

**GEMEINDE ESCHBRONN**

**GEMARKUNG MARIAZELL**

**LANDKREIS ROTTWEIL**

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

## **>> ZIEGELHÜTTENWEG <<**

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

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**aufgestellt:**



**Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH**

André Leopold

Stadionstraße 27

78628 Rottweil

T. 0741 280 000 13

Mail: [info@rip-rw.de](mailto:info@rip-rw.de)

<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	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<<
<b>3.</b>	<b>Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz</b>
3.1	Archäologische Denkmalpflege
3.2	Kulturdenkmal
<b>4.</b>	<b>Hinweise</b>
4.1	Lärmschutz
4.2	Wasserschutzzone III
4.3	Vogelschutz

## **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 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 (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 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 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- 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 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I. S. 202)
- 1.11 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)
- 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 das Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- 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)

## **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
- **Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel**

#### **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

### **2.1.2 Gewerbegebiet 2 - eingeschränkt**

## **(GEe -2) - § 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

### **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
- Einzelhandelsbetriebe

### **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 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 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 Grundwassergefährdungspotential 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 (Erdball) sind darin zulässig. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher und hochstämmige Laubbäume zu verwenden. Die Anzahl der Bäume je Grundstück ist einzuhalten, der jeweilige Standort der Bäume kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

### 2.8.3

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

Je angefangene 600 m<sup>2</sup> 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.*

#### **3.2 Kulturdenkmal**

Im Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 2 DSchG:

Eschbronn, Gemarkung Mariazell, Locherhofer Straße  
Wegkreuz von 1886.

Das Natursteinkreuz gegenüber der Einmündung des Dachsbühlwegs an der Mariazeller Straße wurde 1886 errichtet. An der Erhaltung dieser charakteristischen Zeugnisse der Volksfrömmigkeit besteht aus heimatgeschichtlichen und künstlerischen Gründen ein öffentliches Interesse.



## **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. 325-33). Die Verordnung zum Wasserschutzgebiet sowie die gesetzlichen Vorschriften zum Grundwasserschutz sind bei allen Maßnahmen zu beachten.

Weiterhin sind im WSG folgende Grundsätze für weiterführende Planungen zu beachten:

1. Das Gewerbegebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone A (Zone 111 A) des durch Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil vom 26.07.1976 rechts kräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz des „Tiefbrunnens V Mariazell“ der Stadt Schramberg (WSG-Nr. 325-033). Die Schutzbestimmungen und Verbote der o. g. Rechtsverordnung sind zu beachten und einzuhalten. Vor Realisierung eines Bauvorhabens ist daher von je dem Bauherrn mindestens von den folgenden Verboten der Rechtsverordnung beim Umweltschutzamt des Landratsamtes Rottweil eine Befreiung zu beantragen:

- § 6 Abs. 1 Nr. 1: Verbot der Errichtung baulicher Anlagen im Sinne der Landesbauordnung Baden-Württemberg
- § 6 Abs. 1 Nr. 4: Verbot der Entnahme von festen Stoffen wie Steinen, Kies, Sand, Ton, Torf und Humus aus dem Erdreich.

2. Sofern durch die Errichtung, Veränderung oder Ausübung eines Gewerbebetriebes oder aufgrund sonstiger Sachverhalte weitere Verbote der o. g. Rechtsverordnung betroffen sind, bedarf die Realisierung des Vorhabens auch einer wasserrechtlichen Befreiung der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Rottweil von diesen Verboten. Eine Befreiung ist insbesondere erforderlich für:

- die Herstellung von Erdaufschlüssen wie Gruben, Bohrungen, Schürfun gen von mehr als 1 m Tiefe (z. B. Baugruben)
- das Lagern und Ablagern fester und flüssiger wassergefährdender Stoffe.

Die Befreiung kann im Einzelfall erteilt werden, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften wegen besonderer Schutzvorkehrungen nicht zu besorgen ist oder wenn dies durch Auflagen und

Bedingungen verhindert werden kann. Der entsprechende Nachweis ist durch den Antragsteller, z. B. durch geeignete Gutachten, zu erbringen.

3. Für Abwasserleitungen sind Rohre, Muffenkonstruktionen und Schächte zu wählen, die eine hinreichende Gewähr für völlige und dauernde Dichtheit bieten.
4. Folgende Mindestanforderungen der Abwasserrohre sind einzuhalten. Es müssen Vollwandrohre, frei von Füllstoffen, verwendet werden. Die Ringsteifigkeit muss mindestens SN10 betragen. Verbindungen sind mit geeigneten Steckmuffenverbindungen herzustellen. Bei Regenwasserleitungen müssen ebenfalls die höherwertigen oben genannten Rohre mit geeigneten Steckmuffenverbindungen verwendet werden.
5. Die Entwässerung hat für alle anfallenden Abwässer über die Trennkanalisation zu erfolgen.
6. Ein Versickern von Abwässern, auch von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser, ist verboten.
7. Aus dem vorliegenden Bebauungsplan kann weder ein hinreichender Rückschluss noch ein Rechtsanspruch auf weitere ggf. erforderliche Befreiungen und somit auch nicht auf die grundsätzliche Realisierbarkeit der geplanten Bauvorhaben abgeleitet werden.
8. Auch wird hierdurch keine Entscheidung über die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens vorweggenommen. Deren jeweilige Zulassungs- und Befreiungsumstände bleiben dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sowie dem jeweils ggf. erforderlichen Verfahren zur Entscheidung über die Erteilung einer wasserrechtlichen Befreiung vorbehalten.

### **4.3 Vogelschutz**

Folgende Grundsätze sind in den nachgelagerten Planungen zu beachten:

1. Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<https://vogelglas.vogelwarte.ch/>).

2. Gemäß § 21a NatSchG sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO mehr.
1. Die Beleuchtung ist insekten- und fledermausfreundlich auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann prinzipiell der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden (<https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>). Eine Beleuchtung sollte energiesparend, blendfrei und streulichtarm gestaltet und auf das notwendige Maß reduziert werden. Sie darf nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlen und ist zur Erfüllung dieser Aufgaben an den aktuellen Stand der Technik anzupassen. Zulässig im Sinne einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind aktuell daher nur voll abgeschirmte (staubdichte) Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und Leuchtmittel mit Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 Kelvin. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses sollte max. 40° C betragen können. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) sind unzulässig. Wo möglich sollte durch die Verwendung von Schaltern, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern oder „smarten“ Technologien die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden. Die untere Naturschutzbehörde weist aufgrund der zukünftig gewerblichen Nutzung und aufgrund der Hinweise des Umweltministeriums zu den Änderungen in § 21 Abs. 2 NatSchG vom 24.08.2023 darauf hin, dass neben Anlagen der öffentlichen Hand, inzwischen sämtliche bauliche Anlagen von den Verboten zur Beleuchtung von Fassaden entsprechend § 21 Abs. 2 NatSchG betroffen sind.

**Aufgestellt:**

Eschbronn, den 31.07.2018

geändert am 16.01.2024 / 23.07.2024

.....  
Franz Moser  
Bürgermeister

**Ausgefertigt:**

Eschbronn, den

.....  
Franz Moser  
Bürgermeister