

Gemeinde: **WALD**
Gemarkung: **WALD**

BEBAUUNGSPLAN
"UNTER DER STRASSE, 1. ÄNDERUNG"
TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)

Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErIG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06. Mai 1993 (BGBl. I S. 622)

Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, bereinigt S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 11.03.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

- B.** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere, etwa erlassene baupolizeilichen Vorschriften werden aufgehoben.

- C.** Textliche Festsetzungen werden in Ergänzung der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiet (MI)

Zulässig ist eine Nutzung nach BauNVO § 6 (2)

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind nicht zulässig Vorhaben nach § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO.

1.2 Gewerbegebiet 1 (GE_{1e}), eingeschränktes Gewerbegebiet

Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Zulässig ist eine Nutzung nach § 8 (1) und (2) BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen nach § 8 (3) BauNVO.

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

Nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO sind Vorhaben nach § 8 (3) 3 BauNVO.

1.3 Gewerbegebiet 2 (GE₂)

Zulässig ist eine Nutzung nach § 8 (1) und (2) BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden nach § 8 (3) BauNVO

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

Nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO sind Vorhaben nach § 8 (3) 3 BauNVO.

1.4 Gewerbegebiet 3 (GE₃)

Zulässig ist eine Nutzung nach § 8 (1) und (2) BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden nach § 8 (3) BauNVO

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

Nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO sind Vorhaben nach § 8 (3) 3 BauNVO.

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

Grundflächenzahl § 16 (2) 1 und § 19 BauNVO:

MI = Mischgebiet:	0,6
GE _{1e} = eingeschränktes Gewerbegebiet:	0,6
GE ₂₊₃ = Gewerbegebiet:	0,8

Geschossflächenzahl § 16 (2) 2 und § 20 BauNVO: max. 0,8

Zahl der Vollgeschosse nach § 16 (2) 3 und § 20 BauNVO werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die Geschossfläche von Aufenthaltsräumen ist in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, nicht anzurechnen (BauNVO § 20 (3)).

3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

Für Gebäude wird eine Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt, jedoch mit einer Begrenzung der Gebäudelängen auf 100 m.

4. Nicht überbaubare Flächen § 9 (1) 10 BauGB u. § 23 Abs. 5 Bau NVO

In den nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:

- Garagen im Rahmen von § 6 (1) und (2) LBO
- Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) + (2) BauNVO

Im 10m bzw. 15m-Anbauverbotsstreifen längs der L 195 und in den Sichtfeldern sind Garagen und Nebenanlagen nicht zugelassen.

5. Sichtfelder § 9 (1) 10 BauGB

Sichtfelder sind von Anlagen höher als 0,8 m über Fahrhahnoberkante freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich; sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

6. Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 und § 126 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwei Leitungsrechte zur Ableitung von Schmutz- bzw. Regenwasser zu Gunsten der Gemeinde Wald.

Leitungsrecht **LR1**:

Das Leitungsrecht LR1 verläuft entlang dem nördlichen und östlichen Geltungsbereich.

Leitungsrecht **LR2**:

Das Leitungsrecht LR2 verläuft vom Wendehammer zur südlichen Geltungsbereichsgrenze und an dieser entlang Richtung Osten zum Retentionsfilterbecken.

Innerhalb eines Streifens von 0,50 m parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen hat der Grundstückseigentümer das Einrichten und die Unterhaltung der Straßenbeleuchtungseinrichtungen sowie notwendiger Verkehrsschilder zu dulden.

7. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Die Straßenbegrenzungslinie legt die Trennung zwischen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, bzw. anders genutzten Flächen verbindlich fest.

8. Anpflanzungen § 9 (1) 25 a BauGB

Mindestens entsprechend dem schematischen Planeintrag sind standortgerechte, einheimische Obsthochstämme und Sträucher zu pflanzen.

Bei Garagen entlang öffentl. Verkehrsflächen ist die Abstandsfläche (mind. 0,7 m lt. Örtliche Bauvorschriften, Ziff. 2.1) zu bepflanzen.

Äußere Wandflächen mit einer Länge von 25 m sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Für äußere Wandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen über 150 m² ist eine flächige Begrünung vorzusehen.

