

Gemeinde Königsfeld

Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Lotterwiesen 10. Änderung und Erweiterung“

in Königsfeld, Ortsteil Neuhausen

Inhalt:

- Bebauungsplan (Planzeichnung) vom 28.05.2019
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise vom 28.05.2019
- Begründung zum Bebauungsplan vom 28.05.2019 mit
 - *Umweltbericht zum Bebauungsplan „Lotterwiesen 10. Änderung und Erweiterung“ (Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.) vom 28.05.2019*
 - *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Lotterwiesen 10. Änderung und Erweiterung“ (Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.) vom 17.07.2018*
 - *Darstellung planexterne Ausgleichsmaßnahmen (Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.) vom 28.05.2019*
- Abwägungstabelle vom 14.02.2019

Stand: 28.05.2019

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1833

Gemeinde Königsfeld

- Schwarzwald-Baar-Kreis -

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Lotterwiesen"

10. Änderung und Erweiterung"

in Königsfeld, Ortsteil Neuhausen

Maßstab 1:1.000 i.O.	Blattformat	Stand
	84,1 x 29,7 cm	28.05.2019 Entwurf
Bearb. La / Pe	Projekt	
	1833	

Stadt- und Umweltplanung
Königsfeld
Tel: 07-45/7300
e-mail: info@kommunalfeld.de
www.kommunalfeld.de



VERFAHRENSVERMERKE

- Verfahrensvermerke**
- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates
 - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
 - öffentliche Öffentlichkeits- und Beteiligungsphase
 - Eintragung des Aufstellungsbeschlusses im Gemeindeverzeichnis
 - Auslegungsbekanntmachung
 - öffentliche Auslegung und Beteiligungsphase
 - Ortsratliche Bewilligung - Rückkraft

Datum

- 04.07.2018
- 13.07.2018
- 23.07.2018 bis 27.08.2018
- 07.08.2019
- 14.05.2019 bis 15.07.2019

Auslegungsvermerk
Dieser Plan ist mit dem Ziel der Erhaltung der im Bebauungsplan (Bauplan) und in der Landesplanung (LEO) vorgesehenen Verfahren zur Ausarbeitung von Bauvorschriften und zur Aufklärung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.



Konzeptbild, das
p.zt. Friedl, Bürgermeister

Rechtskraftvermerk
Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom ist dieser Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II max. Zahl der Vollgeschosse

EFH Höhe baulicher Anlagen

GH Maximal zulässige Erdgeschossüberhöhe (Angaben in m)

WH max. zulässige Wohnhöhe

WH max. zulässige Wohnhöhe

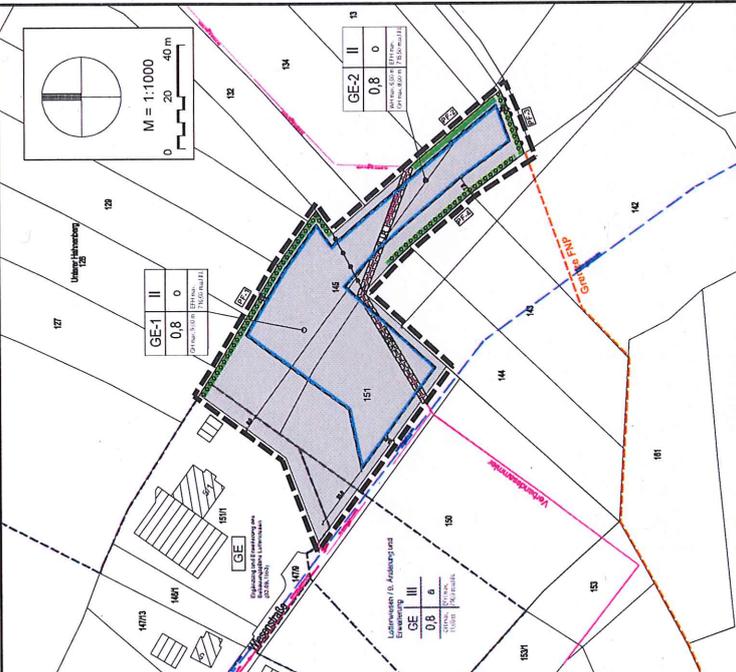
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O offene Bauweise

überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



GE-1 II
0,8
0

GE-2 II
0,8
0

GE-1 II
0,8
0

GE-2 II
0,8
0

Gemeinde Königsfeld

Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Lotterwiesen 10. Änderung und Erweiterung“

in Königsfeld, Ortsteil Neuhausen

- A - Planungsrechtliche Festsetzungen
- B - Örtliche Bauvorschriften
- C - Hinweise, Empfehlungen, Nachrichtliche Übernahmen

Stand: 28.05.2019

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1833

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 Gewerbegebiet	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	3
	2.2 Zahl der Vollgeschosse	4
	2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen	4
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
	3.1 Überbaubare Grundstücksflächen	4
	3.2 Bauweise	4
4	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	4
5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	5
	5.1 Beseitigung von Niederschlagswasser	5
	5.2 Oberflächenbeläge von Stellplätzen	5
	5.3 Begrünung von Stellplätzen	5
	5.4 Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen	5
	5.5 Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung	5
	5.6 Metalleindeckungen von Dächern	5
	5.7 Pflanzgebote Ortsrandeingrünung PF-1 bis PF-4	6
6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	6
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	7
	1.1 Dacheindeckung	7
	1.2 Gestaltung der Fassaden	7
	1.3 Freianlagenplan	7
2	Gestaltung von Werbeanlagen	7
3	Plätze für Abfallbehälter	7
4	Einfriedungen	8
5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	8
6	Ordnungswidrigkeiten	8
C	HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
1	Pflanzenliste	9
2	Abwasserbeseitigung	9
3	Grundwasserschutz	11
4	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten	11
5	Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial	11
6	Bodenschutz – Flächenversiegelung	12
7	Geotechnik / Baugrund	12
8	Bodendenkmalschutz	13

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

1.1 Gewerbegebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Ausschlüsse:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten aller Art,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

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

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil als „II“ (zwei)–geschossig, als Höchstwert festgesetzt.

2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen / Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) wird für die Hauptgebäude gem. Planeintrag festgesetzt.

Die Festsetzung gilt nicht für sonstige Nebenanlagen, Carports und Garagen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Planeintrag der maximal zulässigen Wandhöhe („WH“) und Gebäudehöhe („GH“) für die jeweiligen Baufenster festgesetzt:

- für das Baufenster GE-1 mit maximal 9,0 m über der festgesetzten EFH,
- für das Baufenster GE-2 mit maximal 8,0 m über der festgesetzten EFH
- für das Baufenster GE-2 gilt zusätzlich eine max. Wandhöhe („WH“) von max. 6,0 m.

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt die oberste Dachbegrenzungskante bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

Oberster Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderliche technische Dachaufbauten wie Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

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.

Von einer Bebauung ausgenommen ist die im Plan dargestellte, die Baufenster GE-1 und GE-2 durchquerende Leitungstrasse des Verbandssammlers (siehe auch Ziffer 6).

3.2 Bauweise

Die Bauweise wird durch Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt als:

„o“ offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50,0 m betragen.

4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Gewerbegebietes hat im Trennsystem zu erfolgen.

Das Schmutzwasser ist dem bestehenden Ortskanal zuzuführen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist mittels geeigneter Retentionsanlagen zurückzuhalten und gedrosselt über den Regenwasserkanal dem Vorfluter zuzuleiten.

Oberflächenwasser von verunreinigten Flächen (z.B. Fahrbahnen, Stellplätze, Hofflächen) ist vor Einleitung in das Gewässer einer Vorbehandlung zu unterziehen.

Die Details der Entwässerung der konkreten Bauvorhaben sind abschließend auf Genehmigungsebene im Entwässerungsgesuch zu klären.

5.2 Oberflächenbeläge von Stellplätzen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von privaten Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. herzustellen.

5.3 Begrünung von Stellplätzen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, dass für jeweils 10 PKW-Stellplätze mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen ist.

(Auf die Pflanzenliste wird verwiesen – Kapitel C, Ziff. 1).

5.4 Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind zum Zweck der landschaftsgerechten Einbindung und als ökologischer Ausgleich als Grünflächen anzulegen.

Je 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen.

(Auf die Pflanzenliste wird verwiesen – Kapitel C, Ziff. 1).

5.5 Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel (z.B. LED) und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Anbringung von Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

5.6 Metalleindeckungen von Dächern

Dacheindeckungen (einschl. das Ableitungssystem) aus Zink, Kupfer, Blei und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schwermetalle in den Untergrund oder die Anlage zur Oberflächenentwässerung gelangen können, sind nur dann zulässig, wenn durch entsprechende Beschichtung oder anderweitige Behandlung dauerhaft gewährleistet ist, dass keine Schadstoffe ausgewaschen werden können.

