

**Stadt Oberndorf a.N.
Landkreis Rottweil**

**Bebauungsplan
„Vogelloch - Erweiterung“**

Regelverfahren

in Oberndorf a.N. - Bochingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Unterlagen für die Sitzung am 31.03.2020

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

I. 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 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1. Gewerbegebiet GE (§ 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,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Innerhalb des Plangebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags und nachts zuzüglich der jeweiligen Zusatzkontingente (für den Richtungssektor A, in nördliche Richtung) $L_{EK} + L_{EK,zus}$ nicht überschreiten:

Teilfläche *	$L_{EK,tags}$ in dB(A)/m ²	$L_{EK,nachts}$ in dB(A)/m ²	Zusatzkontingent in dB(A)/m ² $L_{EK,zus}$ Richtungssektor A tags und nachts
GE1	55	40	-
GE2	55	40	-
GE3	60	45	+ 10
GE4	60	45	-
GE5	60	45	-
GE6	60	45	+ 10

Bei der Prüfung der einzelnen Bauvorhaben sind hierbei auch die Anforderungen und Kriterien der TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – vom 26.08.1998 zu beachten. Ein konkretes Vorhaben erfüllt gemäß DIN 45691 auch dann die schalltechnische Festsetzung des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschritten wird (Relevanzgrenze).

* im Lärmgutachten vom 23.09.2019 als G1-G6 bezeichnet.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

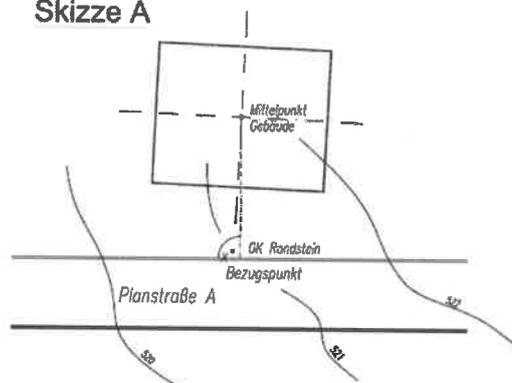
3.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag mit der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) begrenzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Die Höhenlage der EFH ist wie folgt zu ermitteln, wobei Abweichungen um bis zu +/- 1,00 m zulässig sind:

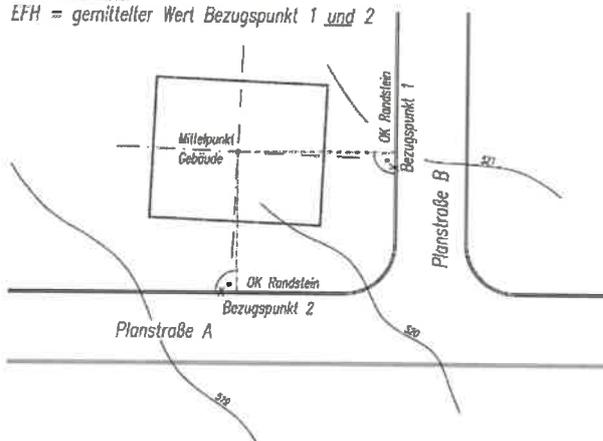
- Grundstücke mit einer angrenzenden Straße (vgl. Skizze A):
Die Höhenlage der EFH entspricht der Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.
- Grundstücke an 2 Straßenverkehrsflächen (vgl. Skizze B):
Die Höhenlage der EFH entspricht dem Mittelwert aus den Höhenlagen der beiden angrenzenden Straßenverkehrsflächen (Endausbau) rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes.
- Grundstücke an Wendeanlagen (vgl. Skizze C):
Für Grundstücke an Wendeanlagen (Endausbau) gilt die Regelung gem. Skizze C.

Skizze A



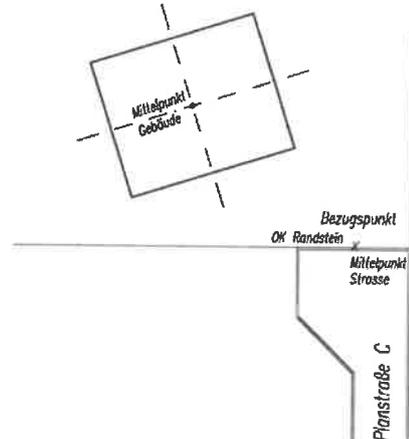
Skizze B

EFH = gemittelter Wert Bezugspunkt 1 und 2



Skizze C

EFH = OK Randstein



Ausnahme Bereich Auffüllung:

Dort gilt die EFH laut genehmigter Auffüllhöhe. Abweichungen um +/- 1,00 m sind zulässig.

3.2. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 und 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem Planeintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Es handelt sich um Maximalwerte, die durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eingeschränkt sein können.

4. Baumassenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 21 BauNVO)

Die Baumassenzahl ist entsprechend dem Planeintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

5. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit einer Gebäudelänge über 50 m zulässig.

