

Stadt: **PFULLENDORF**
Gemarkung: **GAISWEILER**

BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET GAISWEILER"
TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I. S. 1748)

Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, bereinigt S. 698), zuletzt geändert gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

Straßengesetz (StrG)

in der Fassung vom 11.05.1992 (GBl. S. 329, ber. S. 683), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 12.05.2015 (GBl. S. 326, 331)

B. Textliche Festsetzungen werden in Ergänzung der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Mischgebiet (MI)

Zulässig ist eine Nutzung nach § 6 (1) + (2) Ziff. 1, 2 + 4 BauNVO.

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
4. sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zugelassen sind Nutzungen nach § 6 (2) Ziff. 3, 5 bis 8 + (3) i. V. § 1 (5) + (9) BauNVO

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten

Gewerbegebiet (GE)

Zulässig ist eine Nutzung nach § 8 (1) + (2) 1 bis 2 BauNVO.

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

Nicht zugelassen sind Nutzungen nach § 8 (2) 3 bis 4 + (3) BauNVO

3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
6. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
7. Vergnügungsstätten

und

Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Warensortiment entsprechend der Pfullendorfer Sortimentsliste (siehe Anlage zum Textteil)

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Mischgebiet MI

- 2.1.1 Die Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO wird auf 0,6 festgesetzt.
- 2.1.2 Die Geschossflächenzahl § 16 (2) 2 BauNVO wird auf 1,0 festgesetzt.
- 2.1.3 Die Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) 3 BauNVO wird auf II als Höchstgrenze im Plangebiet festgesetzt.

2.2 Gewerbegebiet GE₁

- 2.2.1 Die Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO wird auf 0,8 festgesetzt.
- 2.2.2 Die Geschossflächenzahl § 16 (2) 2 BauNVO wird auf 1,8 festgesetzt.

2.3 Gewerbegebiet GE₂

- 2.3.1 Die Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO wird auf 0,8 festgesetzt.
- 2.3.2 Die Geschossflächenzahl § 16 (2) 2 BauNVO wird auf 1,8 festgesetzt.

3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

Es wird für das GE eine abweichende Bauweise (a) nach § 22 (4) BauNVO festgelegt.

Zulässig ist eine abweichende Bauweise im Sinne der "offenen Bauweise", jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 10 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO

4.1 In den nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:

- Garagen im Rahmen von § 6 (1) 1 LBO
- Nebenanlagen i.S. v. § 14 (1) + (2) BauNVO

4.2 Im 20-m-Anbauverbotsstreifen längs der L 194 und L 212 sind Garagen und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO nicht zugelassen (§§ 12 (6) und 14 (1) S. 3 BauNVO).

4.3 Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung, Nutzung und Bepflanzung höher 0,7 m freizuhalten.

5. Anpflanzungen § 9 (1) 25 a BauGB

Es sind 5 Hochstämme der Baumarten Salweide, Birke und Stieleiche, wie im Lageplan dargestellt, zu pflanzen (pfg1).

6. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch die Baurechtsbehörde endgültig festgelegt.

7. Bodenschutz

Der vor den Baumaßnahmen abgeschobene Oberboden wird gemäß dem "Leitfaden zur Erhaltung fruchtbaren und rekultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen", Heft 10 der Reihe "Luft, Boden, Abfall", herausgegeben vom Umweltministerium Baden-Württemberg, während der Bauzeit auf einer begrünten Oberbodenmiete gelagert und nach Fertigstellung der Gebäude auf die Außenbereiche der Baugrundstücke aufgetragen.

8. Ausgleichsmaßnahmen § 1a (3) BauGB

Die Eingriffs- / Ausgleichsregelung für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde bereits bei früheren Genehmigungen (Kiesabbau) nach Naturschutzrecht, § 23 (2) NatSchG, durchgeführt. Entsprechende externe Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) erfolgten auf rekultivierten Flächen des bestehenden Kiesabbaus der Firma Strobel in Tautenbronn.

Stadt: **PFULLENDORF**
Gemarkung: **GAISWEILER**

BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET GAISWEILER"
HINWEISE

1. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich die Altlastflächen

- „Altstandort Nr. 02122-000, AS Asphaltmischwerk Reichle, Handlungsbedarf: B, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“
- „Altstandort Nr. 01744-000, AS KFZ Meßkircher Straße 13, Handlungsbedarf A = ausgedehnt,“

Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt - zu verständigen.

2. Schadlose Versickerung

Eine schadlose Versickerung ist gegeben, wenn gering belastetes Niederschlagswasser breitflächig über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht in den Untergrund eingeleitet wird. In Abhängigkeit von der Sickerfähigkeit des Untergrundes ist eine Fläche von 5 - 40 % der abflusswirksamen Fläche (auf der sich das Wasser sammelt) als Sickerfläche vorzuhalten (Informationsbroschüre „Naturverträglicher Umgang mit Regenwasser“ des Landkreises Sigmaringen).

Der Anschluss von Drainagen an die Mulden Rigolen Systeme sowie an die öffentlichen Kanäle ist nicht gestattet.

Die Rechtsverordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 und das Merkblatt zur Oberflächenversickerung des Landratsamtes Sigmaringen ist zu beachten.

3. Bodenschutz

Das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Bodenschutz bei Bauarbeiten, Stand Oktober 2009, ist zu beachten.

4. Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt, bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der LAGA - Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen - Technische Regeln" vom 06.11.1997 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

5. Grundwasserschutz § 9 (1) 24 BauGB mit §§ 62 bis 63 WHG

Das Baugebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Litzelbach“ der Zone III B. Zum Schutz des Grundwassers ist das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdeten flüssigen Stoffen verboten, **ausgenommen** sind jedoch solche Anlagen, die auf der Grundlage der §§ 62 bis 63 WHG nach dem anerkannten Stand der Technik hergestellt sind.

6. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird aus dem öffentlichen Wassernetz und aus privaten Brunnen sicher gestellt.

7. Emissionen/Immissionen

Das Baugebiet liegt teilweise im Immissionsbereich der L 194 und der L 212. Auf die Einhaltung der 16. BImSchV wird verwiesen.

8. Zufahrt

Bei der bestehenden Zufahrt zur Firma Strobel ergaben sich bisher keine Konflikte, so dass es keine Notwendigkeit für eine Linksabbiegespur gibt. Sollte durch Angliederung zusätzlicher Gewerbebetriebe der Ziel- und Quellverkehr zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit auf der L 212 führen, behält sich die Straßenbauverwaltung vor, geeignete bauliche Maßnahmen (Linksabbiegespur) nachzufordern.

9. Archäologische Fundstellen

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, gem. § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz), unverzüglich zu benachrichtigen.

10. Baugrenze entlang der L 212

Die Baugrenze entlang der L 212 wurde unter Berücksichtigung bereits erteilter Ausnahmegenehmigungen festgelegt.