



STADT FURTWANGEN

Schwarzwald-Baar-Kreis

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

zum

**Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Erweiterung Udo Zier GmbH“**

Satzung

20.06.2017

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Planzeichenverordnung (PlanzV0) vom 18.12.1990
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan Gewerbegebiet „Erweiterung Udo Zier GmbH“ vom 20.06.2017

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)

1.1. Gewerbegebiet (GE)

- gem. § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.1. Nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.1.2. Nach § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig:

1. Tankstellen
2. Anlagen für sportliche Zwecke
3. Einzelhandelsbetriebe

1.1.3. Nach § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag.

2.2. Gebäudehöhe (GH) gem. Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe. Bezugshöhe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

- 2.3** Firsthöhe (FH) gem. Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe. Die Berechnung der zulässigen Firsthöhen erfolgt gemäß § 5 Abs.4 LBO BaWü. Bezugshöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).
- 2.4** Geschossigkeit gem. Planeintrag
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs: 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)
- 3.1 Baugrenzen**
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
- 3.2 Bauweise**
Als Bauweise wird die abweichende (a) Bauweise nach §22 BauNVO festgesetzt. Die abweichende weicht von der offenen Bauweise insofern ab, als Gebäude bis max. 200m Länge zugelassen werden.
- 4. Stellung und Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 9 BauGB)
- 4.1 Firstrichtung**
Es werden keine Firstrichtungen festgesetzt.
- 4.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe**
Bezugshöhe der baulichen Anlagen ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) gemäß Planeintrag. Abweichungen von +/-50cm der festgesetzten EFH sind zulässig.
- 5. Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Die Wiederverwertung von Bodenaushub auf den Grundstücken, soweit vorhanden und für den Zweck geeignet (hier v.a. untergeordnete Schüttungen) ist zu gewährleisten.
2. Mutterboden (soweit vorhanden) ist separat zu behandeln, er ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen
3. Die Auswirkungen des Baubetriebs sind soweit als möglich, z.B. durch Begrenzung des Baufeldes, flächenschonende Anlage der Baustraßen, Verwendung von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck, Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe zu beschränken. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.
4. 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 - Amt für 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 - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

5. Die angrenzenden Biotopflächen und Gehölze sind vor Beginn der ersten Bauarbeiten abzugrenzen und vor Befahren und anderen mechanischen Schäden zu schützen.
6. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind während der Bauarbeiten von Baufahrzeugen und der Lagerung von Baustoffen freizuhalten. Ggf. ist eine Auflockerung des Bodens durchzuführen.
7. Die Beleuchtungsplanung und -ausführung wird insektenfreundlich und möglichst sparsam durchgeführt werden. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind zu vermeiden.
8. Die sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen etc. ist zu gewährleisten.
9. Die Erschließungs- und Versiegelungsflächen sind gering zu halten.
10. Die Vorschriften bezüglich Bauen in Wasserschutzzone II und die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung des Tiefbrunnens I sind einzuhalten.
11. Die Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 Abs. 4 WHG und § 29 Abs. 2+3 WG zu sichern, zu schützen und gemäß den gesetzlichen Vorschriften zu behandeln.
12. Die Grün- und Freiflächen sind naturnah auszubilden. Auf die Verwendung gebietsheimischer standortgerechter Gehölze ist unbedingt zu achten. Auf Einzäunungen ist möglichst zu verzichten. Sollten Einzäunungen notwendig sein, sind diese am Boden durchlässig mit einem Mindestabstand von 20 (besser 30 cm) vom Boden auszuführen um die Lebensraumzerschneidung von Klein- und Mittelsäußern zu minimieren.
13. Eine ortstypische Bau- und Freiflächenausbildung wird empfohlen. Die Anwendung verschiedener Materialkombinationen speziell an den großen optisch massiv wirkenden Fassaden, ggf. in Kombination mit einer Fassadenbegrünung sollten geprüft und möglichst genutzt werden um eine bessere Integration ins Landschaftsbild zu erreichen. Die Fensterscheiben sollten einen maximalen Außenreflexionsgrad von 15 % aufweisen.
14. Die grünordnerischen Maßnahmen sind parallel zum Ablauf der Bauarbeiten durchzuführen und spätestens eine Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionsfähigkeit der Anlage fertig zu stellen und der Stadtverwaltung zu melden. Für alle Pflanzmaßnahmen gilt, dass grundsätzlich die Pflanzzeiten (Herbst oder Frühjahr) einzuhalten sind, um den Anwuchserfolg sicherzustellen. Ferner ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Anwuchspflege incl. Nachpflanzungen bei ausbleibendem Erfolg zu gewährleisten.

