



BEBAUUNGSPLAN

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

VORENTWURF

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 >>öffentlich<<
3.	Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege
4.	Hinweise
4.1	Lärmschutz

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I. S. 587)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I. S. 3465)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. 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 23 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. I. S. 99, 104)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I. S.2531)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I. S. 440)
- 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 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I. S. 432)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2.1.1 Mischgebiet (MI) (MI) - § 6 BauNVO

Zulässig sind:

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

ausnahmsweise zulässig sind:

gemäß § 1 (5) BauNVO

- sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teilen des Gebiets
-

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (5) BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche, 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)**

Für den „Bereich A“ gilt:

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

Für den „Bereich B“ gilt:

Festgesetzt ist die >>abweichende Bauweise<< gem. Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil). Diese entspricht der >>offenen Bauweise<<, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

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) wird mit 692,50 Meter über Normalnull (m ü. NN) im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

Die öffentlichen Straßenbeleuchtungsanlagen sind mit insektenverträglichen Beleuchtungsmittel (z.B. LED) auszustatten.

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 - >>öffentlich<<** **Grünflächen**

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 2 dargestellten Flächen und Bäume sind als Grünflächen bzw. heimische, standortgerechte Laubbäume anzulegen und zu unterhalten.

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.

Aufgestellt

Donaueschingen, 23.02.2021

.....
Erik Pauly
Oberbürgermeister

Ausgefertigt:

Donaueschingen,

.....
Erik Pauly
Oberbürgermeister