



Gemeinde Stetten am kalten Markt Landkreis Sigmaringen

Anlage 2

zur Satzung des Bebauungsplanes

„Frohnstetten – West - 1. Änderung und Erweiterung“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1), im Maßstab 1:500, gefertigt am 29.04.2017 werden folgende

Textliche Festsetzungen - Bauungsvorschriften

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg)
4. Planzeichenverordnung (PlanZV)
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Auf Grund des § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 1-23 BauNVO werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO)

- 1.1 Im Plangebiet ist ein Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE und GEE nach § 8 BauNVO) festgesetzt.

Im **eingeschränkten Gewerbegebiet** sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen durch **Gewerbelärm** in der Nachbarschaft werden nachfolgende Regelungen festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung ankommen, die aus folgenden Emissionskontingenten nach DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – resultierenden Teilpegel weder tags (6.00 - 22.00Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent in dB(A)/m² (zulässiger LWA)

- an der Grenze zum WA (allgemeines Wohngebiet)

- tagsüber 55 dB(A), nachts 40 dB(A).

- an der Grenze zum MI (Mischgebiet)

- tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Der Nachweis ist nach TA-Lärm zu führen.

Die Geruchsmissionen sind gemäß Geruchsmissionsrichtlinie GIRL (September 2008) einzuhalten.

- 1.2 Vergnügungsstätten nach § 8 Abs.3, Ziff.3 BauNVO werden auch ausnahmsweise nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Großflächiger Einzelhandel mit zentralrelevanten Sortimenten ist nicht zulässig.

1.4 Pro Grundstück ist ausnahmsweise eine Wohnung für den Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Die in Satz 1 festgesetzte Zuordnung ist erst gegeben, wenn zumindest mit dem Bau des Gewerbebetriebes zulässigerweise begonnen wurde. § 9 Abs.1, Nr. 6 BauGB i.V.m. § 8 Abs.3, Ziff.1 BauNVO.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der maximalen Gebäudehöhen festgelegt. Die im Plan eingetragenen Angaben sind Höchstwerte.

2.1.1 Gebäudehöhe (Traufhöhe)

Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) wird als Obergrenze durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Traufhöhe wird von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe gemessen und zwar bei Satteldächern bis zum Schnitt Außenwand/Dachhaut, bei Pultdächern bis zur tieferen Dachkante des geneigten Daches im Schnitt Außenwand/Dachhaut und bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Es ist abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. Die Gebäudelänge darf 50 Meter überschreiten.

3.2 Firstrichtungen sind frei wählbar.

4.0 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4.1 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (siehe Planeintrag). In den überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO allgemein zulässig.

5.0 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksflächen. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit es Gebäude sind, nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Auf den sonstigen Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen können Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen ebenfalls zugelassen werden. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen Pflanzgebote festgesetzt sind.

6.0 Öffentliche Grünflächen und Siedlungsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)

6.1 Umweltbericht und Grünordnungsplan

Zum teilweisen Ausgleich des Eingriffs in die Natur und Landschaft sind innerhalb des Bebauungsplanes ein Pflanzgebot und ein Grüngürtel zum Außenbereich vorgesehen.

Weiterer Ausgleich und Ersatz für die Inanspruchnahme der Flächen ist außerhalb des eigentlichen Planbereichs geplant.

Um den Anforderungen des Naturschutzgesetzes gerecht zu werden und die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf ein Minimum zu reduzieren, hat die Gemeinde Stetten a.k.M. das Büro Menz, Umweltplanung, Tübingen, mit der Ausarbeitung eines „**Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan**“ beauftragt. In diesem sind u.a. die geplanten „grünordnerischen Festsetzungen“ sowohl innerhalb als auch die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets beschrieben und festgelegt.

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan ist als **Anlage 5** ein fester Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

6.2 Pflanzgebote

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste der Anlage 5 zu entnehmen.

6.3 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

(§§ 9 Abs. 1a Satz 2, 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Die im Umweltbericht und Grünordnungsplan enthaltenen Pflanzgebote und Ersatzmaßnahmen gelten als Ausgleichsmaßnahmen und werden in ihrer Gesamtheit den von der Aufstellung des Bebauungsplanes 1. Änderung und Erweiterung „Frohnstetten - West“ betroffenen Grundstücken und den damit verbundenen Eingriffen in die Natur und Landschaft zugeordnet.

7. **Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im Plan bezeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten mit:

7.1 **Leitungsrecht (LR)**

Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde für eine Wasserversorgungsleitung.

Mit dem Recht werden Beschränkungen wie Überbauung mit Hochbauten und Nutzungsbeschränkungen festgelegt.

Das Leitungsrecht wird im Grundbuch eingetragen.

8.0 **Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Nicht belastetes Oberflächen- oder Regenwasser aus PKW-Stellplätzen und Dachflächen der zusätzlich ausgewiesenen Gewerbeflächen **muss** getrennt gesammelt und auf den Baugrundstücken versickert werden.

Schmutzwasser und belastetes Oberflächenwasser wird über die vorhandenen Mischwassersammler abgeleitet.

Auf Ziffer 1.6.2 der örtlichen Bauvorschriftensatzung wird verwiesen.

9.0 **Schutz des Mutterbodens** **(§ 202 BauGB)**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an geeigneter Stelle wieder einzubauen.

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Fundsituation ist zur sachgerechten Begutachtung unangetastet im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

D. Sonstige Hinweise

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Sigmaringen unverzüglich zu informieren. Das geplante Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich des militärischen Truppenübungsplatzes „Heuberg“. Es wird darauf hingewiesen, dass mit störenden oder belästigenden Schallimmissionen und Erschütterungen aufgrund des Übungsbetriebes bei Tag und Nacht zu rechnen ist.

Die Planung von sämtlichen Gebäuden und Bauteilen, sowie der Betrieb der gewerblichen Nutzung erfolgt in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen, sodass Rechtsansprüche gegen den Bund oder die Gemeinde, die mit Beeinträchtigungen durch den Übungsbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Meßstetten, 29.04.2017

Stetten am kalten Markt, xx.xx.2017

Büro Wesner
MeßstettenLehn
Bürgermeister