

Bebauungsplan „Max-Planck-Straße VII“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 01.09.2017 und den örtlichen Bauvorschriften vom 26.07.2017 werden folgende

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09.2004, (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO90) vom 18.02.1990 (BGBl. I 1999 S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73), durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209), durch Gesetz vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389) und durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) in Kraft getreten am 1. März 2015.
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert am 14.10.2008 (GBl. S. 343, 354).
6. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPD) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94).7. Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542). 8. Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der derzeit gültigen Fassung.

9. Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz (BodSchAG) vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) sowie das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (GBl. S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).
10. Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.3.1999 (GBl. Nr. 7, S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 127 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16.06.2007.

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 der Bau-nutzungsverordnung werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

- 1.1 Es wird ein Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt (mit Ausnahme des westlichen Teiles - Schießstand). Demnach sind nach § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Tankstellen.
- 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO):
 - 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 zulässig sind (§9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.4 Der Bau von Einzelhandelbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben wird nach § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO ausgeschlossen. Das Plangebiet soll insbesondere für Flächen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Handwerks dienen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

- 1.5 Innerhalb der westlichen Teiles wird ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet umfasst schon vorhandenen Schießstand mit dazugehöriger, baulicher Infrastruktur. Keine andere Nutzung ist zugelassen.

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) 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, Schotterterrassen o. ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

- 2.2 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb. Die Traufhöhe für ein Vollgeschoß wird bis max. 6,50 m über EFH zugelassen. Für zweigeschossige Bebauung wird die Traufhöhe auf 10,00 m, für die dreigeschossige (innerhalb des Gewerbegebietes auf 11,00 m). Ausnahmen für Hochregallager können im Einzelfall zugelassen werden
- 2.3 Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen.

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

Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben. Einzelgebäude über 50 m sind mit Zustimmung der Baurechtsbehörde zulässig.

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

- 4.1 Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

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

5. Verkehrsflächen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 5.1 Die äußere Erschließung des Industriegebietes erfolgt über die Max-Planck-Straße mit zwei Zufahrten – Sandbrünnele Straße und Zeppelinweg. Die Fahrbahn wird durch eine Straßenbegrenzungslinie begrenzt.

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

- 6.1 Das anfallende nicht kontaminierte Niederschlagswasser des Industriegebietes wird über die unterirdische Retentionsfläche gedrosselt in den Sandbrunnenbach abgeleitet. Folgende Rückhaltevolumen sind anzulegen:

Zisternenvolumen	ab überbauter Grundstückfläche:
10 cbm	200 qm
15 cbm	400 qm
20 cbm	600 qm
25 cbm	800 qm
30 cbm	1.000 qm
35 cbm	1.500 qm
40 cbm	2.000 qm
50 cbm	2.500 qm
60 cbm	3.000 qm
75 cbm	3.500 qm

Bei einer geplanten Nutzung des Regenwassers im Betrieb müssen mindestens 2 Behälter errichtet werden. Die kontinuierliche Entleerung des oder der Regenwasserbehälter ist zwingend erforderlich. Hier muss eine kleine selbstansaugende Förderpumpe mit einer Leistung von max. 3 cbm/Std. die Zisternen in den städtischen Kanal entleeren

- 6.2 Das anfallende Schmutzwasser des Industriegebietes wird über den Kanalsystem durch die südliche Erschließungsstraße in das bestehende Gewerbegebiet Max-Planck-Str. VI abgeleitet und der Kläranlage Spaichingen zugeführt.

7. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Zu Gunsten des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung (BWV) ist ein Leitungsrecht auf einer Breite von 12 m festgesetzt worden (siehe Einzeichnung im Bebauungsplan).

Die im Norden des Bebauungsplanes liegende Freihaltezone zur Sicherung der Hauptleitung der BWV darf nicht bebaut oder mit Sträuchern oder Bäumen bepflanzt werden.

Die Schutzstreifen betragen gemäß DVGW Regelwerk (W 400-1):

Nennweite	Schutzstreifenbreite
bis DN 400	6 m
über DN 400 bis DN 600	8 m
über DN 600	10 m
über DN 1100	12 m
Kabel	4 m

Bei den Anlagen der BWV handelt es sich um Hochdruckwasserleitungen bis 40 bar incl. Zubehör (z.B. Schächte, Steuerkabel, Entleerungsanlagen etc.) zur Versorgung von rd. 4 Mio. Menschen mit Trinkwasser aus dem Bodensee. Alle Maßnahmen, die die Sicherheit und den Betrieb der Anlagen gefährden können sind zu unterlassen. Der Zugang zu den BWV-Anlagen - insbesondere der Schutzstreifen - ist für BWV-Beauftragte uneingeschränkt und jeder Zeit zu gewährleisten.

Innerhalb des Schutzstreifens ist u.a. nicht gestattet:

- a) Die Errichtung von Bauwerken (auch Carports, hereinragende Balkone, Dächer u.ä.);
- b) Die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelndem Gehölz (ausgen. Sträucher, Buschobst u.ä.);
- c) Massive Geländebefestigungen (Betonplatten, Gabionen, Steinmauern etc.);
- d) Die Lagerung von Schüttgütern, Baustoffen oder sonstigen aufwendig umzusetzenden Gütern;
- e) Die Aufstellung von Lastkränen sowie die Befahrung mit schwerem Gerät;
- f) Die Freilegung von BWV-Anlagen.

