

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- 1.1.1 Im Gewerbegebiet sind die in § 8 (2) Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO genannten, allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Gewerbegebiet sind die in § 8 (3) Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
- 1.1.3 Im Gewerbegebiet sind Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ) und
- der Höhe baulicher Anlagen (GH)

1.3 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist dem Planeintrag im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- 1.4.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) einzuhalten. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Gebäudes bzw. Oberkante der Brüstung und ist bezogen auf Normalnull (NN).

- 1.4.2 Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf durch technische Aufbauten oder Bauteile auf maximal 10% der Dachfläche um bis zu maximal 3 m überschritten werden. Hiervon abweichend dürfen Anlagen für die Nutzung von Solarenergie die maximal zulässige Gebäudehöhe auf der gesamten Dachfläche um bis zu maximal 3 m überschreiten.
- 1.5 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Als abweichende Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand), wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.
- 1.7 Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)
- 1.7.1 Oberirdische KFZ-Stellplätze sind im gesamten Gewerbegebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.7.2 Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- 1.7.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.7.4 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen nach § 14 (2) BauGB sind im gesamten Gewerbegebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.8.1 Gewerblich genutzte Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern.
- Kfz-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, begrüntes Rasenpflaster, Drainpflaster) auszuführen.

- 1.8.2 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig.
- 1.8.3 Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.
- 1.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Je angefangene 1.000 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, groß-kroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste I im Anhang. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen und zu pflegen.
- Die Pflanzliste I wird zur Offenlage ergänzt -

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

2.1 Dächer und Fassaden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Dächer sind mit einer Neigung von 0° - 5° und extensiver Dachbegrünung auszuführen. Die Substrathöhe beträgt mindestens 10 cm.
- 2.1.2 Spiegelnde Materialien sind bei der Fassadengestaltung ausgeschlossen; ausgenommen hiervon sind Fensterflächen zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1), Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen. Die Traufhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Außenwand – Oberkante Dachhaut. Falls es mehrere Schnittpunkte gibt, ist der niedrigste Schnittpunkt maßgebend. Die Fläche der Werbeanlage ist begrenzt auf 15% der jeweiligen Fassadenfläche.
- 2.2.2 Freistehende Werbeanlagen sind begrenzt auf einen Werbepylon und eine Fahnengruppe von maximal 3 Fahnen. Der Werbepylon ist zulässig bis zu 5,00 m Höhe und 15 m² Fläche. Fahnen sind begrenzt auf maximal 10 m Höhe. Die Höhenangaben sind bezogen auf 748 Meter über Normalnull.
- 2.2.3 Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind zulässig. Werbeanlagen, die mit Hilfe von fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflektoroberflächen leuchten, sind ausgeschlossen. Werbeanlagen, die bewegliche Schrift- bzw. Bildwerbung nutzen, sind nicht zulässig. Damit sind auch Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Sky-Beamer ausgeschlossen.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Nicht überbaute Flächen des Gewerbegebiets, die nicht als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sowie Arbeits- und Lagerflächen dienen, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Baugebiet nicht zulässig. Das Niederspannungsnetz ist als Erdverkabelung auszuführen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Überschwemmungsgebiet

Im Bereich des Überschwemmungsgebiets am Sieblengraben gelten die gesetzlichen Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

3.2 Gewässerrandstreifen

Im Bereich des Gewässerrandstreifens gelten die Bestimmungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz (WG).

4 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz

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 hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.2 Grünordnung

4.2.1 Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

4.2.2 Die östlich an das Plangebiet angrenzende geschützte Feldhecke die daran anschließenden Einzelbäume sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen nach Vorgaben der DIN 18920 zu schützen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

4.2.3 Rodungen von Einzelsträucher sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld der Erschließungs- und Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass keine Gelege oder Individuen von den Arbeiten betroffen sind.

- 4.2.4 Unbelastete Böden sind abzutragen, zwischenzulagern und soweit wie möglich für die Geländemodellierung wiederzuverwenden. Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens 1 Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 und DIN 19731 ist anzuwenden. Beim Bearbeiten des Bodens ist auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.
- 4.2.5 Die randlichen Gehölzstrukturen sowie der 10 m breite Gewässerrandstreifen der Kötach/ Sieblengraben sind für die Baustelleneinrichtung unzulässig. Eine Verdichtung durch Befahren von bisher unbebauten Böden außerhalb der Baugrenzen ist weitgehend zu vermeiden.
- 4.2.6 Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen soll gesammelt und anschließend in ein ausreichend dimensioniertes Retentionsbecken mit vorgeschaltetem Regenklärbecken geleitet und gedrosselt der Kötach/Sieblengraben zugeführt werden. Einhaltung der Vorgaben des Merkblatts DWA-M 153.
- 4.3 Gewässerrandstreifen**
- 4.3.1 Die Hochstaudenfluren entlang der Kötach sollen durch Herausnahme eines 5 m breiten Streifens aus der Nutzung (natürliche Sukzession) entwickelt werden. Alternierende Mahd der Säume in 2- bis 4- jährigen Zeiträumen. Der anfallende Grasschnitt ist abzufahren. Es ist keine Düngung vorzusehen.
- 4.3.2 Der restliche Gewässerrandstreifen ist zu extensivieren. Erhöhung der Artenvielfalt durch Übersaat einer Kräuter-Gras-Mischung mit hohem Kräuteranteil (mind. 70:30). Verbesserung der Keimungs- und Aufwuchsbedingungen durch Bodenbearbeitung (Eggen - Aufreißen der Vegetationsdecke) vor Ausbringung des autochthonen Saatgutes. Die Fläche ist 2 x jährlich zu mähen und abzuräumen (1. Schnitt zur Blüte der bestandsbildenden Gräser je nach Wuchsjahr Anfang bis Ende Juni, Ruhezeit zwischen den Schnitten von mindestens 8 Wochen). Das Mähgut ist abzufahren. Es ist keine Düngung vorzusehen.
- 4.3.3 Punktuelle Bepflanzung des Gewässerrandstreifens mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Solitäräumen. Einzel- bzw. truppweise Pflanzung von autochthonen Sträuchern und Laubbäumen. Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste II im Anhang. Dauerhafter Erhalt und Pflege der Pflanzung. Bei Abgang sind Ersatzgehölze in gleicher Qualität zu pflanzen. Die genaue Lage ist in der Örtlichkeit festzulegen.
- 4.3.4 Zum Schutz des Gewässerrandstreifens ist eine durchgehende und feste Abgrenzung in Form eines Wildschutzzaunes und/oder Stabgitterzaunes herzustellen. Zur Gewährleistung der Wanderbewegungen von Kleintieren ist der Zaun 20 cm über der Geländeoberkante zu errichten. Die Zaunpfosten sind mit einem Punktfundament (Beton) zu verankern.

Gemeinde Tuningen, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Jürgen Roth,
Bürgermeister

Der Planverfasser