



Landkreis Sigmaringen

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Geißwiesen II“

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone.....	8
5	Hinweise	8
6	Pflanzlisten	10

Fassung: 24. Oktober 2017

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 18.11.2014
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 28.11.2014
Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 07.02.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (1) BauGB)		am 17.02.17
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 27.02.17	bis 13.03.17
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 27.02.17	bis 07.04.17
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 20.06.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 30.06.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 10.07.2017	bis 10.08.2017
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 10.07.2017	bis 18.08.2017
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 07.11.2017
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 07.11.2017

Gemeinde Wald, den

Werner Müller
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Wald übereinstimmen.

Gemeinde Wald, den

Werner Müller
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

Straßengesetz (StrG) für Baden-Württemberg vom 11.05.1992 (BGl. S. 330, 683), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 23.02.2017 (BGl. S. 99 m.W.v. 11.03.2017)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Spielhallen und Diskotheken als Unterart der Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

GEe eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Spielhallen und Diskotheken als Unterart der Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 21a BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

2.3 Vollgeschoss

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit III festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude und Anlagen beträgt entsprechend dem Planeintrag zwischen 9 und 16 m.

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen dem höchsten Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände und dem höchsten äußeren Punkt der Dach- bzw. Anlagenkonstruktion.

3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es ist, entsprechend dem Planeintrag, eine offene (o) oder eine abweichende (a) Bauweise festgesetzt.

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen der L 195 bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung. Diese Festsetzung gilt auch für Werbeanlagen.

Es gelten die Vorschriften des Straßengesetzes von Baden-Württemberg.

7. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung und sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen.

Konstruktive Maßnahmen, z. B. Rückenstützen aus Beton für Randsteine, Mastfundamente, die sich auf Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer im geringen Umfang (bis ca. 50 cm im Privatgrundstück) zu dulden.

Die an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen (Beleuchtungsmasten, Überflurhydranten, Kleinverteiler) sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist, auf dem in der Planzeichnung als Zu- und Abfahrtsverbot dargestellten Bereich entlang der L 195, nicht zulässig.

8. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

Der in der Planzeichnung ausgewiesene Standort ist für eine Umspannstation freizuhalten.

9. Leitungen § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10. Beseitigung des Niederschlagwassers § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist über einen Regenwasserkanal in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

11. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Grünflächen sind als solche zu gestalten und regelmäßig zu pflegen.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Nachfolgende Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind außerhalb des Plangebiets gemäß § 1a Abs. 3 BauGB vorgesehen. Die Kompensation hat zeitgleich oder vor dem Eingriff zu erfolgen. Art, Lage, Umfang und Ausführung der Maßnahmen sind der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz des Umweltberichts im Anhang zu entnehmen:

- **K1** (Kompensationsmaßnahme 1): Entwicklung eines Buntbrachestreifens
- **K2** (Kompensationsmaßnahme 2): Umwandlung einer Ackerfläche in artenreiches, mageres Grünland
- **K3** (Kompensationsmaßnahme 3): Aufwertung eines Feldgehölzbiotops und Anlage eines Tümpels mit flach zulaufender, reich strukturierter Uferzone

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **V 1** (Vermeidungsmaßnahme 1): Baufeldbereinigung und Rodungsarbeiten werden außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar begonnen, zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung von Vogelindividuen bzw. einer Zerstörung von Gelegen.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind festgesetzt, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Art, Lage, Umfang und Ausführung der Maßnahmen sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang zu entnehmen:

- **CEF 1** (CEF Maßnahme 1)
Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten der Feldlerche im räumlichen Zusammenhang.

13. Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu verwendenden Pflanzen sind den Pflanzlisten in Kapitel 6 zu entnehmen.

PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)

Eingrünung Kontaktbereich zwischen Verkehrs- und Grundstücksflächen

Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 1 gekennzeichneten Grundstücksgrenzen sind auf mindestens 50 % der Länge und einer Breite von 2 m zu begrünen. Die Flächen sind vorzugsweise mit heimischen Sträuchern der *Pflanzliste 2* (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Abstand 1,00 x 1,50 m) zu bepflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trockene bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen.

PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)

Nördliche und östliche Eingrünung des Gewerbegebietes auf den privaten Grundstücksflächen

Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 2 gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünflächen anzulegen. Dabei sind auf mindestens 50% der Länge heimische Gehölze der *Pflanzliste 2* (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Abstand 1,00 x 1,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trocken bis frische Standorte einzugrünen und extensiv (max. 2 Schnitte im Jahr) zu pflegen. Die Flächen dürfen nicht zu Lagerzwecken genutzt werden.

PFLANZGEBOT 3 (PFG 3)

Westliche Eingrünung des Gewerbegebietes entlang der Hohenzollernstraße (L195) auf den privaten Grundstücksflächen

Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 3 gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünflächen anzulegen. Dabei sind auf mindestens 30% der Länge heimische Gehölze der *Pflanzliste 2* (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Abstand 1,00 x 1,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trocken bis frische Standorte einzugrünen und extensiv (max. 2 Schnitte im Jahr) zu pflegen. Die Flächen dürfen nicht zu Lagerzwecken genutzt werden.

PFLANZGEBOT 4 (PFG 4)

Einzelbaumpflanzungen

An den im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind heimische Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Pflanzqualität sind 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu verwenden.

Von den eingezeichneten Baumstandorten kann parallel zur Straße bzw. der Grundstücksgrenze um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

zulässige max. Gebäudehöhe

5 Hinweise

1. Wasserschutz

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Sigmaringen anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, kein Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

4. Altstandort

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Sigmaringen unverzüglich zu verständigen. Kontaminierte Bereiche sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen zu entsorgen.

Zu beachten ist grundsätzlich der Mustererlass der ARGEBAU 2001 (Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

5. Geotechnik

Den oberflächennahen Baugrund bilden im Plangebiet pleistozäne lössführende Fließerden bzw. im nordöstlichen Teil holozäne Abschwemmmassen jeweils unbekannter Mächtigkeit.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlich bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Bäume mittlerer Standorte

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Pflanzliste 2: Sträucher mittlerer Standorte

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Aufgestellt:
Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:
Gemeinde Wald, den

Werner Müller
Bürgermeister