ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
Wilfried Baiker • André Leopold Dipl. Ing.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon: 0741/ 280 000 0 Telefax: 0741/ 280 000 50

GEMEINDE **ESCHBRONN**

GEMARKUNG **MARIAZELL**

LANDKREIS **ROTTWEIL**

BEBAUUNGSPLAN

>> ZIEGELHÜTTENWEG <<

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Lageplans werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

ENTWURF

Ziffer	Inhalt
1.	**Rechtsgrundlagen**
2.	**Planungsrechtliche Festsetzungen**
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Gewerbegebiet eingeschränkt – GEe
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.5.1	Schutzstreifen zur K 5563

2.6	Kabelkästen
2.7	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.7.1	Beleuchtung
2.7.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.7.3	Überdachung für Flächen mit möglichem Gefährdungspotential
2.7.4	Gewerbliche Abwässer
2.7.5	Grundwasserneubildung
2.8	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen
2.8.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 >>öffentlich<<
2.8.2	Pflanzfestsetzung PFF 2 >>privat<<
2.8.3	Pflanzbindung PFB 1 >>privat<<
3.	**Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz**
3.1	Archäologische Denkmalpflege
4.	**Hinweise**
4.1	Lärmschutz
4.2	Wasserschutzzone III

ENTWURF

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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 6 des Gesetzes vom 06.02.2023 (GBl. I. S. 26, 42)

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 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I. S. 2240)

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 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I. S. 1792)

1.11 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

1.12 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch die §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)

ENTWURF

1.13 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)

ENTWURF

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Generell sind im Plangebiet nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, Gewerbliche Anlagen und Einrichtungen.
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle und soziale und gesundheitliche Zwecke
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- maximal 1 Einzelhandelsbetrieb

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.

Nicht zulässig sind:
gemäß § 1 (5) BauNVO

- Tankstellen

Nicht zulässig sind:
gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2.2 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht anderen

ENTWURF

Festsetzung des Bebauungsplans sowie den örtlichen Bauvorschriften sowie bundes- oder landesrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

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

Gemäß Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

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

2.5.1 Schutzstreifen entlang Kreisstraße (K 5563)

Entlang der Kreisstraße K 5563 muss ein 15 m breiter Anbauverbotsstreifen, gemessen vom Fahrbahnrand, von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen.

2.6 Kabelkästen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

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

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

2.7.1 Beleuchtung
Außenleuchten sind mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. LED oder Natriumdampf-Niederdrucklampen) auszustatten.

2.7.2 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

ENTWURF

Baugrundstücken aufzubringen. Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

2.7.3 **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.

2.7.4 **Gewerbliche Abwässer**

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

2.7.5 **Grundwasserneubildung**

Bei der Umsetzung der Vorhaben des Bebauungsplans werden die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildung vermindert. Zur Minimierung der Auswirkungen ist zu beachten, den Anteil undurchlässiger Flächen, abhängig vom Grundwassergefährdungspotential, auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Bei Flächen von denen ein Grundwasser- gefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, weist das Landratsamt Rottweil darauf hin diese wasserundurchlässig auszuführen und ggf. nach Vorreinigung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

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

2.8.1 **Pflanzfestsetzung PFF 1 >> öffentlich <<**

Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen

Straßenbegleitende Grünflächen sind als Wiesen- und Grünflächen anzulegen. Einzelbäume und Sträucher sind zulässig unter Beachtung der Vorgaben der Straßenbauverwaltung.

2.8.2 **Pflanzfestsetzung PFF 2 >> privat <<**

Ortsrandeingrünung

Die mit PFF 2 bezeichneten Flächen sind als dichte Baum-Busch-Bepflanzung anzulegen. Lärmschutzanlagen (Erdwall) sind darin zulässig. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher und hochstämmige Laubbäume zu verwenden. Die Anzahl der Bäume je Grundstück ist

ENTWURF

einzuhalten, der jeweilige Standort der Bäume kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

2.8.3 **Pflanzbindung PFB 1 >> privat <<**
Baumpflanzungen

Je angefangene 600 m² Gewerbefläche ist ein standortgerechter, heimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil dargestellten Bäume (PFF 2) sind darauf anrechenbar.

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

3.1 Archäologische Denkmalpflege
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 vom Regierungspräsidium Stuttgart hingewiesen. Das Regierungspräsidium Stuttgart – Denkmalpflege – macht darauf aufmerksam, dass bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen ist.

4. HINWEISE
(§ 9 (6) BauGB)

4.1 Lärmschutz
Der Straßenbaulastträger der K 5563 ist nicht zu Schutzmaßnahmen verpflichtet, die aufgrund von Lärmimmissionen aus der K 5563 abgeleitet werden können.

4.2 Wasserschutzgebiet – Zone III
Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets „Schramberg TB V Mariazell“ (WSG Nr. 325-34). Die Verordnung zum Wasserschutzgebiet sowie die gesetzlichen Vorschriften zum Grundwasserschutz sind bei allen Maßnahmen zu beachten.

ENTWURF

Aufgestellt:
Eschbronn, den 31.07.2018
geändert am 16.01.2024

.....
Franz Moser
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Eschbronn, den

.....
Franz Moser
Bürgermeister

ENTWURF