

GEMEINDE ESCHBRONN

GEMARKUNG LOCHERHOF

LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN

>> OB HECKENWALD <<

2. Erweiterung und Änderung

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
2.1.2	Gewerbegebiete – GEe-1
2.1.3	Gewerbegebiet – GE-2

2.2	Maß der baulichen Nutzung
2.3	Bauweise
2.4	Zahl der Vollgeschosse
2.5	Höhe baulicher Anlagen
2.6	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.6.1	Sichtfelder
2.6.2	Leistungsrechte
2.6.3	Waldabstandsflächen
2.7	Kabelkästen
2.8	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.8.1	Beleuchtung
2.8.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.8.3	Überdachung für Flächen mit möglichem Gefährdungspotential
2.9	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen
2.8.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 >>privat<<
2.8.2	Pflanzfestsetzung PFF 2 >>privat<<
2.8.3	Pflanzfestsetzung PFF 3 >>privat<<
2.8.4	Pflanzfestsetzung PFF 4 >>privat<<
2.8.5	Pflanzfestsetzung PFF 5 >>öffentlich<<
3.	Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege
4.	Hinweise
4.1	Grundwasser, Erdwärmesonden
4.2	Lärmschutz

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGB. I. S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch das Gesetz vom 31.08.2015 (BGBl. I. S. 1474)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. 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 das Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. I. S. 686)
- 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. Nr. 17, S. 389)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I. S.2490)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 21.08.2015 (BGBl. I. S. 1474)
- 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 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S.1474)

)

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 Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teilen des Gebiets

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (5) BauNVO

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

2.1.2 Gewerbegebiet – 1 (GEe -1) - § 8 BauNVO

Für diesen Teilbereich gilt:

Unter Anwendung der Abstandsliste 2007 kann davon ausgegangen werden, dass Betriebe oder Betriebsabteilungen entsprechend den Nutzungsarten der Abstandsklassen V, VI und VII, in der Regel diesen Anforderungen genügen.

Im Einzelfall kann vom Satzungsgeber sowie der Genehmigungsbehörde ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte verlangt werden.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2.1.3

Gewerbegebiet – 2 - eingeschränkt (GEe -2) - § 8 BauNVO

Für diesen Teilbereich gilt:

Unter Anwendung der Abstandsliste 2007 kann davon ausgegangen werden, dass Betriebe oder Betriebsabteilungen entsprechend den Nutzungsarten der Abstandsklassen VII in der Regel diesen Anforderungen genügen.

Betriebe oder Betriebsabteilungen der Abstandsklasse VI können diesen Anforderungen genügen; je nach Lage des Einzelfalls muss jedoch vom jeweiligen Antragssteller durch eine Immissionsprognose eines anerkannten Sachverständigen vorab der Nachweis geführt werden, dass unzulässige Emissionen bzw. vom geplanten Betrieb bzw. von

den geplanten Betriebsabteilungen nicht ausgehen bzw. unzulässige Immissionen in der Nachbarschaft nicht zu erwarten sind.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2.2

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

Gemäß Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.3

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist die >>abweichende Bauweise (a)<< gemäß Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil). Diese entspricht der >>offenen Bauweise (o)<< wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

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

Gemäß Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.5 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen sind auf 12 m über dem geplanten Gelände begrenzt. Technische Aufbauten und Anlagen sowie Silo und Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien dürfen diese maximale Höhe um maximal 3 m überschreiten.

**2.6 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

2.6.1 Sicherfelder

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen von mehr als 0,8 m über Fahrhahnoberkante freizuhalten.

2.6.2 Leitungsrechte

Die hierfür im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ausgewiesenen Flächen dienen der Errichtung, dem Einlegung, dem Betreiben und Unterhalten, sowie bei Bedarf der Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu Gunsten der Gemeinde Eschbronn sowie der Stadtwerke Trossingen. Jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Die im Bebauungsplan (zeichnerische Teil) festgesetzten Leitungsrechte dürfen nicht überbaut werden und sind von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

2.6.3 Waldabstandsflächen

Im Bereich der ausgewiesenen Waldabstandsflächen (30 m Bereich) sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Stellplätze und Lagerflächen sind in diesem Bereich ausnahmsweise zulässig, wenn gegenüber dem angrenzenden Waldbesitzer im Vorfeld eine Haftverzichtserklärung abgeschlossen wurde.

