



2. Änderung Bebauungsplan "Eschenwasen II / III"

Textliche Festsetzungen

Sigmaringen, April 2016

Auftraggeber: Rathaus Spaichingen Marktplatz 19 78549 Spaichingen Telefon: 07424 / 9571-0 Telefax: 07424 / 9571-619 E-Mail: zentrale@spaichingen.de	Planverfasser: Ingenieurbüro Dipl.-Ing. K. Langenbach GmbH In der Au 11 72488 Sigmaringen Telefon: 07571 / 7445-0 Telefax: 07571 / 7445-66 E-Mail: info@langenbach.de
--	---

INHALTSVERZEICHNIS

A. RECHTSGRUNDLAGEN	1
B. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 1 – 15 BAUNVO)	1
2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 16 – 21A BAUNVO) ...	2
3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 BAUNVO)	2
4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO) .	3
5 GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)	3
6 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB).....	3
7 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)	3
8 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 ABS. 1 NR. 18 BAUGB).....	3
9 LEITUNGSRECHTE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)	4
10 GRÜNFLÄCHEN UND PFLANZGEBOTE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND 25 BAUGB).....	4
11 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB).....	5
12 HINWEISE	5

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 18.07.2014 werden mit der 2. Änderung vom 28.01.2016 folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung – PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 3 S. 65), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**Gemeindeordnung – GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Abgrenzung im Bebauungsplan. Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen. In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

- 1.1 Es wird ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO und ein Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt.

Im GE sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

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

- Anlagen für sportliche Zwecke.

Im GI sind nach § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

1.2 Ausnahmsweise im GE zulässig sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3)

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3 Ausnahmsweise im GI zulässig sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2)

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.4 Nutzungsausschluss im GE

- Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.5 Nutzungsausschluss im GI

- Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Höhe entsprechend dem Einschrieb in der Nutzungsschablone im Bebauungsplan.

Die maximale Höhe der Gebäude bezieht sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe.

Stellplatzflächen und Zufahrten, die wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Als Bauweise wird die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist eine offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge. Gebäudeformen über 50 m Länge sind zulässig.

4 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

5 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Stellplätze und Nebenanlagen für Ver- und Entsorgung nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

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

6.1 Die äußere Erschließung des Industriegebietes erfolgt über die Kreisstraße K 5913 mit zwei Zufahrten sowie über das Gewerbegebiet Eschenwasen. Die Fahrbahn wird durch eine Straßenbegrenzungslinie begrenzt.

7 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.1 Das anfallende nicht kontaminierte Niederschlagswasser des Industriegebietes wird über die Retentionsfläche gedrosselt in den Unterbach II abgeleitet.

7.2 Das anfallende Schmutzwasser des Industriegebietes wird über die südliche Erschließungsstraße in das bestehende Gewerbegebiet Eschenwasen I abgeleitet und der Kläranlage Spaichingen zugeführt.

8 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

8.1 Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches werden, entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen, die bisher als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen wieder als landwirtschaftliche Flächen festgesetzt.

8.2 Entlang dem verlegten Gewässer Unterbachs II werden neben den am nördlichen Rand des Geltungsbereichs bestehenden Auenwaldbereiche neue Flächen, entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen, als Wald festgesetzt. Die neuen Waldflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern und Bäumen aus der Artenlisten aufzuforsten.

9 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 9.1 Zu Gunsten der terranets bw ist ein Leitungsrecht auf einer Breite von 9 m festgesetzt worden (siehe Einzeichnung im Bebauungsplan), da die bestehende Gasleitung DN 300 verlegt werden muss.
- 9.2 Zur Versorgung des Industriegebietes wird zu Gunsten der ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG ein Leitungsrecht zur Querung der Gasleitung der terranets bw auf einer Breite von 4 m festgesetzt (siehe Einzeichnung im Bebauungsplan).
- 9.3 Die als Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind von jeglicher Bebauung und von Bepflanzung freizuhalten.

