

**Stadt Oberndorf a.N.  
Landkreis Rottweil**

**Bebauungsplan  
„Vogelloch - Erweiterung“**

**Regelverfahren**  
in Oberndorf a.N. - Bochingen

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 31.03.2020

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

## Inhaltsübersicht

<b>I.</b>	<b>Planerfordernis</b> .....	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	5
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	6
<b>III.</b>	<b>Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen</b> .....	<b>7</b>
1.	Bestehende Planungen.....	7
2.	Umgang mit den übergeordneten Planungen.....	8
<b>IV.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>8</b>
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
3.	Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung.....	9
<b>V.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>9</b>
1.	Auffüllung.....	9
2.	Verkehrliche Erschließung.....	9
3.	Grün- und Freiraumstruktur.....	10
4.	Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser.....	10
<b>VI.</b>	<b>Umwelt- und Artenschutzbelange</b> .....	<b>11</b>
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	11
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	12
<b>VII.</b>	<b>Lärmimmissionen</b> .....	<b>12</b>
1.	Geräuschkontingentierung.....	12
<b>VIII.</b>	<b>Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren</b> .....	<b>13</b>
1.	Geologie und Baugrund.....	13
2.	Bodenauffüllung südöstlicher Planbereich.....	13
<b>IX.</b>	<b>Art des Bebauungsplanverfahrens</b> .....	<b>14</b>
<b>X.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
1.	Art der Nutzung.....	14
2.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	14
3.	Zulässige Baumassenzahl.....	14
4.	Zulässige Grundfläche.....	14
5.	Zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	14
6.	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen.....	14
7.	Verkehrsflächen.....	14
8.	Versorgungsflächen und Versorgungsleitungen.....	15
9.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen.....	15
10.	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
11.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen.....	15
12.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.....	15

<b>XI. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>16</b>
1. Dachformen und Dachaufbauten.....	16
2. Fassaden und Dachgestaltung.....	16
3. Werbeanlagen.....	16
4. Gestaltung unbebauter Flächen.....	16
5. Einfriedungen.....	16
6. Geländemodellierungen.....	16
7. Sicherungsmaßnahmen gegen Deponiegas.....	16
<b>XII. Anlagen.....</b>	<b>17</b>

## **I. Planerfordernis**

Die Stadt Oberndorf am Neckar als Unterzentrum in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg möchte aufgrund mehrerer Anfragen zuzugswilligen und ortsansässigen Unternehmen weitere Gewerbeflächen anbieten. Durch die Neuausweisung von Gewerbeflächen soll es zu einer Belebung der gewerblichen Struktur in Oberndorf kommen, dies führt zu einer Steigerung von Arbeitsplätzen. Durch die Lage der Kernstadt Oberndorf im Neckartal sind die Flächen zur Ausweisung von Gewerbeflächen begrenzt. Angestrebt ist daher die Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebiets Vogelloch im Stadtteil Bochingen. Durch die direkte Anbindung an die A81 Stuttgart – Singen bietet dieser Standort eine optimale verkehrliche Verbindung an den immer weiter wachsenden Großraum Stuttgart. Dies steigert nicht nur die Attraktivität dieser Gewerbefläche, sondern sorgt zudem dafür, dass der Verkehr an der Ortslage von Bochingen vorbeigeführt wird. Die angrenzende Landesstraße L 415 bietet zudem eine direkte verkehrliche Anbindung an den Zollernalbkreis. Die gewählte Erweiterungsfläche ist bereits im Flächennutzungsplan als geplante Gewerbefläche ausgewiesen, dadurch entstehen keine Konflikte mit der übergeordneten Planung.

Bereits im Jahre 2012 wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung wurden sowohl die Träger öffentlicher Belange als auch die Öffentlichkeit über die Planungsabsicht der Stadt informiert.

Aufgrund gravierender Bedenken vor allem des Umweltamtes, insbesondere der Wasserwirtschaft, und der Verkehrsbehörde, mussten neue Planansätze für eine funktionierende Entwässerung gefunden werden. Dazu wurde der gesamte nördliche Einzugsbereich bis zur Gemarkungsgrenze konzeptionell untersucht. Auch die im Flächennutzungsplan bereits als Entwicklungsflächen genehmigten Bereiche wurden berücksichtigt.