Folgende Maßnahmen sind dem Leitungsträger Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Postfach 80 11 80, 70511 Stuttgart, Tel. 0711/973-0, rechtzeitig vorab schriftlich zu Stellungnahme und Freigabe vorzulegen:

- a) Geplante Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Versorgungsanlagen der BWV;
- b) Geplante Geländeänderungen (Abtragungen, Aufschüttungen, Befestigungen etc.);
- c) Geplante Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom etc.);
- d) Geplante Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, die nachteilige Auswirkungen auf die Anlagen der BWV zur Folge haben können (Gründungen u.ä.).

- 7.2 Gewässerrandstreifen. Zu Schutz des fließenden Gewässers ist beidseitig des Sandbrünnele Baches ein 5 m breiter Schutzstreifen eingelegt worden (siehe Einzeichnung im Bebauungsplan).

Nach § 68 b WG sind in den Gewässerrandstreifen folgende Vorgaben einzuhalten:

- Bestehendes Grünland darf nicht in Ackerland umgebrochen werden;
- der Umgang mit und die Lagerung von Wasser gefährdenden Stoffen ist nicht erlaubt;
- es dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen wie z.B. Garagen, Gartenhütten, Verkehrsflächen, Erdauffüllungen oder Komposthaufen errichtet werden;
- Landwirtschaftliche Nutzungen sind innerhalb der Gewässerrandstreifen unter Einhaltung der „guten fachlichen Praxis“ grundsätzlich zugelassen. Die Vorschriften der Düngeverordnung (DüngeV) und des Pflanzenschutzgesetzes (PflSchG) sind dabei allerdings zwingend zu beachten;
- In den Gewässerrandstreifen sind (standortgerechte) Bäume und Sträucher zu erhalten und ein aus gewässerökologischer Sicht hochwertiger Bewuchs zu entwickeln;
- Pflegemaßnahmen an Gehölzen nur im Zeitraum vom 1.10. - 28.02. zulässig sind (§ 43 NatSchG). Darüber hinaus sind die Vorgaben der nach § 68a WG aufzustellenden Gewässerentwicklungspläne zu berücksichtigen.

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

- 8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Industriegebietes sind gärtnerisch zu gestalten. Dazu sind je angefangener 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum aus der Pflanzliste (Artenliste 1) oder zwei Laubbäume aus der (Pflanzliste 2) und mindestens 5 Sträucher aus der Pflanzliste (Artenliste 3) zu bepflanzen.

9. Hinweise

9.1 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.

9.2 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.

9.2 Archäologische Bodenfunde

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte 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.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO werden nachfolgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und § 73 Abs. 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1. Dachform und Dachausbildung bei Haupt- und Nebengebäuden

Als Dachform sind zulässig Flach- und Pultdächer mit Dachneigung von 0 – 20°.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen **§ 9 (2) BauGB**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden von der Baurechtsbehörde mit der Baugenehmigung festgelegt.

3. Einfriedigungen

Im Plangebiet sind Einfriedigungen in Form von Hecken und Zäunen bis max. 2,0 m zulässig. Der Bodenabstand sollte 10 cm betragen.

4. Abgrabungen und Anfüllungen

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind auf das Nötigste zu begrenzen und im Baugesuch darzustellen. Ein Bodenschutz- und Verwertungskonzept ist beizufügen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und den Angrenzern zu gestalten.

5. Interne Verkehrsflächen

§ 9 (1), 11 BauGB

Grundstückszufahrten und Zugänge und die Befestigung von Fahrgassen und Umfahrten sind mit geschlossenen bis max. 6,5 m breiten Belägen zulässig (Bitumen Pflaster u. a.) Sonstige Befestigungen für Stellplätze, Lagerflächen für nicht Grundwasser gefährdende Stoffe o. ä. sind wasserdurchlässig herzustellen. (Pflaster mit Fugenabstand von mindestens 1 cm, Rasengittersteine, wassergebundene Decke). Die Pflasterungen dürfen nicht in oder auf einem Mörteloder Betonbett verlegt werden.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, werden auf Grund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Hinweis

Duldung von Randbefestigungen und Anlegen von Sicherheitsstreifen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich und vom Eigentümer zu dulden. Die Sicherheitsstreifen werden im Zuge des Straßenbaues einheitlich befestigt

Pflanzliste

Die Grenzabstände gemäß dem Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg sind einzuhalten. Wichtig ist auch die Verwendung von autochthonem Pflanzgut aus der Her-

kunftsregion 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 - 18cm)

<i>Deutscher Name</i>	<i>Wissenschaftlicher Name</i>
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 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm)

<i>Deutscher Name</i>	<i>Wissenschaftlicher Name</i>
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)

<i>Deutscher Name</i>	<i>Wissenschaftlicher Name</i>
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnl. 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