

Die maximale Gebäudehöhe ist für jedes Grundstück in Meter über Normalnull (m ü. NN) im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird definiert als Firsthöhe, bzw. bei Dachformen ohne First, als höchster Gebäudepunkt.

Diese im zeichnerischen Teil festgesetzten Größen dürfen nicht überschritten werden.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil in Meter über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt. **Als EFH ist die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss anzunehmen.**

2.7 Herstellen der Verkehrsflächen **(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2.8 Kabelkästen **(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

2.9 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

2.9.1 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung inkl. Straßenbeleuchtung sind ausschließlich LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von < 3.000 Kelvin und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer zu verwenden. Die Leuchten müssen staubdicht sein und sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig.

Die Außenbeleuchtung ist nur in Verbindung mit Betriebszeiten zulässig und soll außerhalb dieser Zeiten unterbleiben bzw. von Bewegungssensoren gesteuert werden.

2.9.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzutragen.

Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

2.9.3 **Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen**

Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen.

Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

2.10.4 **Gehölzrodungen**

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind Gehölzrodungen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

2.10.5 **Gebäudeabbrüche**

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind Gebäudeabbrüche nur in der Winterzeit (01. November bis 28. Februar) und in der Winterruhe von Fledermäusen zulässig.

2.10 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Grünflächen** **(§ 9 (1) Nr. 14, 20 und 25a BauGB)**

2.11.1 **Pflanzfestsetzung PFF 1 - >>privat<<** **Baumpflanzungen**

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 1 dargestellten Bäume dienen der Begrünung des Straßenraums und der inneren Durchgrünung. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Der Standort kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

2.11.2 **Pflanzfestsetzung PFF 2 - >>privat<<** **Grünflächen**

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 2 dargestellten Flächen sind als Wiesenflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

2.11.3 **Pflanzfestsetzung PFB 1 - >>privat<<** **Unbebaute Flächen**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die nicht aus betrieblichen Gründen (Stellplatzflächen, Wege etc.) genutzten Grundstücksteile sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.11.4 **Pflanzfestsetzung PFB 2 - >>privat<<** **Überdeckung von Tiefgaragen**

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tief- und Sockelgaragen) sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz-

oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer mindestens 30 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Zur Begrünung sind standortheimische Arten zu verwenden.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ (§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern sie nicht die Denkmalschutzbehörde oder das RP Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird vom Regierungspräsidium Stuttgart – Denkmalpflege - hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4. HINWEISE

4.1 Lärmschutz

Der Straßenraumlastträger der L 180 (Neue Wolterdinger Straße) ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet verpflichtet. Durch die Planung können keine dementsprechenden Forderungen abgeleitet werden.

4.2 Altablagerungen

Innerhalb des Planungsbereichs befindet sich die Altablagerung „Aufschüttung Fa. Fischbach“. Es wird davon ausgegangen, dass das Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz (Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu hören. Auf diesem Wege kann sichergestellt werden, dass insbesondere das Schutzgut Mensch entsprechend der späteren Nutzung berücksichtigt wird. Erdarbeiten im Bereich dieser Fläche dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Entsorgung von Bauaushub aus diesem Bereich oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

4.3 Geogene Bodenbelastungen

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der geologischen Einheit „Oberer Muschelkalk“. Aus diesem Grund ist nicht auszuschließen, dass diese Böden geogen (natürlich bedingt) erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte aufweisen, die die zulässigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschreiten. Daher ist ein besonderer Umgang mit diesen Böden unabdingbar. Je nach Verwendungszweck (Verwertung, Entsorgung) oder Bodennutzung sind besondere Maßnahmen einzuhalten.

4.4 Vogelschlag

Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist keine geeignete Maßnahme. Über-Eck-Verglasungen sind nicht zulässig. Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>). Es werden Glasscheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (12-13%) empfohlen.

Aufgestellt

Donaueschingen, 27.07.2022
geändert am 13.06.2023

.....
Erik Pauly
Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Donaueschingen,

.....
Erik Pauly
Oberbürgermeister