**2.7 Kabelkästen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

**2.8 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

2.8.1 Beleuchtung

Außenleuchten sollten mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) ausgestattet werden.

2.8.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen. Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

2.8.3 Überdachung für Flächen mit Gefährdungspotentialen

Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden. Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Details sind mit dem Umweltschutzamt (Landratsamt Rottweil) abzustimmen.

**2.9 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

**2.9.1 Pflanzfestsetzung PFF 1 >> privat <<
Ortsrandeingrünung**

Die mit PFF 1 bezeichneten Flächen dienen dem Übergang zur freien Flur. Die Flächen sind mit heimischen, sandortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen. Diese Bepflanzung ist zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern.

- 2.9.2 **Pflanzfestsetzung PFF 2 >> privat <<**
Siedlungsgrün
- Die mit PFF 2 bezeichneten Flächen dienen der inneren Durchgrünung. Die Flächen sind mit heimischen, sandortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen. Diese Bepflanzung ist zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern.
- Auf den mit PFF 2 bezeichneten Flächen sind Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze bis zu einem Anteil von 50 % zulässig.
- 2.9.3 **Pflanzfestsetzung PFF 3 >> privat <<**
Baumpflanzungen
- Die mit PFF 3 bezeichneten Flächen dienen der inneren Durchgrünung. Die Flächen sind mit heimischen, sandortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Diese Bäume sind zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern.
- 2.9.4 **Pflanzfestsetzung PFF 4 >> privat <<**
Flächenbezogene Baumpflanzungen
- Je angefangene 300 m² Gewerbefläche ist ein standortgerechter, heimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Gleichermaßen ist je 6 Stellplätze ebenfalls ein standortgerechter, heimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Bäume (PFF 3) sind darauf anrechenbar. Der jeweilige Standort kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.
- 2.9.5 **Pflanzfestsetzung PFF 5 >> öffentlich <<**
Grünfläche
- Die mit PFF 5 bezeichneten Flächen dienen dem Übergang zum Wald und sind als Grünflächen zu unterhalten.
- 2.10 Verbot der Zufahrt**
- Entlang der gekennzeichneten Stellen (zeichnerischer Teil) sind von den privaten Baugrundstücken keine Zufahrten zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ **(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

- 3.1 Archäologische Denkmalpflege**
- Im Planungsgebiet ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) fernmündlich und schriftlich zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor.
- In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 zu melden. Das Ref. 84 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kennnissgabeverfahren zu beteiligen.

4. HINWEISE **(§ 9 (6) BauGB)**

- 4.1 Grundwasser, Erdwärmesonden**
- Bohrungen sind rechtzeitig vor deren Ausführung der entsprechenden Behörde anzuzeigen. Die Bohrungen sowie der Einbau von Erdwärmesonden sind durch ein hierfür eigens zertifiziertes Unternehmen vorzunehmen. Die Zertifizierung ist anlässlich der Bohranzeige der unteren Verwaltungsbehörde nachzuweisen.
- Zur Vermeidung einer hydraulischen Verbindung zwischen verschiedenen Grundwasserstockwerken ist der Ringraum der Erdwärmesonden zwingend mit einer durchgehenden sowie frost- und tauwechselsicheren Ringraumabdichtung zu verfüllen.
- 4.2 Lärmschutz**
- Der Straßenbaulastträger der K 5563 ist nicht zu Schutzmaßnahmen verpflichtet, die aufgrund von Lärmimmissionen aus der K 5563 abgeleitet werden können.

Aufgestellt:

Eschbronn, den 06.10.2015
Ergänzt am 15.02.2016

.....
Franz Moser
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Eschbronn, den

.....
Franz Moser
Bürgermeister