15. Die Beachtung des Denkmalschutzgesetzes § 20 im Falle von Zufallsfunden ist zu gewährleisten.
- 6. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)**
- Gemäß Planeintrag und Anhang Pflanzliste. Die jeweilige Baumart ist dem Umweltbericht zu entnehmen.
- 7. Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze (§ 9 BauGB)**
- 7.1** Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 7.2** Ein- und Ausfahrten gemäß Planeintrag
- 8. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Anhang Pflanzliste

Orientierungsrahmen für die Pflanzenauswahl gibt die potentiell natürliche Vegetation ergänzt durch weitere geeignete, standortgerechte Arten. Die Pflanzenlisten besitzen für alle grünordnerischen Festsetzungen Gültigkeit, können gegebenenfalls durch weitere standorttypische Gehölze ersetzt werden.

Die Pflanzausführung auf den festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' durchzuführen. Die Pflanzqualität der Gehölze sollte sich ebenfalls an den Vorgaben der DIN 18916 sowie an den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Die Pflanzungen sind im Sinne der DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauerhaft zu unterhalten.

Die Begrünung der Freiflächen ist innerhalb von zwei Jahren nach Beendigung der Baumaßnahmen durchzuführen. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist der genehmigenden Behörde anzuzeigen. Für die Entwicklung der Ausgleichsflächen ist eine dreijährige Entwicklungspflege nach der Fertigstellungspflege durch einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb vorgesehen. Bei Abgang sind die Bepflanzungen durch entsprechende standorttypische Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzgebote (PFG):

PFG 1: Großbaumpflanzung an der Westgrenze	
Großbäume (Pflanzqualität mind. Hochstamm m.B. 3xv, StU mind.10-12 cm)	
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
PFG 2: Gewässerbegleitende Bepflanzungen	
Hochstamm (Pflanzqualität mind. Hochstamm m.B. 3xv, StU mind.10-12 cm)	
Roterle	<i>Alnus glutinosa</i>
Lorbeerweide	<i>Salix pentandra</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>

Gewässerrandsteifen neues Bachbett Breg und Gewerbekanal:

Im Rahmen der Ausführung der Maßnahmen soll zusätzlich versucht werden standortgerechte Saatgutmischungen gesicherter Herkunft mit den entsprechenden Arten wie z. B. Hundsveilchen, Sumpfveilchen, Wiesenknopf, Wiesen-Margerite, Seggen etc. auszusäen, um für die beiden Schmetterlingsarten der Vorwarnliste geeignete Futter- und Eiablagepflanzen zu etablieren. Die Flächen sind einzusäen und langfristige als extensiv bzw. nur sporadisch genutzter Gewässerrandstreifen zu pflegen und zu erhalten.

Die am Gewerbekanal vorhandenen Roterlen sollten zu Beginn der Maßnahme auf den Stock gesetzt werden (mind. 30 cm / Stamm stehenlassen) mit einem Bagger vorsichtig herausgenommen und an sinnvollen Standorte an der Breg wieder gepflanzt werden.

Mögliche Fassadenbegrünung Hochregallager	
Gemeine Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Rote Geißschlinge	<i>Lonicera brownii</i> 'Dropmore Scarlett'
Fuchsienblütige Geißschlinge	<i>Lonicera brownii</i> 'Fuchsoi- des'
Fünflappiger, selbstklimmender Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> 'Engelmanii'
Schlingknöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Jelängerjelieber	<i>Lonicera caprifolium</i>

B. Hinweise und Empfehlungen

Bodenschutz

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosen Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb eines Plangebietes 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 zur Vernäsung 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 - Amt für 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 - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

Für Bodenmaterial, Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind Untersuchungen erforderlich (s.u. „Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen).

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 oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Geotechnik:

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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 fach-technische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Wasserschutzzone II:

Die Planfläche befindet sich in Wasserschutzzone II. Entsprechende Schutzbestimmungen sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Es wird empfohlen frühzeitig Kontakt mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Schwarzwald-Baar aufzunehmen.

Furtwangen, den

27. JULI 2017


Josef Herdner
Bürgermeister



C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

1. Dachform, Dachneigung

1.1. Dachform bei Hauptgebäuden

Freibleibend, die max. Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2. Äußere Gestaltung

2.1 Dächer

Die Dacheindeckungen, die nicht aus Glas bestehen, müssen matte, nichtglänzende Farbtöne haben. Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

3. Entwässerung

Die Realisierung der Maßnahmen hinsichtlich der Entwässerungseinrichtungen ist durch geeignete Genehmigungsunterlagen nachzuweisen.

Eine entsprechende Fachplanung ist im Zuge des Bauantragsverfahrens vorzulegen. Das Einhalten der Schutzbestimmungen der Wasserschutzzone II ist einzuhalten und Grundbedingung für die Genehmigungsfähigkeit der Planung.

4. Stellplätze, Zufahrtsbereiche, Betriebsstraßen

Stellplätze, Zufahrtsbereiche, Betriebsstraßen, etc. sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

5. Ordnungswidrigkeiten

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

6. Bestehende Vorschriften

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

Furtwangen, den

27. JULI 2017


Josef Herdner
Bürgermeister