5.7 Pflanzgebote Ortsrandeingrünung PF-1 bis PF-4

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Gebietsrandes soll zur freien Landschaft hin eine artenreiche Hecke gepflanzt werden.

Die geplanten Grünstreifen sind zu mind. 70 % mit lockeren Strauchgruppen zu bepflanzen.

Straucharten sind der Pflanzliste (Kap. C) zu entnehmen.

Die Hecke ist alle 10-25 Jahre abschnittsweise „Auf den Stock“ zu setzen. Weitere Pflegemaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Pflanzstreifen PF-2 und PF-4 grenzen an das Leitungsrecht des Verbandssammlers an. Diese Zone ist von Bepflanzung freizuhalten.

Die Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff durchzuführen.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die das Plangebiet querende, dinglich gesicherte Leitungstrasse des Verbandskanals wird entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil planungsrechtlich gesichert.

Eine Überbauung ist nur nach einvernehmlicher Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dacheindeckung

Für Dacheindeckungen sind nur Materialien in matter Tönung zulässig.

1.2 Gestaltung der Fassaden

Grelle, leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien dürfen nicht großflächig, sondern bestenfalls auf kleinen, deutlich untergeordneten Teilflächen verwendet werden. Als Fassadenmaterial ist das zum Gewerbe-Hallenbau übliche Material zulässig, nicht jedoch Textilmaterialien und Planen.

1.3 Freianlagenplan

Mit den Unterlagen zur Baugenehmigung ist ein Freianlagenplan mit Pflanzliste einzureichen.

2 Gestaltung von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

Werbeanlagen und Beschriftungen sind ausschließlich an der Fassade der Gebäude, bis zu einer maximalen Fläche von 25 m² je Gebäudeseite zulässig. Sie dürfen nicht auf dem Dach errichtet werden und die Dachfläche nicht überragen.

Werbeanlagen dürfen die benachbarten Wohnnutzungen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind nur Werbeanlagen unbeleuchteter Art. Das Anstrahlen von Werbeanlagen mit weißlichem oder gelblichem Licht ist zulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen, Leuchtreklame, dynamische Werbeanlagen wie Laufschriften, Lichtspiele, bewegliche Konstruktionen etc. sind unzulässig.

3 Plätze für Abfallbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälter und -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.

4 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zugelassen sind Zäune als Maschendraht- oder Stabgitterzaun in grüner oder anthrazitfarbiger Ausführung bis zu 2,00 m Höhe, ebenso Hecken und Strauchgruppen.

Ausgeschlossen sind Einfriedungen in Form von Erdwällen, Mauern sowie standortfremden Sträuchern und Heckenpflanzen wie z.B. Thujen und Zypressen. *(Auf die geltenden nachbarrechtlichen Abstandsregelungen nach § 11 ff Nachbarrechtsgesetz (NRG BW) wird hingewiesen.)*

5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Im Gewerbegebiet ist zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen und befestigten Oberflächen (Fahrbahnen, Stellplatz- und Hofflächen) eine Regenwasserrückhaltung mit Zwangsentleerung vorzusehen.

Auf dem Grundstück anfallendes Oberflächenwasser ist in der Rückhalteeinrichtung zwischenzuspeichern und von dort gedrosselt über den Regenwasserkanal in den Vorfluter abzuleiten.

Oberflächenwasser von verunreinigten Flächen (z.B. Fahrbahnen, Stellplätze, Hofflächen) ist vor Einleitung in das Gewässer einer Vorbehandlung zu unterziehen.

Die Details der Entwässerung der konkreten Bauvorhaben sind abschließend auf Genehmigungsebene im Entwässerungsgesuch zu klären.

6 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

C HINWEISE, EMPFEHLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Pflanzenliste

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

Bäume

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Hänge-Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Echte Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Apfel	(<i>Malus domestica</i> , in Sorten') nur auf priv. Grünflächen!
Birne	(<i>Pyrus communis</i> , in Sorten') nur auf priv. Grünflächen!
Zwetschge	(<i>Prunus domestica</i> , in Sorten') nur auf priv. Grünflächen!
Kirsche	(<i>Prunus avium</i> , in Sorten) nur auf priv. Grünflächen!

