

**GEMEINDE ESCHBRONN**

**GEMARKUNG LOCHERHOF**

**LANDKREIS ROTTWEIL**

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

## **>> OB HECKENWALD <<**

### **2. Erweiterung und 2. Änderung**

**beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Lageplans werden folgende**

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **ENTWURF**

**aufgestellt:**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>
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 Leitungsrechte
- 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 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I. S. 1726)
- 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 20.07.2022 (BGBl. I. S. 1362, 1436)
- 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 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I. S. 1793)

## **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 Bebaubare Flächen  
(§ 9 (1) Nr.2 BauGB)**

Festgesetzt ist:

Baugrenzen

Innerhalb der Baugrenzen sind Gebäude, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Versiegelungen generell zulässig

### Alternative Baugrenzen

Innerhalb der Baugrenzen sind Gebäude, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Versiegelungen zulässig, wenn im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren folgende Belange geprüft werden und der Planung nicht entgegenstehen:

- a) Artenschutzrechtliche Prüfung und ggf. Ausgleichsmaßnahmen
- b) Umweltprüfung und ggf. Ausgleichsmaßnahmen
- c) Durchführung einer Waldumwandlung oder Haftverzichtserklärung (je nach Beurteilung der Fachbehörde)

## **2.4**

### **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.

## **2.5**

### **Zahl der Vollgeschosse**

#### **(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Gemäß Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

## **2.6**

### **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 Fahrbahnoberkante 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 Versorgungsunternehmen.

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, mit Ausnahme der in Ziffer 2.3 vorgesehenen alternativen Baugrenzen.

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 abzuschieben 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, standortgerechten 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, standortgerechten 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.

Bauwerke, Nebenanlagen oder Befestigungen sind gemäß Ziffer 2.3 „alternative Baugrenzen“ möglich, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Baugenehmigungen erfolgen.

### **2.9.3 Pflanzfestsetzung PFF 3 >> privat << Baumpflanzungen**

Die mit PFF 3 bezeichneten Flächen dienen der inneren Durchgrünung. Die Flächen sind mit heimischen, standortgerechten 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 m<sup>2</sup> Gewerbefläche ist ein standortgerechter, heimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Gleichermäßen 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.

Bauwerke, Nebenanlagen oder Befestigungen sind gemäß Ziffer 2.3 „alternative Baugrenzen“ möglich, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Baugenehmigungen erfolgen.

## 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](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) fermündlich 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 Straßenbulasträger 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 / 20.12.2022

.....  
Franz Moser  
Bürgermeister

#### **Ausgefertigt:**

Eschbronn, den

.....  
Franz Moser  
Bürgermeister