Mit der nun vorliegenden Planung kann die Vogelloch Erweiterung und zukünftige Entwicklungen an diesem Standort unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher und verkehrstechnischer Belange angegangen werden.

Mit der Weiterführung des Bebauungsplans „Vogelloch - Erweiterung“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

## II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung Bochingen westlich der A81 Stuttgart - Singen. Weiter im Westen folgt der Stadtteil Bochingen. Im Süden grenzen das bereits bestehende Gewerbegebiet Vogelloch und die Kreismülldeponie an. Im Westen wird das Plangebiet durch die Kreisstraße K5502 begrenzt (s. Abb. II-1).



Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)



## 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 9,76 ha beinhaltet die Flurstücke:

184/13 i.T.	3266 i.T.	3267 i.T.,	3268	3272 i.T.	3345	3346	3348 i.T.
3349/1 i.T.	3350	3351	3352	3353	3354	3355	3356.

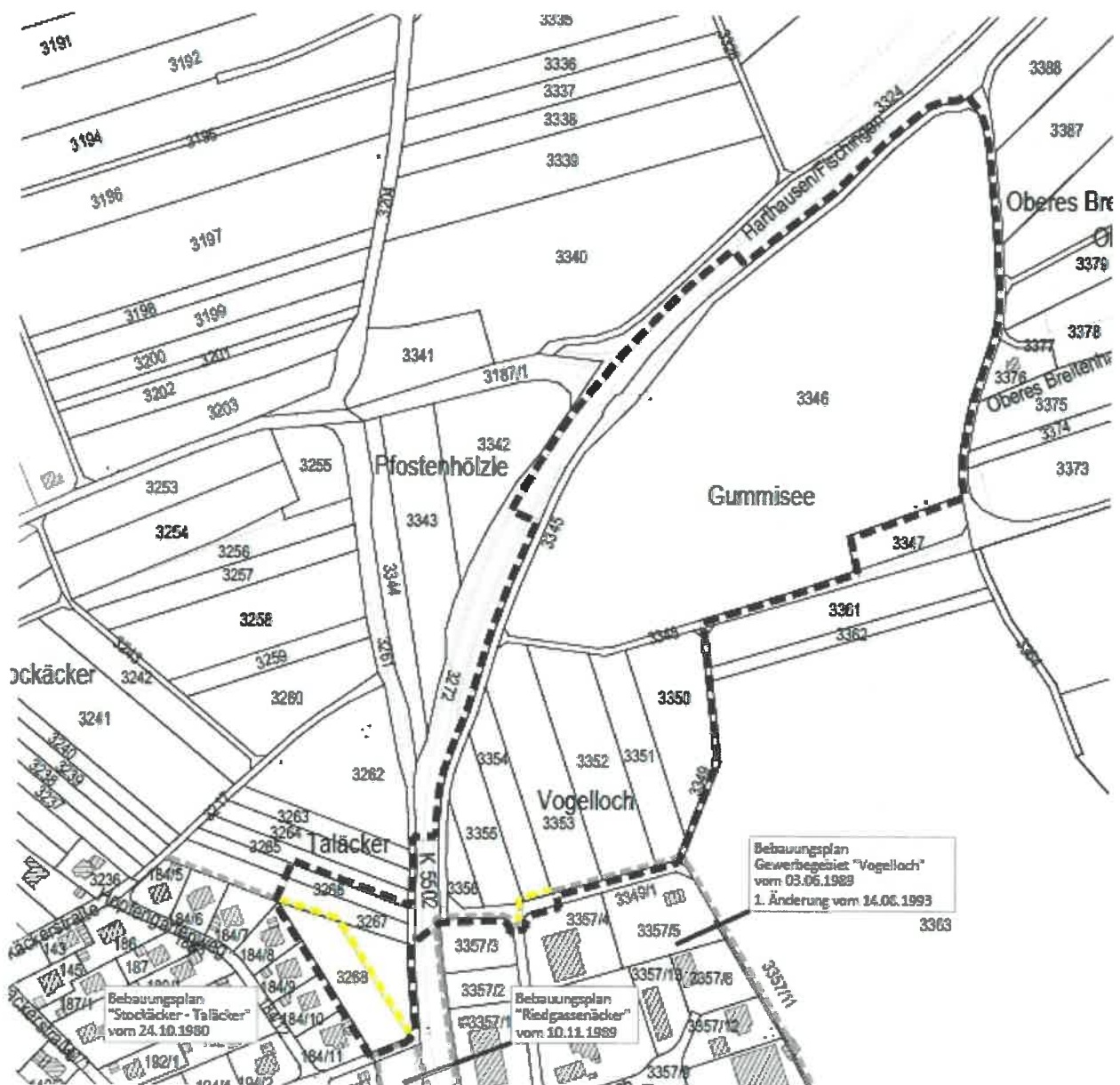


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vogelloch - Erweiterung“

### III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

#### 1. Bestehende Planungen

Regionalplan	Schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft – Vorrangflur.
Flächennutzungsplan	Geplante Gewerbefläche.
Rechtskräftige Bebauungspläne	Südlich angrenzend Bebauungsplan Gewerbegebiet „Vogelloch“ vom 03.06.1989, einschließlich der 1. Änderung vom 14.08.1993.
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Besonders geschützte Biotope	Nicht vorhanden.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden.
Waldabstandsflächen	Nicht vorhanden.
Oberflächengewässer	Nicht vorhanden.
Wasserschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsgebiete (HQ <sub>100</sub> )	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> )	Nicht vorhanden.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Westlich des Plangebiets Kreisstraße K 5502, östlich des Plangebiets Autobahn A81.



Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan



Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Schwarzwald – Baar – Heuberg 2003 (s. Abb. III-1) wird die Fläche als Vorrangflur für Bodenerhaltung und Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Flächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden. Durch die Nähe zur Autobahn A81 und der bereits südlich angrenzenden gewerblichen Nutzung erweist sich die Fläche als geeignet für eine gewerbliche Erweiterung. Da aufgrund der Tallage eine gewerbliche Entwicklung in der Kernstadt Oberndorf a.N. zudem nicht möglich ist, wird die Flächeninanspruchnahme als angemessen angesehen.

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. III-2) der Verwaltungsgemeinschaft Oberndorf a.N. wird die Fläche bereits als geplante Gewerbefläche dargestellt.

## **2. Umgang mit den übergeordneten Planungen**

---

### **2.1. Kreisstraße K 5502**

Gemäß § 22 Straßengesetz sind Hochbauten entlang einer Kreisstraße in einem Abstand von unter 15 m unzulässig. Um diese Vorgabe umzusetzen wird eine entsprechende Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Werbeanlagen sind innerhalb dieser Flächen ebenfalls nicht zulässig.

## **IV. Ziele und Zwecke der Planung**

### **1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung**

---

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Fläche für die Landwirtschaft.

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gewerbeflächen,
- Flächen für die Landwirtschaft.

### **2. Grundsätzliche Zielsetzung**

---

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die nördliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Vogelloch“ geschaffen werden.



### 3. Kennzahlen vorhandener Bebauung für die Definition der städtebaulichen Zielsetzung

Im Plangebiet findet man städtebaulich differenzierte Bestandssituationen vor, welche als Basis für die Definition der städtebaulichen Zielsetzungen herangezogen werden.

Bauweise	Abweichende Bauweise
Durchschnittliche GRZ	0,8
Durchschnittliche Gebäudehöhe (in Bezug auf Straße) - [m]	12,0 m
Durchschnittliche Traufhöhe (in Bezug auf Straße) - [m]	9,0 m
Durchschnittliche Gebäudelänge	Über 50 m
Vorhandene Dachformen	Dachneigungen von 0° bis 25°.

## V. Städtebauliche Konzeption

### 1. Auffüllung

Um eine sachgerechte Entwässerung des Gebiets gewährleisten zu können, muss auf einer Teilfläche des Plangebiets eine Auffüllung stattfinden. Die geplante Höhe dieser Auffüllung beträgt ca. 579 m ü. NN. Dadurch wird das Oberflächenwasser nicht in Richtung der Deponie geleitet, wodurch eine Gefährdung dieser vermieden wird.