Sträucher

Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Gewöhnliche Hasel	(<i>Cotylus avellana</i>)
Zweigrieffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)

2 Abwasserbeseitigung

(Hinweise des Amts für Wasser- und Bodenschutz)

Schmutzwasser

Das Gewerbegebiet ist gemäß Schmutzfrachtberechnung vom AZV-Eschachtal im Trennsystem zu entwässern.

Die Schmutzwasserableitung und die Ableitung von Oberflächenwasser von Betriebsstellplätzen, Verkehrs- und Umschlagsflächen werden gesondert in einem wasserrechtlichen Verfahren behandelt (Genehmigungsplanung).

Niederschlagswasser:

Die Beseitigung von Niederschlagswasser der Dachflächen wird gesondert in einem wasserrechtlichen Verfahren behandelt (Genehmigungsplanung).

Dezentrale Beseitigung: Nach § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht die Sollvorgabe, dass u. a. bei der Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften ist, sofern dies schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Eine dezentrale Bewirtschaftung kann entweder durch eine Versickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone, die direkte ortsnahe Gewässereinleitung (ggf. gepuffert) oder eine Kombilösung erfolgen. Für stark beanspruchte Flächen können weitergehende Anforderungen (Vorbehandlung) erforderlich sein.

Für die Einleitung von Regenwasser in das Gewässer „Neuhauser Bächle“ ist voraussichtlich eine Regenwasserbehandlung und Regenwasserrückhaltung zwingend

erforderlich. Das Gewässer wird als Gewässertyp G21 mit 14 Gewässerpunkten gemäß LFU-Arbeitshilfe eingestuft.

Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist nur gegeben, wenn weder eine Versickerung noch eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.

Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das nicht den Anforderungen der erlaubnisfreien Beseitigung gemäß § 2 der Niederschlagswasserverordnung unterfällt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Falle der Erlaubnisfreiheit ist die Niederschlagswasserbeseitigung von bebauten oder befestigten Flächen > 1200 m² der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Niederschlagswasser darf in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast und altlastverdächtigen Flächen nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert oder ortsnah eingeleitet) werden. Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten ist gemäß Niederschlagswasserverordnung grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Vorbehandlung: zu verwendender Leitfaden: „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005; <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/13994>)

Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze, Umschlagplätze, Straßen) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung gemäß o.g. Leitfaden im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen.

Nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. entsprechend verschmutztes Straßenabwasser) muss der Kanalisation zugeleitet werden, sofern keine ausreichende Vorbehandlung erfolgen kann. Sofern es sich dabei um einen Regenwasserkanal handelt, müssen eventuell Regenwasserbehandlungsanlagen vorgeschaltet werden.

Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht und mit einem definierten Ablauf ausgeführt werden. Bei der Entwässerung dieser Flächen ist eine Einleitung in die Kanalisation eventuell erst nach Vorschalten von Anlagen zur Abwasserbehandlung/ Rückhaltung möglich.

Regenrückhaltung: zu verwendender Leitfaden: „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ (LUBW, 2006;

<https://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/13995>)

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sind erhebliche hydraulische Belastungen, die den Zustand eines Gewässers nachteilig verändern, zu vermeiden (siehe o.g. Leitfaden). Zur Förderung von Verdunstung und Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen Flachdächer oder flach geneigte Dächer dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv begrünt werden (Mächtigkeit des Substrats >10 cm).

Anerkannte Regeln der Technik: Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Regenwassernutzung: Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsenteleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel). Derartige retentionsfähige Regenwassernutzungsanlagen können bei der Bemessung von Anlagen zur Misch- und Regenwasserbehandlung angerechnet werden, wenn sie im Plangebiet flächendeckend zur Anwendung kommen. Für die Nutzung von Regenwasser über

Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

3 Grundwasserschutz

(Hinweise des Amts für Wasser- und Bodenschutz)

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

4 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

(Hinweise des Amts für Wasser- und Bodenschutz)

Im Bereich des Plangebietes sind zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

5 Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial

(Hinweise des Amts für Wasser- und 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.

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. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. 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.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

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.

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 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 Amt für Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.

6 Bodenschutz – Flächenversiegelung

(Hinweise des Amts für Wasser- und Bodenschutz)

Die Bodenversiegelung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie im Sinne der Erhaltung einer naturnahen kleinräumigen Wasserbilanz auf das notwendige Maß zu beschränken.

Empfehlungen zur Minimierung der Flächenversiegelung:

Die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen, um die Versiegelungsfläche zu minimieren.

