

**STADT**

**OBERNDORF**

**STADTTEIL**

**HOCHMÖSSINGEN**

**LANDKREIS**

**ROTTWEIL**

# **B E B A U U N G S P L A N**

## **>> BRANDÄCKER III <<**

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen  
Festsetzungen des Lageplans werden folgende**

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**aufgestellt:**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Gewerbegebiet 1 (GE-1)
2.1.2	Gewerbegebiet 2 (GE-2)
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.6	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.6.1	Sichtfelder
2.6.2	Leitungsrechte
2.7	Verbot der Zufahrt
2.8	Kabelkästen
2.9	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege Und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.9.1	Beleuchtung
2.9.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.9.3	Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen
2.10	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen
2.10.1	Pflanzfestsetzung PFF1 – privat
2.10.2	Pflanzfestsetzung PFF2 – öffentlich
2.10.3	Pflanzfestsetzung PFF3 – öffentlich
2.10.4	Pflanzfestsetzung PFF4 – öffentlich
2.10.5	Generelle Pflanzbindung PFB1 – privat
2.10.6	Generelle Pflanzbindung PFB2 – öffentlich
2.11	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
<b>3.</b>	<b>Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz</b>
3.1	Archäologische Denkmalpflege
<b>4.</b>	<b>Hinweise</b>
4.1	Wasserschutzgebiet – Zone III

# **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 26.07.2017 (BGBl. I. S. 1966)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 ( GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBI. S.797), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.12.2014 (GBI. I. S. 686)
- 1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBI. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBI. Nr. 17, S. 389)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I. S.2490)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S.1474)
- 1.11 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.2004, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBI. S. 65, 73)

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung** **(§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)**

#### **2.1.1 Gewerbegebiet -1** **(GE -1 - § 8 BauNVO)**

##### **Allgemein gilt:**

Innerhalb des Plangebiets sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die folgende Emissionskontingentierung  $L_{EK}$  nach DIN 45691 tags und nachts nicht überschreiten:

$L_{EK, tags}$  : maximal 62 dB(A)/m<sup>2</sup>

$L_{EK, nachts}$  : maximal 47 dB(A)/m<sup>2</sup>

##### **Zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

##### **Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in seiner Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

##### **Nicht zulässig sind:**

**Einschränkungen der allgemeinen Zulässigkeit  
gemäß § 1 (5) BauNVO**

- Tankstellen

##### **Nicht zulässig sind:**

**Einschränkungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit  
gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO**

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

**Gewerbegebiet -2  
(GE -2 - § 8 BauNVO)****Allgemein gilt:**

Innerhalb des Plangebiets sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die folgende Emissionskontingentierung  $L_{EK}$  nach DIN 45691 tags und nachts nicht überschreiten:

$L_{EK, \text{tags}}$  : maximal 65 dB(A)/m<sup>2</sup>

$L_{EK, \text{nachts}}$  : maximal 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

**Zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

**Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in seiner Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

**Nicht zulässig sind:**

**Einschränkungen der allgemeinen Zulässigkeit  
gemäß § 1 (5) BauNVO**

- Tankstellen

**Nicht zulässig sind:**

**Einschränkungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit  
gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO**

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

## **2.2 Nebenanlagen** **(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebiets entgegenstehen.

## **2.3 Maß der baulichen Nutzung** **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Die maximale Grundflächenzahlen (GRZ) ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

Die maximale Baumassenzahl (BMZ) ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

## **2.4 Bauweise** **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist die >>abweichende Bauweise (a) im Sinne der >>offene Bauweise (o)<<, wobei jedoch Gebäudelängen bis 70 m und Gebäudebreiten bis 50 m zulässig sind.

## **2.5 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude**

Die maximalen Gebäudehöhen (max. GH) sind in Meter über Erdgeschossfußbodenhöhe definiert (m ü. EFH).

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen mit technischen Anlagen und Aufbauten ausnahmsweise um 3,0 m überschritten werden.

## **2.6 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind** **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

### **2.6.1 Sichtfelder**

An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 5 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

## 2.6.2

### **Leitungsrecht - LTR**

Die hierfür im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ausgewiesenen Flächen dienen der Errichtung, dem Betreiben und Unterhalten, sowie bei Bedarf der Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu Gunsten der Stadt Oberndorf am Neckar.

Die im Bebauungsplan (zeichnerische Teil) festgesetzten Leitungsrechte dürfen nur ausnahmsweise – mit ausdrücklicher Genehmigung der Stadt Oberndorf am Neckar - überbaut werden und sind von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

## 2.7

### **Verbot der Zufahrt**

Entlang der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereiche sind von den privaten Baugrundstücken keine Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Erschließungswegen zulässig.

## 2.8

### **Kabelkästen**

**(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

## 2.9

### **Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### 2.9.1

#### **Beleuchtung**

Außenleuchten sollten mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED) ausgestattet werden.