### 2. Verkehrliche Erschließung

#### 2.1. Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt sowohl über die bereits bestehende Straße „Im Vogelloch“ im Süden des Plangebiets, wie auch über einen neuen direkten verkehrlichen Anschluss an die K5502. Dort ist eine Linksabbiegespur von der K5502 in das Gewerbegebiet geplant. Zudem soll auch eine Linksabbiegespur in die „Vöhringer Straße“ entstehen.

#### 2.2. Innere Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung wird über eine neue Erschließungsstraße erfolgen. Diese Straßenverkehrsflächen bieten einen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und zudem ist die Möglichkeit für Erweiterungen gegeben. Der Ausbau der Straße beträgt 7,00 m. Zusätzlich ist ein Gehweg mit einer Breite von 2,00 m geplant.

### **3. Grün- und Freiraumstruktur**

#### **3.1. Öffentliche Grünflächen**

Im Norden des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dadurch ist die Möglichkeit gegeben, dass das Gewerbegebiet in Zukunft bei Bedarf erweitert werden kann. An der Böschung im südlichen und östlichen Bereich des Plangebiets wird eine Heckenpflanzung zur Eingrünung festgesetzt. Auf der westlichen Seite der Kreisstraße wird eine Retentionsfläche festgelegt, um eine sachgemäße Entsorgung des Oberflächenwasser gewährleisten zu können. Bei den übrigen öffentlichen Grünflächen handelt es sich um kleinere Verkehrsgrünflächen. Die Bepflanzung des bestehenden Lärmschutzwalls ist zu erhalten.

#### **4. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser**

Nach der Überrechnung der Regenwasserbehandlung im Einzugsgebiet der Kläranlage Aistaig (Schmutzfrachtbewegung) sind die Entwicklungsflächen im Trennsystem zu entwässern.

Die Abwasserentsorgung (häusliches Abwasser) kann über das bestehende Kanalnetz im Gewerbegebiet Vogelloch im Süden erfolgen. Das Oberflächenwasser wird in das Rückhaltebecken mit Filterfunktion westlich der Kreisstraße geleitet und von dort aus gedrosselt über einen bestehenden Regenwasserkanal und anschließend über einen Straßengraben zum „Irslenbach“ geführt.

Aufgrund des Gipsvorkommens im Untergrund ist keine Versickerung möglich.

Durch den Bebauungsplan wird es keine Auswirkungen auf die Deponieentwässerung geben.

Der Wasserrechtsantrag wird unabhängig vom Bebauungsplan ins Verfahren gehen.

Details zur Entwässerung werden in der Ausführungsplanung und im wasserrechtlichen Antrag festgelegt.

## VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

### 1. Umweltbelange und Umweltbericht

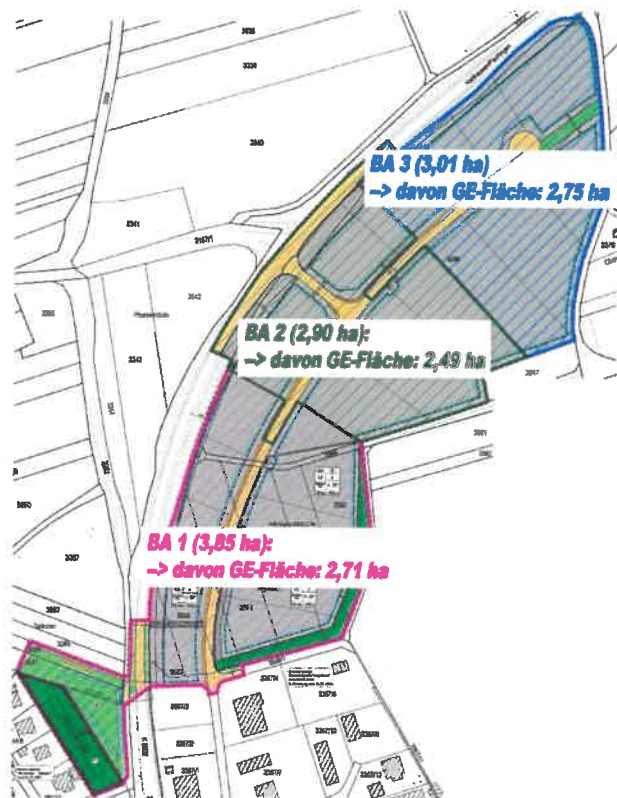
Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass für die Schutzgüter Boden und Biotope eine erhebliche Beeinträchtigung entsteht, welche nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann. Der Ausgleich erfolgt planextern. Es wird auf den Umweltbericht (siehe Anlage) verwiesen.