6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Gemäß § 22 Straßengesetz, sind Hochbauten entlang der K 5502 in einem Abstand von 15 m nicht zulässig. Lediglich Stellplätze sind ausnahmsweise zulässig, wenn die zuständige Straßenverkehrsbehörde zustimmt.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig.

9. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Flächen für notwendige Versorgungseinrichtungen und -anlagen werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt und dort näher bestimmt.

10. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen sind im Planteil dargestellt.

12. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft sind folgende Festsetzungen getroffen:

- Pflanzgebot Feldheckenpflanzung entlang der Böschung,
- Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je angefangene 1.000 m² Gewerbefläche,
- Pflanzbindung Sträucher/Bäume (bestehender Lärmschutzwall),
- notwendige Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Oktober, durchzuführen,
- die Bodenumwälzungen müssen außerhalb des Brutzeitraumes der Goldammer stattfinden, also nicht zwischen 1. Mai und 31. August.
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) zur Vergrämung der Zauneidechse aus dem Planungsgebiet in Bereiche, die für die Art aufgewertet werden müssen. Die Festlegung muss rechtzeitig vor Verfahrensabschluss erfolgen und ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig. Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen müssen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden.

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen.

Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die unter Hinweise befindliche Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

13. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Flächen auf denen, für die Herstellung des Straßenkörpers und des Geländes, Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern erforderlich sind, sind dem Planteil zu entnehmen. Auf diesen Flächen sind alle Nutzungen und baulichen Anlagen unzulässig, die die Herstellung des Straßenkörpers und des Geländes erschweren, behindern oder unmöglich machen.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen wieder aufgebracht werden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind folgende Erfordernisse zum Schutz des Bodens zu beachten:

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
- Für die Lagerung bis zu Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2. Denkmalschutz

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Gemäß Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Pfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Humushorizonte) umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen, eine angemessene Frist zur Dokumentation und Bergung ist einzuräumen.

Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

3. Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

4. Geologie

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkenwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Grundwasserschutz

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen.

6. Dränung

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation darf jedoch nicht erfolgen, da dies die Sammelkläranlage mengenmäßig unnötig belasten und deren Reinigungsleistung verringern würde. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

7. Einbauten (Rückenstützen der Straßenverkehrsflächen, Straßenschilder etc.) auf privaten Grundstücksflächen

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen während der Bauphase vorübergehend in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss.

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern.

8. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 m³ / Stunde über mindestens zwei Stunden erforderlich. Der ZV Wasserversorgungsgruppe Kleiner Heuberg gewährleistet mit einer künftigen Druckwassererhöhung - durch Erneuerung der Förderleitung HHB Brittheim, Erneuerung der Falleitung nach Bochingen und Neubau eines Einspeiseschacht „Vogelloch“ - die o.g. Löschwassermenge.

Generell müssen die Betriebe, die aufgrund ihrer Größe und Art eine Mehrmenge an Löschwasser benötigen, eigene bzw. zusätzliche Kapazitäten auf ihrem Grundstück schaffen. Der Nachweis darüber ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

9. Pflanzliste

Laubbaum

Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm

Acer campestre / Feld-Ahorn	Prunus padus / Trauben-Kirsche
Acer platanoides / Spitz-Ahorn	Quercus robur / Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus / Bergahorn	Sorbus aucuparia / Vogelbeere
Betula pendula / Hänge-Birke	Sorbus aria / Mehlbeere
Prunus avium / Vogelkirsche	Tilia platyphyllos / Sommer-Linde

Feldheckenpflanzung

Qualität: Sträucher, oB. 3-4 Tr. h 60 – 100

Corylus avellana / Gewöhnliche Hasel	Cornus sanguinea / Roter Hartriegel
Crataegus monogyna / eingriffeliger Weißdorn	Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare / Liguster	Lonicera xylosteum / Heckenkirsche
Prunus spinosa / Schlehe	Rhamnus catharticus / Kreuzdorn
Rosa arvensis / Feld-Rose	Rosa canina / Hundsrose
Rosa rubiginosa / Wein-Rose	Sambucus racemosa / Roter Holunder
Sambucus nigra / Schwarzer Holunder	Viburnum lantana / Wolliger Schneeball

10. DIN-Normen und Rechtsvorschriften

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird Bezug zu der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ genommen. Folgende DIN-Normen und Rechtsvorschriften können bei der Stadt Oberndorf a.N. (Bauamt, Klosterstraße 3, 78727 Oberndorf am Neckar) zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden:

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1: Ausgabe Juli 2002; Beiblatt 1 zu Teil 1: Ausgabe Mai 1987
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), Ausgabe 26.08.1998
- DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe Dezember 2006

Verfahrensvermerke:

Fassung vom 24.05.2018 für die Sitzung am 13.06.2018

Fassung vom 24.09.2019 für die Sitzung am 22.10.2019

Fassung vom 05.03.2020 für die Sitzung am 31.03.2020
(ohne Änderung, nur Datum)

Bearbeiter:

Jochen Schittenhelm

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Hohenzollernweg 1

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Oberndorf a.N., den **15. Mai 2023**


Hermann Acker (Bürgermeister)

