



Schwarzwald-Baar-Kreis

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

zum

Bebauungsplan Sondergebiet „Recyclinganlage Haldenwald“

Frühzeitige Beteiligung

29.07.2021



Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m. W. v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 I 1057
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)
- Planungsgrundlagen: Bebauungsplan Gewerbegebiet Sondergebiet „Recyclinganlage Haldenwald“ vom XX.XX.2021

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Recyclinganlage Haldenwald“ dient vorwiegend der Behandlung, Aufbereitung und zeitweiligen Lagerung von Bau und Abbruchabfällen und von Abfällen anderer Herkunftsbereiche, und dem Betrieb eines Unternehmens für Umwelttechnik/Gebäuderückbau.

1.2 Zulässig sind (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO):

1.2.1 Zulässig sind Anlagen zur Behandlung, zum Umschlagen und zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen der nachfolgenden Abfallgruppen der Abfallverzeichnis-Verordnung AVV vom 10.12.2001, zuletzt geändert am 30.06.2020:

01. Abfälle, die beim Aufsuchen, Ausbeuten und Gewinnen sowie bei der physikalischen und chemischen Behandlung von Bodenschätzen entstehen
03. Abfälle aus der Holzbearbeitung und der Herstellung von Platten, Möbeln, Zellstoffen, Papier und Pappe
15. Verpackungsabfall, Aufsaugmassen, Wischtücher, Filtermaterial und Schutzkleidung (a.n.g.)
16. Abfälle, die nicht anderswo im Verzeichnis aufgeführt sind.
17. Bau- und Abbruchabfälle (einschließlich Aushub von verunreinigten Standorten)

19. Abfälle aus Abfallbehandlungsanlagen, öffentlichen Abwasserbehandlungsanlagen sowie der Aufbereitung von Wasser für den menschlichen Gebrauch und Wasser für industrielle Zwecke
 20. Siedlungsabfälle (Haushaltsabfälle und ähnliche gewerbliche und industrielle Abfälle sowie Abfälle aus Einrichtungen), einschließlich getrennt gesammelter Fraktionen.
- 1.2.2 Zulässig sind auch Anlagen zur Behandlung, zum Umschlagen und zur zeitweiligen Lagerung von gefährlichen Abfällen soweit es sich nachfolgende Abfallschlüsselnummern der Abfallverzeichnis-Verordnung AVV vom 10.12.2001, zuletzt geändert am 30.06.2020, handelt:
- 16 02 09* Transformatoren und Kondensatoren, die PCB enthalten
 - 17 01 06* Gemische aus oder getrennte Fraktionen von Beton, Ziegeln und Keramik, die gefährliche Stoffe enthalten
 - 17 02 04 * Glas, Kunststoff und Holz, die gefährliche Stoffe enthalten oder durch gefährliche Stoffe verunreinigt sind.
 - 17 03 01* kohlenteeerhaltige Bitumengemische
 - 17 03 03* Kohlenteeer und teeerhaltige Produkte
 - 17 04 09* Metallabfälle, die durch gefährliche Stoffe verunreinigt sind.
 - 17 04 10* Kabel, die Öl, Kohlenteeer oder andere gefährliche Stoffe enthalten
 - 17 05 03* Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten
 - 17 05 05* Baggergut, das gefährliche Stoffe enthält
 - 17 06 03* anderes Dämmmaterial, das aus gefährlichen Stoffen besteht oder solche Stoffe enthält
 - 17 06 05* asbesthaltige Baustoffe
 - 17 09 02* Bau- und Abbruchabfälle, die PCB enthalten
 - 17 09 03* sonstige Bau- und Abbruchabfälle (einschließlich gemischte Abfälle), die gefährliche Stoffe enthalten
 - 20 01 21* Leuchtstoffröhren und andere quecksilberhaltige Abfälle
 - 20 01 37* Holz, das gefährliche Stoffe enthält

Die Menge der zu behandelnden gefährlichen Abfälle wird auf 40.000 t pro Jahr begrenzt. Die maximale Lagermenge der gefährlichen Abfälle wird auf maximal 8.000 t begrenzt. Der Verbleib der zu behandelnden gefährlichen Abfälle in der Recyclinganlage wird auf ein (1) Jahr begrenzt.

- 1.2.3 Zulässig ist auch der Betrieb eines Unternehmens für Umwelttechnik/Gebäuderückbau. Der Betrieb umfasst die Ansiedlung von gewerblichen Anlagen und Büros zur Durchführung von Gebäude-Rückbaumaßnahmen in der hiesigen Wirtschaftsregion. Mitinbegriffen ist auch die Stationierung von Gerätschaften und Fahrzeugen (Tieflader, LKW und Baumaschinen), die beim Gebäuderückbau zum Einsatz kommen.
- 1.2.4 Betriebs- (z.B. Werkstatt, etc.), Büro- und Verwaltungsgebäude und Gebäude zur Unterbringung von Sozialräumen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.
- 1.2.5 Eigenverbrauchstankstelle und Waschplatz zur Betankung und Reinigung der Fahrzeuge und Maschinen.
- 1.2.6 Stellplätze für Bedienstete und Kunden inkl. Stromtankstellen in der nach den Vorschriften der LBO erforderlichen Anzahl.
- 1.2.7 Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen und baulich untergeordnet auf Freiflächen innerhalb der Baugrenzen.
- 1.2.8 Nebenanlagen und Anlagen nach § 14 BauNVO können zugelassen werden, wenn die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
- 1.2.9 In dem im zeichnerischen Teil mit **X** gekennzeichneten Bereich befindet sich eine nicht mehr genutzte Schornsteinanlage. Diese Anlage oder ein Ersatzbau bleiben zulässig als Träger einer Mobilfunkanlage
- 1.2.10 Private Grünfläche und Fläche zur Anlage eines Schutzwalles zur Abschirmung, Einfriedung und zum Ausgleich von Eingriffen.
- 1.2.11 Umzäunung der Gesamtanlage