Neben den Fahrbahnen sollen möglichst Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen zur Erhöhung der Verdunstung und Versickerung angelegt werden.

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.), ggf. zusätzlich mit bewachsenen Versickerungsmulden, herzustellen.

Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

Bei Bauvorhaben mit hohem Kfz-Aufkommen sollen möglichst mehrgeschossige Parkanlagen, Tiefgaragen etc. vorgesehen werden.

7 Geotechnik / Baugrund

(Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Plattensandstein- sowie der Rötton-Formation. Die Festgesteine werden im südwestlichen Plangebiet von quartären Lockergesteinen (Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen) unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

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

8 Bodendenkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme 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 nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium 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 hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Aufgestellt, den 28.05.2019

kommunalPLAN GmbH

Gemeinde Königsfeld

Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Lotterwiesen 10. Änderung und Erweiterung“

in Königsfeld, Ortsteil Neuhausen

Begründung

gemäß § 2a BauGB

Entwurf

Stand: 28.05.2019

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1833

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS	3
2	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	4
3.1	Bebauungsplanverfahren.....	4
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4	ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE GEWERBEGEBIET LOTTERWIESEN	5
5	ERSCHLIEßUNG	5
5.1	Straßenerschließung	5
5.2	Abwasser Verbandskanal	6
5.3	Entwässerung.....	6
6	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	6
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung	6
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	7
6.4	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	7
6.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	7
6.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	8
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
8	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....	8
9	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT, DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	9
10	VERFAHRENSTERMINE	10

Anlagen:

*Umweltbericht zum Bebauungsplan „Lotterwiesen 10. Änderung und Erweiterung“
(Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.) vom 28.05.2019*

*Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Lotterwiesen 10. Änderung
und Erweiterung“ (Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.) vom 17.07.2018*

*Darstellung planexterne Ausgleichsmaßnahmen (Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.)
vom 28.05.2019*

1 Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Der Gemeinde Königsfeld liegt das Interesse für die Neuansiedlung eines einheimischen Betriebs auf den Grundstücken 145 und 151 mit einer Fläche von ca. 7.050 qm vor. Dort soll eine neue Betriebsstätte nebst Lager und Maschinenstellflächen errichtet werden. Ferner beabsichtigt ein angrenzender Betrieb sich zu erweitern und durch Grundstücksneuordnung die o.g. Neuansiedlung zu unterstützen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Gewerbeansiedlung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Vollverfahren erforderlich.

Der Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle eine gewerbliche Entwicklung (G) aus, so dass der Bebauungsplan „Lotterwiesen 10. Änderung und Erweiterung“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,75 ha und gliedert sich in den nord-östlichen Erweiterungsbereich und den nord-westlichen Teil-Änderungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lotterwiesen“ von 1993.

In öffentlicher Sitzung hat der Gemeinderat am 04.07.2018 den Einleitungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren gefasst. Es besteht das öffentliche Interesse an der gewerblichen Entwicklung im OT Neuhausen, zur Sicherung des örtlichen Arbeitsplatz-Angebotes durch Stärkung des gewerblichen Sektors.

2 Geltungsbereich des Bebauungsplans



Abb.: Lage des Plangebiets am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Neuhausen (Grafik: LUBW)

Das am östlichen Siedlungsrand vom Königsfeld-Neuhausen gelegene Bebauungsplan-gebiet schließt direkt an die bestehenden Gewerbeflächen „Lotterwiesen“ (GE sowie GEe) an. Unmittelbar Südlich befindet sich die Gewerbefläche (GE) des Bebauungsplans „Lotterwiesen 9. Änderung“ die 2017 erschlossen wurde.

Südwestlich befindet sich ein überwiegend durch Wohnbebauung geprägtes Dorfgebiet (MD). Im Süden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