10 Grünflächen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- 10.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Industriegebietes sind gärtnerisch zu gestalten. Dazu sind je angefangener 1.000 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum aus der Pflanzliste (Artenliste 1) oder mindestens 5 Sträucher aus der Pflanzliste (Artenliste 3) zu bepflanzen.
- 10.2 Die Dachflächen der Produktionsgebäude sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.
- 10.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Industriegebietes sind gärtnerisch zu gestalten. Dazu sind je angefangener 1.000 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum aus der Pflanzliste (Artenliste 1) oder mindestens 5 Sträucher aus der Pflanzliste (Artenliste 3) zu bepflanzen.
- 10.4 Außerhalb des Gewerbegebietes und des Industriegebietes werden, entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, alle Grünflächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese Grünflächen sind extensiv zu bewirtschaften (max. 2 x Mahd pro Jahr).
- 10.5 Entlang der K 5913 sind 13 Bäume und entlang der südöstlichen Erschließungsstraße sind 9 Bäume gemäß der zeichnerischen Festsetzungen neu zu pflanzen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Es sind hochstämmige Laubbäume gemäß der Pflanzliste (Artenliste 1) zu verwenden.
- 10.6 Die 7 Bäume entlang des bestehenden Wirtschaftsweges am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs sind gemäß der zeichnerischen Festsetzungen dauerhaft zu erhalten.

- 10.7 Die Grünflächen am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches entlang der Erschließungsstraße, welche gemäß der zeichnerischen Festsetzung nach Nr. 13.2.1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) ausgewiesen wurden, sind zu 40 % mit Sträuchern der Pflanzliste (Artenliste 3) zu bepflanzen.
- 10.8 Die sonstigen Grünflächen, welche gemäß der zeichnerischen Festsetzung nach Nr. 13.2.1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) ausgewiesen wurden, sind zu 40 % mit Sträuchern aus der Pflanzliste (Artenliste 3) zu bepflanzen. An Stelle von Sträuchern können auch Bäume gepflanzt werden. Hierbei entspricht ein Großbaum (Artenliste 1) 100 m² Strauchfläche und ein mittelgroßer Baum (Artenliste 2) 50 m² Strauchfläche.

11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 11.1 Im Bereich der Fließgewässer Unterbach II und III werden folgende öffentliche Grünflächen, Fließgewässerabschnitte und Waldflächen gleichzeitig als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen:
- der Abschnitt entlang des Unterbachs II zwischen der südöstlichen Erschließungsstraße und dem bestehenden Wirtschaftsweg bzw. der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs,
 - der Abschnitt entlang des Unterbachs II zwischen der südöstlichen und der nordöstlichen Erschließungsstraße sowie dem Industriegebiet,
 - der Abschnitt entlang des Unterbachs II nordöstlich der nordöstlichen Erschließungsstraße und der Zufahrt aus dem Gewerbegebiet Eschenwasen sowie
 - der Abschnitt entlang des Unterbachs III zwischen der nordöstlichen Erschließungsstraße und der Grenze des Geltungsbereichs.

12 Hinweise

12.1 Schutzgebiete

Innerhalb der Auwaldbereiche befindet sich das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Naturnaher Bachabschnitt mit Auwaldstreifen, S. Spaich.Freibad (Biotop-Nr. 179183270188)“. Die gemäß zeichnerischer Festsetzung ausgewiesenen Bereiche sind vor Beeinträchtigung und Zerstörung zu schützen.

12.2 Niederschlagswasser

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 45b Abs. 3 (Beseitigung von Niederschlagswasser) des Wassergesetzes für Baden-Württemberg zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung anzuwenden.

12.3 Kulturdenkmale und archäologische Denkmale

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen bislang nicht erfasste Flurdenkmale (z. B. Feldkreuze, historische Grenzsteine) oder noch nicht bekannte archäologische Funde gefunden werden, ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg sofort zu benachrichtigen.

12.4 Archäologische Bodenfunde

Da im Planungsgebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie alle weitere Erd- und Ausbauarbeiten frühzeitig mit dem **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post: Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de)** abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenveränderungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

12.5 Mineralische Rohstoffe

Das bei den Baumaßnahmen anfallende Material soll auf die Verwendbarkeit als Baustoff geprüft werden.

12.6 Pflanzliste

Die Grenzabstände gemäß dem Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg sind einzuhalten. Wichtig ist auch die Verwendung von autochthonem Pflanzgut aus der Herkunftsregion 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland oder 8 Schwäbische und Fränkische Alb.

Die durch Fettschrift hervorgehobenen Arten sind bei der Anpflanzung bevorzugt zu verwenden (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2002).

Artenliste 1: Großbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm)

<u>Deutscher Name</u>	<u>Wissenschaftlicher Name</u>
Betula pendula	Hängebirke
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus patraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fagus sylvatica	Rotbuche

Artenliste 2: Mittelgroße Bäume (Hochstamm, 3 × verpflanzt, StU 14 - 16 cm)

<u>Deutscher Name</u>	<u>Wissenschaftlicher Name</u>
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Alnus incana	Grauerle
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus glabra	Bergulme

Artenliste 3: Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhl. Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hundsrose
Salix alba	Silberweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix rubens	Fahlweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball