



ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
Wilfried Baiker · André Leopold Dipl. Ing.

STADIONSTRASSE 27
Telefon: 0741/ 280 000 0

78628 ROTTWEIL
Telefax: 0741/ 280 000 50

STADT	OBERNDORF
STADTTEIL	LINDENHOF
LANDKREIS	ROTTWEIL

B E B A U U N G S P L A N

>> FLUORNER STRASSE<<

3. Änderung

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

**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 (MI)
2.2	Maß der baulichen Nutzung
2.3	Zahl der Vollgeschosse
2.4	Bauweise
2.5	Wassergefährdende Stoffe
2.6	Geologische Vorgaben
2.7	Zu erhaltende Bäume (PFB)
2.8	Höhe baulicher Anlagen
2.9	Grundwasserschutz
3.	Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege
4.	Hinweise
4.1	Gewerbliches Abwasser
4.2	Wasserschutzgebiet

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147)
- 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 14.06.2021 (BGBl. I. S. 33)
- 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 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), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147)
- 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 18.08.2021 (BGBl. I. S. 3908)
- 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 3 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I. S. 2694)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

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

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

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

Bei Flach- und Pultdächern ist das 2. Obergeschoss als Attikageschoss auszubilden. In diesem Attikageschoss ist die einer öffentlichen Straße zugewandte Außenfassade mindestens 2,00 m gegenüber der Außenfassade der beiden darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen.

2.4 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise (o)<< gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil.

2.5 Wassergefährdende Stoffe

Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse werden in den jeweils zu erteilenden Baugenehmigungen u.a. folgende Auflagen aufgenommen:

- Wassergefährdende Stoffe dürfen nur oberirdisch innerhalb der Gebäude in begrenztem Umfang (WGK 3 max. 0,01 m³, WGK 2 max. 0,1 m³ - Heizöl max. 10 m³, WGK 1 max. 1 m³) gelagert werden und zwar in Anlagen mit Auffangräumen, die das in den Anlagen vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen können, das bei Betriebsstörungen ohne Berücksichtigung automatischer Sicherheitssysteme oder entsprechender Gegenmaßnahmen maximal freigesetzt werden kann oder in doppelwandigen Anlagen mit Leckanzeigegeräten.
- Unterirdische Rohrleitungen zum Befördern der o.g. wassergefährdenden Stoffen sind nicht zulässig.
- Waschplätze sowie der Bau und Betrieb von Abscheideanlagen sind nicht zulässig

2.6 Geologische Vorgaben

Um eine grundwassergefährdende Bebauung des Gebiets auszuschließen, sind aus geologischer Sicht folgende Vorgaben einzuhalten:

- Alle Baukörper sind flach in maximal 1 m Tiefe unter bestehendem, bzw. aufgefülltem Gelände zu gründen. Auf die Baugrunduntersuchungen des Dipl.-Geol. R. Basler, Offenburg vom 23.03.2000 wird hingewiesen.
- Liegen die festgesetzten EFH höher als das bestehende Gelände, müssen die Auffüllungen aus bindigtonigem verdichtungsfähigen

Locker-Material aufgebaut werden, das lagenweise eingebaut und optimal verdichtet wird.

2.7 Zu erhaltende Bäume (PFB)

Die im zeichnerischen Teil mit PFB bezeichneten bestehenden Bäume sind zu erhalten und zu unterhalten. Bei eventuellem Abgang eines solchen Baumes ist dieser gleichwertig zu ersetzen.

2.8 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe der Gebäude wird in Meter über Normalnull (m ü.NN) im zeichnerischen Teil festgesetzt. Diese darf nicht überschritten werden.

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 nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (Email: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird vom Regierungspräsidium Stuttgart hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanzen zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf ist zu rechnen.

4. HINWEISE

4.1 Gewerbliches Abwasser

Eventuell anfallende Abwässer bedürfen u.U. vor ihrer Ableitung in die Kanalisation einer besonderen Behandlung. Das Reinigungsverfahren ist in jedem Einzelfall im Einvernehmen mit dem Landratsamt Rottweil (Umweltschutzamt) festzulegen.

4.2 Wasserschutzgebiet

Der Bebauungsplan betrifft die Zone II des Wasserschutzgebiets Nr. 325-012, festgesetzt vom Landratsamt Rottweil durch Rechtsverordnung vom

17.12.2004. Die dort formulierten Schutzbestimmungen, Regelungen und Verbote sind zu beachten. Gegebenenfalls ist für die Durchführung eines Vorhabens die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Rottweil -Umweltschutzamt - zu beantragen. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung ist die voraussichtliche Beherrschbarkeit des Grundwassergefährdungspotentials z.B. durch Auflagen und Bedingungen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass beim Bau und Betrieb der Hausanschlussleitung in der Zone II des Wasserschutzgebietes erhöhte Anforderungen wie im Arbeitsblatt DWA-A 142 von Januar 2016 und Merkblatt DWA-M 146 vom November 2018 genannt, eingehalten und beachtet werden müssen.

- a) Für Abwasserleitungen sind Rohre, Muffenkonstruktionen und Schächte zu wählen, die eine hinreichende Gewähr für völlige und dauernde Dichtheit bieten.
- b) Die Abwasserleitungen müssen gemäß Merkblatt „Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten“ hohen Anforderungen entsprechen. Die Verbindungsstellen von Misch- und Schmutzwasserleitungen müssen verschweißt werden (z.B. AWADUKT PP Fusion, Hochlastkanalrohre PP-HM oder gleichwertig, Ringsteifigkeit SN10 im privaten Bereich und SN16 im öffentlichen Bereich). Das von Abwasserrohren zusammen mit den anschließenden Schächten gebildete Kanalsystem ist als stoffschlüssig verschweißtes Gesamtsystem auszubilden. Es müssen Vollwandrohre nach DIN EN 1852-1 verwendet werden. Bei Regenwasserleitungen müssen ebenfalls die höherwertigen oben genannten Rohre verwendet werden, die Muffen der Rohre brauchen jedoch nicht verschweißt zu werden.
- c) Vor der Inbetriebnahme und danach in regelmäßigen Abständen von höchstens fünf Jahren sind die Kanalhaltungen gemäß DIN 1986 i.V. mit DIN EN 1610 auf Zustand und Dichtheit zu prüfen (Dichtigkeitsprüfung).


Aufgestellt:

Oberndorf, den 30.09.2022


.....
Hermann Acker
Bürgermeister

Ausgefertigt: 16. Mai 2023

Oberndorf, den


.....
Hermann Acker
Bürgermeister