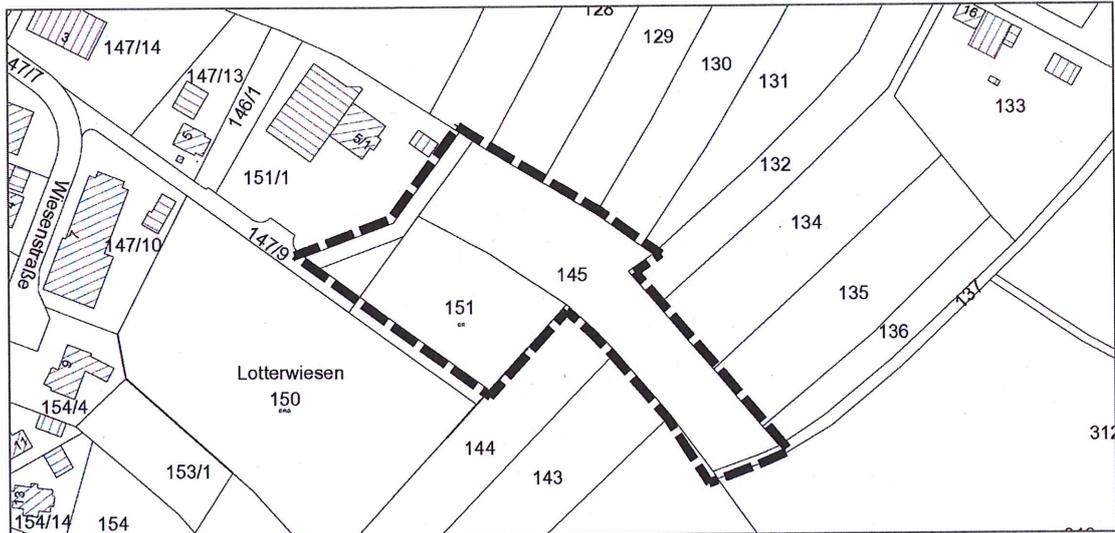


Abb.: Lage des Plangebiets

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Bebauungsplanverfahren

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Lotterwiesen“ mit seinen Festsetzungen teilweise aufgehoben bzw. neu überplant sowie nach Osten erweitert.

Der Bebauungsplan wird im gesetzlichen Regelverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), mit 2-stufigem Beteiligungsverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB), verbunden mit dem Erfordernis einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, durchgeführt.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der rd. 0,7 ha großen Erweiterung wird ein Teil der rd. 2,46 ha großen, im wirksamen Flächennutzungsplan am östlichen Siedlungsrand ausgewiesenen gewerblichen Entwicklungsfläche in Anspruch genommen.

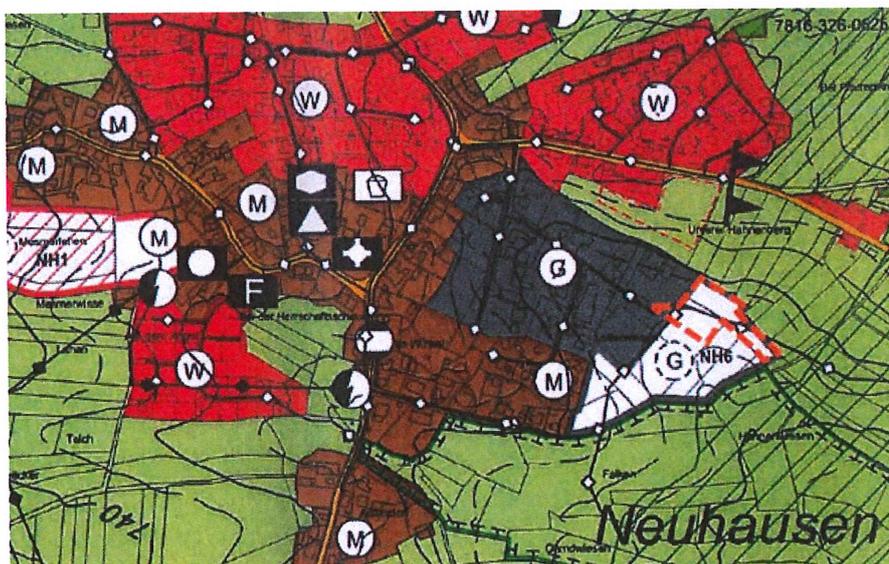


Abb.: Flächennutzungsplan-Ausschnitt

5.2 Abwasser Verbandskanal

Im Zuge des Neubaus der Fa. Staiger im Bereich Lotterwiesen wurde der Zweckverbandskanal, in Abstimmung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern, auch derjenigen im jetzt überplanten Bereich, umverlegt.

Der neue Leitungsverlauf ist im Bebauungsplan enthalten und ist dort gesichert.

5.3 Entwässerung

Das Entwässerungskonzept geht von einer dezentralen Sammlung und Versickerung von anfallendem Regenwasser von Dachflächen und befestigten Oberflächen (Fahrbahnen, Stellplatz- und Hofflächen) und einer verzögerten Ableitung zur Vorflut aus.