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

- 2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag. Aus städtebaulichen Gründen wird die Zulässigkeit einer Überschreitung des Tabellenwertes des § 17 (1) BauNVO festgesetzt.
- 2.2. Höhe baulicher Anlagen (GH) gem. Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe.
Von dieser allgemeinen Höhenfestsetzung ausgenommen ist die unter 1.2.9. aufgeführte Schornsteinanlage oder ein entsprechender Ersatzbau. Diese ist bis 70m über der Bezugshöhe zulässig.
Die Bezugshöhe wird auf 766,40 m+NN festgesetzt.
- 2.3 Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile wie Aufzüge, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage etc. darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen um jeweils max. 3,0 m überschritten werden. Solche Aufbauten und Bauteile dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich max. 20 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen. Ausnahmen von der Maximalgrenze der Höhenüberschreitung können zugelassen werden, wenn sie technisch bedingt und untergeordnet sind.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Baugrenzen
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

3.2 Bauweise
Abweichende Bauweise (a) gem. Planeintrag. Die Gebäude können in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 100 m und die Gebäudebreite 50 m nicht überschreiten.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Für das Plangebiet werden keine Firstrichtungen festgesetzt.

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

5.1. Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus dem Eintrag im Plan.

5.2. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ergeben sich aus dem Eintrag im Plan.

G+R: Kombiniertes Geh- und Radweg

E: private Erschließungsstraße

6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vorbehaltlich Grünordnung gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan

9. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Vorbehaltlich Grünordnung gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan

10. Grenzen

10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. Planeintrag (§ 9 (7) BauGB)

B. Hinweise und Empfehlungen

Bodenschutz

Dass bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosen Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb eines Plangebiets wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist auch die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosen Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sowie die Fachliteratur des Umweltministeriums Heft 10 (Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen).

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz – zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz – mitzuteilen.

Bodendenkmalschutz

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege – (Tel. 0761 208-3500), anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o. Ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 – unter besonderer Berücksichtigung der möglichen bergbaulichen Einwirkungen (siehe Abschnitt „Bergbau“) – durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Schutz des Grundwassers

Erdarbeiten oder Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie Auswirkungen auf das Grundwasser haben können bzw. tiefer als 10 m in den Boden eindringen, sind dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz – gemäß § 49 Abs. 1 WHG i. V. m. § 43 Abs. 1 WG spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Sofern bei Erschließungsmaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser angetroffen wird, ist dies gemäß § 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 WG unverzüglich dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen und die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen.

Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen o. Ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Drän- oder Quellwasser darf keinesfalls an die Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die örtliche Abwassersatzung hingewiesen.

Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen §8a (KSG BW)

Beim Neubau von Nichtwohngebäuden ist auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren, wenn der Antrag auf Baugenehmigung ab dem 1. Januar 2022 bei der zuständigen unteren Baurechtsbehörde eingeht oder ab diesem Zeitpunkt im Kenntnissgabeverfahren die vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde eingehen. Ausgenommen von dieser Pflicht sind abweichend von § 3 Absatz 4 dieses Gesetzes Gebäude, bei denen der Wohnanteil 5 Prozent der Geschossfläche überschreitet...

Tuningen, den XX.XX.2021

Ralf Pahlow
Bürgermeister

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

1. Dachform, Dachneigung

- 1.1. Dachform bei Hauptgebäuden
Freibleibend, die max. Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2. Äußere Gestaltung

- 2.1. Fassaden
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder glasierten Materialien unzulässig.
- 2.2. Dächer
Für die Dacheindeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden. Zulässig sind naturrohe, braunrot-engobierte, ziegelbraune oder hellgraue Materialien. Die Verwendung von unbeschichteten Metaldacheindeckungen der Gebäude, insbesondere der Metalle Blei, Kupfer und Zink ist nicht zulässig, wenn das Niederschlagswasser nicht behandelt wird, da ihr korrosiver Abtrag zu Schwermetall-anreicherungen in Boden, Grundwasser und den Sedimenten der Gewässer führt. Sollten unbeschichtete Metaldacheindeckungen verwendet werden, so ist durch geeignete Behandlungsanlagen (Filteranlagen, Metaldachfilter) die Reduzierung von Schwermetallemissionen im Niederschlagswasser sicherzustellen. Die Wirksamkeit der Behandlungsanlagen ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Zulassung solcher Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

3. Einfriedigungen

- 3.1 Als Einfriedigungen sind offene Metall- und Holzzäune bis 3m Höhe zulässig.

4. Entwässerung

Die Realisierung der Maßnahmen hinsichtlich der Entwässerungseinrichtungen ist durch geeignete Genehmigungsunterlagen nachzuweisen. Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern, wobei das Schmutzwasser an die Ortskanalisation anzuschließen ist. Eine entsprechende Fachplanung ist im Zuge des Bauantragverfahrens vorzulegen.

5. Stellplätze

Flächen für Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen (z.B. Pflastersteine auf Splittfuge, Rasengitterstein, Schotterrasen). Die Zufahrt und die Fahrgassen der Stellplätze dürfen in Asphaltbauweise angelegt werden.

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

7. Bestehende Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Vorschriften aufgehoben.

Tübingen, den XX.XX.2021

Ralf Pahlow
Bürgermeister