# Textliche Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung "Unterscheid, 1. Änderung"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

| | |
|---|---|
| DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) |
| DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) |
| DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) |
| DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt gändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057) |

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. **GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- betriebseigene Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind:
- in das Betriebsgebäude integrierte Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber u. Betriebsleiter

1.1.1.3. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

1.1.2. **EB** Erhalt und Weiterentwicklung bestehender baulicher Anlagen und Nutzungen (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

1.1.2.1. Innerhalb des räumlich abgegrenzten Bereiches EB "Erhalt und Weiterentwicklung bestehender baulicher Anlagen und Nutzungen" sind Gebäude für die Obdachlosenunterbringung zulässig.

### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,8** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **5,0** max. zulässige Baumassenzahl

1.2.3. **z.B. OK = 10,00 m** relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.1. Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der Leubestraße, gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

### 1.3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **a** abweichende Bauweise

1.3.1.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

## 1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1. Baugrenze

1.4.2. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.3. Garagen sind lediglich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

## 1.5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.5.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatschG sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

V1: Baufeldfreimachung Neubau im Süden
Freiräumen des Baufeldes (Rodung der Gehölze) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind die Gehölze auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäuse zu überprüfen. Ggf. ist der Beginn der Abriss- und Rodungsarbeiten zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.

V2: Abriss der Bestandsgebäude nach Neubau
Freiräumen des Baufeldes (Abriss der Gebäude, Rodung von Gehölzen) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Da der Abriss der Gebäude sukzessive erst nach der Fertigstellung des Neubaus erfolgt, sind die Bestandsgebäude rechtzeitig vor dem Abriss erneut - unter Beachtung der Kartierzeiträume - auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäuse zu untersuchen. Damit ist sichergestellt, dass auch die Tiere erfasst werden, die sich möglicherweise in der Zwischenzeit angesiedelt haben. Ggf. sind weitere Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu formulieren.

V3: Änderungen im Bestand:
Änderungen im Bestand (Sanierung, Umbau etc.) sind mit einer ökologischen Baubegleitung bezüglich Brutvögel und Fledermäuse durchzuführen.

## 1.6. NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|---|---|
| **GE** | **III** |
| **0,8** | **5,0** |
| **a** | **PD/FD/SD** |
| **OK max= 10,00m** | |

| | |
|---|---|
| Art der baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl (GRZ) | Baumassenzahl (BMZ) |
| Bauweise | Dachform |
| Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze) | |

Füllschema der Nutzungsschablone

# 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

## 2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. Es sind Flach- (FD), Pult- (PD) und Satteldächer (SD) bis zu einer max. Neigung von 30° zulässig.

## 2.2. EINFRIEDUNGEN

2.2.1. Einfriedungen zwischen den Gewerbegrundstücken sind kleintiergängig und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

2.2.2. Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind, sofern betriebsorganisatorisch notwendig bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Blickdichte Einfriedungen sind unzulässig.

## 2.3. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN

2.3.1. Innerhalb der Gewerbegebietsflächen ist der Stellplatzschlüssel entsprechend der LBO nachzuweisen.

## 2.4. WERBEANLAGEN

2.4.1. Werbeanlagen dürfen nur an der Erschließungsstraße zugewandten Fassadenfläche angebracht werden. In privaten Grünflächen, an und auf Einfriedungen sowie auf Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.

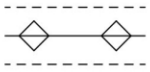
2.4.2. Die von Werbeanlagen bedeckte Fassadenseite darf pro Fassadenseite max. 10% betragen. Die Werbeanlagen dürfen die Traufkanten der Gebäude nicht überschreiten.

2.4.3. Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, sowie Werbeanlagen die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind nicht zulässig.

## 2.5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

# 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**3.1.**  unterirdische Erdgashochdruckleitung "Oberschwabenleitung OSW2" mit 6 m Schutzstreifen (3 m beiderseits der Rohrachse)

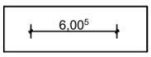
**3.2.** Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIA des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes Blaubeuren/Gerhausen (WSG-Nr. 425201). Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 03.12.2003 sind einzuhalten. Darüber hinaus grenzt der Geltungsbereich im Osten an das geplante Wasserschutzgebiet Blaubeuren (WSG-Nr. 425215) an.

# 4. HINWEISE

**4.1.** bestehende Bebauung

**4.2.**

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

**4.3.** 

Maßangaben in Metern

**4.4. NIEDERSCHLAGSWASSER**

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelgenen Vorfluter einzuleiten.
Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind der der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.
Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.
Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

**4.5. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Es ist auf einen fachgerechten Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Die Lagerung des Oberbodens soll in Mieten von max. 2 Metern erfolgen. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

**4.6. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

**4.7. AUSHUBARBEITEN**

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.