Für die Rückhaltung ist das im angrenzenden Baugebiet „Lotterwiesen 9. Änderung“ neu erstellte Rückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von ca. 257 m³ vorgesehen.

Oberflächenwasser von verunreinigten Flächen (z.B. Fahrbahnen, Stellplätze, Hofflächen) ist vor Einleitung in das Gewässer einer Vorbehandlung zu unterziehen.

Die Details der Entwässerung sind abschließend auf Genehmigungsebene im Entwässerungsgesuch zu klären.

6 Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Firmenneubau eines ortsansässigen Betriebes, in Verbindung mit der Erweiterung eines angrenzenden Betriebes, wird die Erweiterungsfläche entsprechend dem angrenzenden Gewerbegebiet „Lotterwiesen“ als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB ausgewiesen.

Das Baugebiet soll insofern einer konkreten Ansiedlung i.V.m. einer Betriebserweiterung, vorbehalten sein. Um diese Zielsetzung zu unterstützen, eventuelle Fehlentwicklungen zu unterbinden und Nutzungskonflikte mit dem angrenzenden Siedlungsbereich zu minimieren, werden im Gewerbegebiet die folgenden (gem. § 8 BauNVO zulässigen) Gewerbenutzungen vorsorglich ausgeschlossen: Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Tankstellen sowie Einzelhandelsbetriebe.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) für das Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt, um eine effiziente und damit flächenschonende Baulandnutzung zu unterstützen und eine angemessene Flexibilität für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke einzuräumen.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen hinsichtlich der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen (Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse bzw. eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 – 9,0 m über EFH) wurden auf das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende, konkrete Bebauungskonzept eines Firmenneubaus abgestellt.

Zur Festlegung einer abgestuften Höhenentwicklung zur freien Landschaft hin ist im Baufenster GE-2 zusätzliche eine Wandhöhenbeschränkung (WH) von max. 6,0 m festgesetzt.

Durch die Zulässigkeit einer mehrgeschossigen Bauweise wird u. A. dem Aspekt einer flächensparenden Gewerbeentwicklung Rechnung getragen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen festgesetzt. Durch eine großzügige Baufensterauslegung soll ein hohes Maß an Flexibilität und Effizienz in Bezug auf die Grundstücksnutzung ermöglicht werden.

6.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Um die Nutzungsqualität der Gewerbeflächen nicht unnötig einzuschränken, sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nachbarrechtliche Bestimmungen gemäß LBO und Nachbargesetz Baden-Württemberg sind zu berücksichtigen.

6.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Beseitigung von Niederschlagswasser

Zur Sicherung einer umweltgerechten Entwässerung des Gewerbegebietes werden im Bebauungsplan die entsprechenden Mindestanforderungen festgelegt.

... Text wird im Zuge des Verfahrens ergänzt ...

Begrünung von Stellplätzen, Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Zweck der landschaftsgerechten Einbindung der Bauvorhaben und des ökologischen Ausgleichs für das Baugebiet, werden grundstücksbezogene Festsetzungen für Pflanzgebote standortgerechter Laubbäume im Bebauungsplan aufgenommen: Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, dass für jeweils 10 PKW-Stellplätze mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind zum Zweck der landschaftsgerechten Einbindung und als ökologischer Ausgleich als Grünflächen anzulegen. Je 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Oberflächenbeläge von Stellplätzen

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftsgerechte Einbindung des Gewerbegebietes fördern und zur Qualität des Ortsbildes beitragen.

Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind aus artenschutzrechtlichen Gründen insektenschonende Leuchtmittel (z.B. LED) und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Anbringung von Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

Metalleindeckungen von Dächern

Für Bedachungen und Anlagen zur Regenwasserableitung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle, bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt.

Pflanzgebote Ortsrandeingrünung

Die im Plan dargestellten Pflanzgebote für eine artenreiche Feldhecke haben neben der ökologischen Wertigkeit die Aufgabe der Eingrünung mit landschaftlicher Einbindung des Gewerbegebietes in das Umfeld.

6.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die das Plangebiet querende, dinglich gesicherte Leitungstrasse des Verbandskanals wird entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil als Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert.

Der Bereich ist von Bebauung frei zu halten. Bauliche Anlagen sind im Bereich der Leitungstrasse aktuell nicht vorgesehen.