#### 1.1. Ausgleichsmaßnahmen, Zuordnung über das Ökokonto

Insgesamt ergibt sich für den Eingriff in die Schutzgüter Biotope (- 234.485 WE) und Boden (- 375.730 WE) ein Bilanzierungsdefizit von 610.215 Wertpunkten (WE), welches innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden kann.

Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt über das Ökokonto der Stadt und wird dem Eingriff durch den Bebauungsplan „Vogelloch – Erweiterung“ zugeordnet (Zuordnungsfestsetzung, hier: Alt- und Totholzkonzept).

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans damit vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.



Bauabschnitte (BA)	Fläche	Einheit	Wertpunkte	prozentual
BA 1	38.500	m <sup>2</sup>	-240.645	39,44%
BA 2	29.000	m <sup>2</sup>	-181.266	29,71%
BA 3	30.126	m <sup>2</sup>	-188.304	30,86%
	97.626	m <sup>2</sup>	-610.215	100,0%

## **2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung folgender Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Um Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind nicht zu erhaltende Gehölze entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen zu entfernen, also nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Oktober. Die Bodenumwälzungen müssen außerhalb des Brutzeitraumes der Goldammer stattfinden, also nicht zwischen 1. Mai und 31. August.
- Durch das Vorkommen der Zauneidechse sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für diese Tiergruppe durchzuführen. Diese Erkenntnisse sind in die textlichen Festsetzungen ebenfalls eingearbeitet.

## **VII. Lärmimmissionen**

### **1. Geräuschkontingentierung**

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung sicherzustellen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahren für die Gesamtbelastung\* durch das Plangebiet eine Geräuschkontingentierung (Lärmkontingentierung) durchgeführt. Hierfür wurde das geplante Gewerbegebiet in sechs Teilflächen aufgeteilt. Zusätzlich wurde überprüft, inwiefern die Lärmkontingente der einzelnen Teilflächen (G 1 – G 6) in nördliche Richtung erhöht werden können, um die Immissionsrichtwerte am nächstgelegenen Immissionsort in Wittershausen/Vöhringen (im Flächennutzungsplan ausgewiesenes allg. Wohngebiet) weiterhin einzuhalten.

Anhand der Berechnungen wird prognostiziert, dass die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm inklusive der Geräuschvorbelastung an den Immissionsorten eingehalten werden. Zudem können die Teilkontingente der Gewerbeflächen G 3 und G 6 für den Richtungssektor A (in nördliche Richtung) sowohl tags als auch nachts um 10 dB(A)/m<sup>2</sup> erhöht werden.

Es ist im Baugenehmigungsverfahren durch eine Schallimmissionsprognose nachzuweisen, dass der konkrete Betrieb den jeweils ermittelten Teil-Immissionsrichtwert nicht überschreitet.

\* = Vor- und Zusatzbelastung. Im vorliegenden Fall werden die vorhandenen Betriebe im Gebiet „Im Vogelloch“ als Vorbelastung angenommen und das Erweiterungsgebiet als Zusatzbelastung.

## **VIII. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren**

### **1. Geologie und Baugrund**

Das Ingenieurbüro R. Basler führte 2010 eine geologische Baugrundbeurteilung durch, dabei stellte sich heraus, dass der nordöstliche Teil des Plangebiets nur durch Bodenaustauschmaßnahmen genügend tragfähig ist. Diese Bodenaustauschmaßnahmen wurden durchgeführt.

Zudem wird angeraten für jedes einzelne Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen, dieser Hinweis wurde in die Planungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen.

