



GEMEINDE TUNINGEN
Schwarzwald-Baar-Kreis

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

zum

Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Kalkhof II“

Frühzeitige Beteiligung

15.02.2024

BIT | INGENIEURE

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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. 2022 S. 26, 41)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- 1.1 Im Gewerbegebiet sind die in § 8 (2) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO genannten, allgemein zulässigen Nutzungen zulässig.
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.
- 1.2 Im Gewerbegebiet sind die in § 8 (3) Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten) nicht zulässig.
- 1.3 Im Gewerbegebiet sind Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

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

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

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

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

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 ohne technische Aufbauten und ist bezogen auf Normalhöhennull (NHN; DHHN2016).

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.

Der Bezugspunkt?

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

Die Grundflächenzahl ist dem Planeintrag im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise (a) gem. Planeintrag. Als abweichende Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise (Gebäude mit seitlichen Grenzabstand), wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

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

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

4.2 Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 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.

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

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus dem Eintrag im Plan.

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

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. Verkehrsgrün (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

8. Wasserfläche, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und Maßnahmen zum Grundwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die entsprechende Fläche für den Retentionsausgleich mit ca. 100 m³ ist in dem zeichnerischen Teil im Bereich des Gewässerrandstreifens festgesetzt.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25b BauGB)

siehe Umweltbericht (Kapitel 2.3 und 6.2)

9.1 Maßnahmen zur Vermeidung

9.1.1 Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Maßnahme UB):

Baufeldfreiräumung zur Umsetzung des Planungsvorhabens sind außerhalb der Vegetationsperiode vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Während der Baufeldräumung ist auch auf den Erhalt von vorhandenen Gehölzstrukturen im Randbereich zu achten.

9.2 Maßnahmen zur Minimierung

9.2.1 Während der Baumaßnahmen sind Störungen des Bodenprofils, Verdichtung und Verschmutzung des Bodens, insbesondere auf künftigen Vegetationsflächen, zu vermeiden.

9.2.2 Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen. Die ungesicherte Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nicht gestattet.

9.2.3 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

9.2.4 Stellflächen, Gehwege, Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

9.2.5 Die Flachdächer sind extensiv (Substratmächtigkeit mind. 10 cm) zu begrünen. Die Dachbegrünung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

9.2.6 Im zeichnerischen Teil wird ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt. Im Bereich des Gewässerrandstreifens gelten die Bestimmungen des §38 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und §29 Wassergesetz (WG).

Punktuelle Bepflanzung des Gewässerrandstreifens mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Solitärbäumen. Dauerhafter Erhalt und Pflege der Pflanzung. Bei Abgang sind Ersatzgehölze in gleicher Qualität zu pflanzen.

9.2.7 Die allgemeine Beleuchtung ist auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (z. B. dimmbare LED-Leuchten mit Warmlicht, Lichttemperatur ≤ 3000 K) zu verwenden. Die Straßenbeleuchtung muss vollständig eingekoffert sein. Der Lichtpunkt ist bei diesen möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse. Der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Der Gewässerrandstreifen entlang des Sieblegrabens sowie das Biotop dürfen nicht angeleuchtet werden.

9.2.8 Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

10. Grenzen

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

ANHANG PFLANZLISTE

(CEF 1 Anlegen eines Blühstreifens mit Heckenpflanzungen)

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

B. Hinweise und Empfehlungen

Bodenschutz

Dass bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem 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 humosem 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 Kenntnisgabeverfahren 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...

CEF - Maßnahme

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind Kapitel 6.2 des Fachbeitrags zu entnehmen.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. 2022 S. 26, 41)

1. Dachform, Dachneigung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform freibleibend,
Dächer sind mit einer Neigung von 0° - 5° zulässig

2. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1. Fassaden

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Fassadenverkleidungen aus spiegelnden, glänzenden oder glasierten Materialien unzulässig.

2.2. Dächer

Die Dächer sind extensiv (Substratmächtigkeit mind. 10 cm) zu begrünen. Die Dachbegrünung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

3. Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

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

4. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

4.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die max. Gebäudehöhe nicht überragen. Die Fläche der Werbeanlage ist begrenzt auf 15% jeweiligen Fassadenfläche.

4.2 Freistehende Werbeanlagen sind begrenzt auf einen Werbepylon und eine Fahnen-Gruppe 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.

4.3 Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind zulässig. Werbeanlagen, mit Hilfe von fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflektoroberflächen leuchten, sind ausgeschlossen. Werbeanlagen, die bewegliche Schrift- bzw. Werbung nutzen, sind nicht zulässig. Damit sind auch Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Sky-Beamer ausgeschlossen.

5. Entwässerung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

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.

6. Verwendung offenporiger Beläge (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Für den geplanten Geh- und Radweg und neue PKW-Stellplätze sind, sofern das von diesen Flächen abfließende Niederschlagswasser nach Stand der Technik als unbelastet gilt, mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, Betonrasensteine, Dränpflaster und wassergebundene Decke.

7. 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.

Tuningen,

Ralf Pahlow
Bürgermeister