Sollte eine Überbauung zu einem späteren Zeitpunkt gewünscht werden, so wäre eine Verlegung des Verbandskanals (analog wie schon im angrenzenden Bebauungsplan) in Abstimmung mit dem Zweckverband möglich.

Eine Überbauung ist nur nach einvernehmlicher Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

7 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und Dachneigung

Dacheindeckung

Gestaltung der Fassaden

Freianlagenplan

Gestaltung von Werbeanlagen

Plätze für Abfallbehälter

Einfriedungen

Um den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden, werden entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen (gemäß § 74 LBO) aufgenommen.

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer, der Werbeanlagen und Einfriedungen wird ein Mindestmaß an gestalterischer Einbindung des Plangebietes unterstützt. Nichtglänzende Materialien und gedeckte Farbtöne sollen eine zurückhaltende Gestaltung der Gewerbebauten unterstützen und eine Anpassung an das Ortsbild fördern. Unverhältnismäßig groß dimensionierte sowie leuchtende Werbeanlagen sollen deshalb vermieden werden. Müllbehälter und Sammelplätze sind daher gegenüber dem öffentlichen Raum abzuschirmen.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Sicherung einer umweltgerechten Entwässerung des Gewerbegebietes werden im Bebauungsplan die entsprechenden Mindestanforderungen festgelegt.

Die Details der Entwässerung sind abschließend auf Genehmigungsebene im Entwässerungsgesuch zu klären.

8 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist anzuwenden.

Auf die Anlagen wird verwiesen:

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Lotterwiesen 10. Änderung und Erweiterung“ (Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.) vom 28.05.2019.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Lotterwiesen 10. Änderung und Erweiterung“ (Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.) vom 17.07.2018

Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung / des Umweltberichts:

Gemäß den durchgeführten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierungen ergibt sich für die vorhabensbedingten Eingriffe in die Schutzgüter Biotope und Boden insgesamt folgende Bilanz:

Ausgleichsdefizit Schutzgut Biotope:	-40.800 Punkte
Ausgleichsdefizit Schutzgut Boden:	-34.604 Punkte
Erzielter Ausgleich Schutzgut Boden im Plangebiet:	1.952 Punkte
Verbleibendes Ausgleichsdefizit:	-73.452 Punkte

Der Eingriff in die beiden Schutzgüter kann somit nicht innerhalb der Vorhabensfläche vollständig ausgeglichen werden. Das verbleibende Ausgleichsdefizit muss durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Ausgleich des verbleibenden Ausgleichsdefizits:

Ausgleichsdefizit:	-73.452 Punkte
Restguthaben aus den planexternen Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan „Lotterwiesen / 9. Änderung und Erweiterung“	14.625 Punkte
Verbleibendes Ausgleichsdefizit	-58.827 Punkte

Wertsteigerung durch externe Ausgleichsmaßnahme 01: Auwaldstreifen am Hörnlebach, Gemarkung Königswald	41.040 Punkte
Wertsteigerung durch externe Ausgleichsmaßnahme 02: Entwicklung Auwald am Reutenbach, Gemarkung Weiler	21.600 Punkte
Gesamtbilanz (-→ Überschuss, Gutschrift Ökokonto):	3.813 Punkte

Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags

Tab. 9: Zusammenfassung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung		
Tier- und Pflanzengruppen	Betroffenheit	Ausmaß der Betroffenheit (Art, Ursache)
Farne und Blütenpflanzen	nicht betroffen	keines
Vögel	nicht betroffen	keines
Säugetiere (ohne Fledermäuse)	nicht betroffen	keines
Reptilien	nicht betroffen	keines
Amphibien	nicht betroffen	keines
Wirbellose	nicht betroffen	keines

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

9 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie die frühzeitige Information der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgten in der Zeit vom 23.07.2018 bis 31.08.2018.

Die hierbei eingegangenen Anregungen wurden protokolliert und soweit auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens relevant, im Verfahren berücksichtigt. Eine vollständige Dokumentation der eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung im Bebauungsplan-Verfahren ergibt sich aus der Abwägungsvorlage, die dem Gemeinderat im Rahmen der Entwurfsfeststellung vorliegt.

Offenlage / Behördenbeteiligung nach § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 (2) BauGB ...

... Text wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

10 Verfahrenstermine

Auf die Verfahrensleiste im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird verwiesen.

Aufgestellt:

Tuttlingen, 28.05.2019

kommunalPLAN GmbH