### **2. Bodenauffüllung südöstlicher Planbereich**

Im südöstlichen Plangebiet soll die Fläche einer besseren baulichen Nutzung zugeführt werden. Dadurch resultiert auch eine sachgerechte Entwässerung des Gebiets. Die Stadt Oberndorf a.N. sieht deshalb vor, diesen Bereich entsprechend aufzufüllen.

Als vorbereitende Maßnahme zur Nutzung der Flächen für die gewerbliche Bebauung ist den überplanten Bereich (Umgrenzung für Aufschüttungen), dem Niveau der angrenzenden Flächen aus Richtung Norden anzupassen. Hierfür sind innerhalb des Plangebiets (südöstlicher Teil) Auffüllungen gemäß den Darstellungen der Entwurfsplanung (Lage- und Schnitteplan) durchzuführen.

Diese sieht ein Auffüllungsvolumen von ca. 46.000 m<sup>3</sup> auf einer Fläche von insgesamt rund 14.000 m<sup>2</sup>, davon ca. 2.800 m<sup>2</sup> Böschungfläche, vor. Der südöstlichste Teil mit einer Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> weist die höchste Auffüllungshöhe mit bis zu 7 m auf.

Das Gefälle des geplanten Geländes ist mit 2 % in westliche Richtung herzurichten. Die sich daraus resultierenden Böschungen sind mit einer Neigung 1:1,5 bzw. 1:2 zur Straße hin auszubilden.

Die Auffüllungen sind auf Grundlage eines technischen Bauwerks durchzuführen. Zulässig für die Verfüllung sind sämtliche Materialien der Einbauklassen Z 0, Z 0\*, Z 1.1 und Z 1.2 sowie Z 2 gemäß VwV Bodenverwertung (insbesondere Bodenmaterial sowie RCL-Stoffe, Material aus Abbruchmaßnahmen oder ähnliches) für den Bereich der überbaubaren Flächen. Die Böschungsbereiche dürfen nur mit der Klasse Z 0 (uneingeschränkter offener Einbau, unbelastetes Material) aufgefüllt werden. Der Einbau des Füllmaterials muss profil- und fachgerecht eingebaut werden, lagenweises Verdichten (max. 40 cm pro Lage, Verdichtungsgrad Dpr 100 %). Der Einbau muss mit dem Material und den Verdichtungsmaßnahmen den geforderten Ev2-Wert von mindestens 45 MN/m<sup>2</sup> in jeder Lage erreichen. Das gelieferte Material ist über Analysen zu belegen.

Der anstehende Oberboden (Humus) ist vorher abzuschleppen, zwischenzulagern und nach der Auffüllung wieder aufzubringen.

Zur Sicherung des Grundwasserschutzes müssen entsprechende regelmäßige Materialprüfungen bei den Fachbehörden vorgelegt werden.

Außerdem ist von der Stadt ein Nachweis über die hydrogeologischen Verhältnisse in Form eines geologischen Gutachtens zu erbringen um eine Gefährdung des Grundwassers durch die Verfüllung auszuschließen.



## **IX. Art des Bebauungsplanverfahrens**

Das Bebauungsplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

## **X. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der Nutzung**

Es wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung wird weitgehend gefolgt. Lediglich Vergnügungsstätten werden aufgrund der Nähe zur Ortslage Bochingen nicht zugelassen, ebenso Tankstellen.

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung werden Lärmkontingente festgesetzt. Eine Störung des im Westen gelegenen Wohngebiets wird damit vermieden.

### **2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Es wird eine abweichende Bauweise festgelegt, da es den künftigen Eigentümern ermöglicht werden soll, auch Gebäude mit einer Gebäudelänge über 50 m zu errichten.

### **3. Zulässige Baumassenzahl**

Die Baumassenzahl ist in den Gebieten, welche der Ortslage zugeneigt sind, geringer, um die Störeffekte auf die Wohnbebauung weitgehend gering zu halten.

### **4. Zulässige Grundfläche**

Als zulässige Grundflächenzahl wird die in der BauNVO vorgeschriebene Obergrenze von 0,8 für Gewerbegebiete festgesetzt. Dadurch wird eine optimale gewerbliche Nutzung gewährleistet.