9. Ausgleichsmaßnahmen § 1a (3) BauGB

Weil ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht vollständig umsetzbar ist, wird der noch fehlende Kompensationsbedarf wie folgt gedeckt:

Externe Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück Nr. 119/1

Öffnung einer Bachverdolung mit Anlage eines neuen Bachgerinnes nebst Flutmulden. Siehe dazu die Beschreibung der Maßnahme in Anlage 1 zum Textteil.

Bestehende Baumpflanzungen auf Flurstück Nr. 85/14

Im Vorgriff wurden auf der Wiese im Südosten des Geltungsbereichs auf einer Fläche von ca. 240 m² vier Laubbäume gepflanzt.

Ausbuchung aus dem Ökokonto, Flurstück 120/9

Aus dem Ökokonto der Gemeinde Wald werden zur Kompensation noch fehlender Wertpunkte von der bestehenden Streuobstwiese auf Flurstück Nr. 120/9 eine Fläche von 660 m² ausgebucht. Die Streuobstwiese wurde im Jahr 1999 für das Ökokonto angelegt und ist seither keinem Bauvorhaben zugeordnet worden.

10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) 26 BauGB

Die Grenze gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen wird auf Hinterkante Bordstein bzw. Rabattenstein festgesetzt. Der anliegende Grundstückseigentümer hat den bautechnisch erforderlichen Hinterbeton zu dulden.

Soweit öffentliche Verkehrsflächen im Einschnitt oder im Auftrag liegen, hat der anliegende Grundstückseigentümer unentgeltlich die auf seinem Grundstück liegenden Böschungen zu dulden und zu unterhalten.

11. Bodenschutz

Der vor den Baumaßnahmen abgeschobene Oberboden wird gemäß dem "Leitfaden zur Erhaltung fruchtbaren und rekultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen", Heft 10 der Reihe "Luft, Boden, Abfall", herausgegeben vom Umweltministerium Baden-Württemberg, während der Bauzeit auf einer begrünten Oberbodenmiete gelagert und nach Fertigstellung der Gebäude auf die Außenbereiche der Baugrundstücke aufgetragen.

Gemeinde: **WALD**
Gemarkung: **WALD**

BEBAUUNGSPLAN
"UNTER DER STRASSE, 1. ÄNDERUNG"
HINWEISE

1. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen.

2. Schadlose Versickerung

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Eine schadlose Versickerung ist gegeben, wenn gering belastetes Niederschlagswasser breitflächig über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht in den Untergrund versickert wird (Informationsbroschüre „Naturverträglicher Umgang mit Regenwasser“ des Landkreises Sigmaringen).

Die Rechtsverordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138, sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums ist zu beachten.

Es dürfen durch eine Versickerung Nachbargrundstücke oder Gebäude nicht nachteilig beeinflusst werden. Bei Zweifeln über die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist diese durch einen Sickerversuch nachzuweisen.

3. Grundwasserschutz § 9 (1) 24 BauGB mit §§ 62 und 63 WHG

Das Baugebiet liegt zwar nicht in einem Wasserschutzgebiet, zum Schutz des Grundwassers ist jedoch das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden, flüssigen Stoffen verboten.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z.B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe-VAwS- vom 11. Februar 1994 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung kann nicht zugestimmt werden.

4. Bodenschutz

Das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Bodenschutz bei Bauarbeiten, Stand Oktober 2009, ist zu beachten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

Bodenversiegelungen sollen weitestgehend vermieden werden. Deshalb sollen so weit wie möglich wasserdurchlässige Bodenbeläge verwendet werden.

5. Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt, bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

6. Gewerbliches Abwasser

Bei der Beseitigung des gewerblichen Abwassers ist zu beachten dass jedes gewerbliche Bauvorhaben dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zur Stellungnahme vorzulegen ist.

7. Emissionen/Immissionen

Das Baugebiet liegt teilweise im Immissionsbereich der L 195. Eventuell notwendig werdende Schutzmaßnahmen hat der jeweilige Grundstückseigentümer selber zu tragen. Auf die Einhaltung der 16. BImSchV wird verwiesen. Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich der L 195. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung und die Gemeinde an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver und passiver Schallschutz- oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Weil sich in östlicher und nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 300 m zum Baugebiet landwirtschaftliche Tiermastbetriebe befinden, wird es bei ungünstigen Wetterlagen im Mischgebiet zu Geruchsmissionen kommen.

8. Archäologische Fundstellen

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, gem. § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz), unverzüglich zu benachrichtigen.