### 2.9.2

#### **Schonender Umgang mit Grund und Boden**

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

### 2.9.3 **Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen**

Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

## 2.10 **Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen** **(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

### 2.10.1 **Pflanzfestsetzung PFF 1 >>privat<<** **Ortsrandeingrünung**

Die mit PFF1 bezeichneten Flächen sind durch Großsträucher und Laubbäume einzugrünen. Dabei sind heimische, standortgerechte Arten zu wählen. Je 20 m ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum sowie 10 heimische, standortgerechte Großsträucher zu wählen (siehe Umweltbericht – Pflanzliste)

### 2.10.2 **Pflanzfestsetzung PFF 2 >>öffentlich<<** **Ortsrandeingrünung mit Wassergraben**

Die mit PFF2 bezeichneten Flächen sind durch Großsträucher und Laubbäume einzugrünen. Dabei sind heimische, standortgerechte Arten zu wählen. Je 20 m ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum sowie 10 heimische, standortgerechte Großsträucher zu wählen (siehe Umweltbericht – Pflanzliste). In den mit PFF 2 bezeichneten Flächen sind ebenfalls Wassergräben zur Ableitung des Regenwassers zulässig.

### 2.10.3 **Pflanzfestsetzung PFF 3 >> öffentlich <<** **Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen**

Straßenbegleitende Grünflächen sind mit bodendeckenden Gehölzen oder als Wiesenflächen anzulegen.

### 2.10.4 **Pflanzfestsetzung PFF 4 >> öffentlich <<** **Straßenbegleitgrün**

Die mit PFF 4 bezeichneten Flächen sind als straßenbegleitende Grünflächen bestimmt. Sie sind als Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten. Straßenbegleitende Entwässerungsgräben und Gegenstände der Straßeneinrichtung sind zulässig.



2.10.5 **Generelle Pflanzbindung PFB 1 >>privat<<**  
Innere Durchgrünung

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (siehe Umweltbericht – Pflanzliste).

2.10.6 **Generelle Pflanzbindung PFB 2 >>öffentlich<<**  
Schutz von Hecken und Bäumen

Die innerhalb der PFF 4 liegenden Sträucher, Hecken und Bäume sind zu erhalten und ggf. bei Abgang zu ersetzen.

**2.11 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**  
**(§ 1a (3) und § 9 (1a) BauGB)**

Die Flächen befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets und sind, soweit innerhalb, gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil verbindlich festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen („A“) insbesondere zum Ausgleich für Verlust und Beseitigung von Boden und Vegetation.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Verwendung von gebietseigenem, zertifiziertem Pflanzenmaterial und Saatgut für planinterne und -externe Ausgleichsmaßnahmen und Verwendung standorttypischer Laubgehölze.

- A 1** entspricht der Festsetzung Ziff. 2.10.1 Pflanzfestsetzung 1 PFF 1 >>privat<<
- A 2** entspricht der Festsetzung Ziff. 2.10.2 Pflanzfestsetzung 2 PFF 2 >>öffentlich<<
- A 3** entspricht der Festsetzung Ziff. 2.10.3 Pflanzfestsetzung 3 PFF 3 >>öffentlich<<
- A 4** entspricht der Festsetzung Ziff. 2.10.4 Pflanzfestsetzung 4 PFF 4 >>öffentlich<<
- A 5** entspricht der Festsetzung Ziff. 2.10.5 Pflanzbindung 1 PFB 1 >>privat<<
- A 6** entspricht der Festsetzung Ziff. 2.10.6 Pflanzbindung PFB 2 >>öffentlich<<

## **A 7 Baurechtlicher Ausgleich: Zuordnung Ökokontomaßnahme 2-01 „Brandhalde“ in Aistaig**

Die Maßnahme umfasst die Ökokonto-Maßnahme 2-01 aus dem Ökokonto Oberndorf am Neckar:

Fläche: 18.250 m<sup>2</sup> (von 57.253 m<sup>2</sup>)

Zugeordneter Umfang: 197.183 ÖP

### **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ**

**(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

#### **3.1 Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen 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 sie nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto: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. HINWEISE**

#### **4.1 Wasserschutzgebiet – Zone III**

Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone III des Zweckverbandes Wasserversorgungsgruppe Kleiner Heuberg – Oberndorf – Epfendorf. Die Verordnung zum Wasserschutzgebiet sowie die gesetzlichen Vorschriften zum Grundwasserschutz sind bei allen Maßnahmen zu beachten.

#### **Aufgestellt:**

Oberndorf, den 06.05.2015  
geändert am 12.06.2019

.....  
Hermann Acker  
Bürgermeister

#### **Ausgefertigt:**

Oberndorf, den .....

.....  
Hermann Acker  
Bürgermeister