### **5. Zulässige Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in den Gewerbeflächen entlang der K5502 geringen, als im östlichen Bereich des Plangebiets. Dadurch soll vor allem sichergestellt werden, dass die Störeffekte auf die Ortslage Bochingen und die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche möglichst gering sind. Als Bezugspunkt wird die Erdgeschossfußbodenhöhe angegeben, diese wiederum ist abhängig von der jeweils angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Durch diese Festsetzung wird vermieden, dass Gebäude, bezogen auf diesen städtebaulich wichtigen Bezugspunkt, unverhältnismäßig hoch in Erscheinung treten.

### **6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

Auf Grund der klassifizierten K 5502 wird bis zu einem Abstand von 15 m von der Straße eine Fläche festgesetzt, in der keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Lediglich Stellplätze sind ausnahmsweise zulässig wenn die zuständige Straßenverkehrsbehörde zustimmt.

### **7. Verkehrsflächen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Zufahrten zu den Baugrundstücken nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig.

## **8. Versorgungsflächen und Versorgungsleitungen**

Um die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität gewährleisten zu können, werden Flächen für Umspannstationen festgesetzt. Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

## **9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen**

Um eine Entwässerung des Gebiets östlich der Erschließungsstraße zu gewährleisten, ist eine Auffüllung des Geländes notwendig. Der Auffüllungsbereich ist im Bebauungsplan dargestellt.

## **10. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

## **11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen**

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen.

## **12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Aufgrund der Auffüllung wird eine Böschung notwendig, diese ist bereits im Bebauungsplan festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass die Auffüllung, wie geplant durchgeführt werden kann.

## **XI. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Dachformen und Dachaufbauten**

Die Wahl der Dachform wird freigestellt, allerdings wird eine Dachneigung von 0 – 25° festgesetzt. Dadurch ist eine optimale gewerbliche Nutzung der Gebäude möglich. Durch die festgelegte Dachneigung ist dennoch ein einheitliches Bild gewährleistet.

### **2. Fassaden und Dachgestaltung**

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

### **3. Werbeanlagen**

Um etwaige Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr auf der K 5502 auszuschließen wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtinstallationen nicht zulässig sind.

Beleuchtete Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen oder Verkehrsteilnehmer blenden.

### **4. Gestaltung unbebauter Flächen**

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind Pkw-Parkflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

Hof- und Umschlagflächen sind wasserundurchlässig zu gestalten, um Verunreinigungen der Schutzgüter zu verhindern.

### **5. Einfriedungen**

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden wird in den örtlichen Bauvorschriften geregelt, dass Einfriedungen entlang der Straßen einen Abstand von 50 cm nicht unterschreiten sowie eine bestimmte Höhe zur öffentlichen Straße nicht überschreiten dürfen.

### **6. Geländemodellierungen**

Die Geländeverhältnisse und unterschiedlichen Höhen benachbarter Grundstücke sind durch Böschungen einander anzugleichen.

### **7. Sicherungsmaßnahmen gegen Deponiegas**

Mit der Vorlage eines Deponiegas-Gefährdungsgutachten durch die Stadt Oberndorf für die geplante Bebauung könnte die Gefahrenstelle Deponiegas evtl. ausgeschlossen werden, bzw. entsprechende Auflagen für die Bebauung formuliert werden. Ist dies nicht vorhanden gelten bestimmte Festsetzungen.

## XII. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 05.03.2020
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 05.03.2020
3. Entwurfsplan Auffüllung M 1:500/250 vom 24.09.2019
4. Schalltechnische Stellungnahme (Lkw-Parkspur) vom 15.11.2018
5. Geräuschkontingentierung vom 23.09.2019

### Verfahrensvermerke:

Fassung vom 24.05.2018 für die Sitzung am 13.06.2018

Fassung vom 24.09.2019 für die Sitzung am 22.10.2019

Fassung vom 05.03.2020 für die Sitzung am 31.03.2020  
(Zuordnung Ökokonto ergänzt)

### Bearbeiter:

Jochen Schittenhelm

**BÜROGRÖRER**  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Hohenzollernweg 1


72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Oberndorf a.N., den **15. Mai 2023** .....

  
.....  
Hermann Acker (Bürgermeister)

