Gemeinde Pfullendorf
Sigmaringen

Vorhabensbezogener Bebauungsplan Betriebserweiterung Muffler

Bebauungsvorschriften

-Entwurf-

01.09.2019

Auftraggeber:	Planverfasser:
Gemeinde Pfullendorf Kirchplatz 1 88630 Pfullendorf Tel.: 07552 2501 Fax: 075522 51009 Email: info@stadt-pfullendorf.de	Ingenieurbüro Dipl.-Ing. K. Langenbach GmbH In der Au 11 72488 Sigmaringen Telefon: 07571 7445-0 Telefax: 07571 7445-66 E-Mail: info@langenbach.de

INHALTSVERZEICHNIS

I. RECHTSGRUNDLAGEN 1

II. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BIS 6 BAUGB) 1

1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 16 – 21A BAUNVO). 1

2 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 BAUNVO) 2

3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO) 2

4 STELLPLÄTZE GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB) 2

5 FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 (1) NR. 10 BAUGB, § 22 ABS. 1 STRG) 2

6 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25A BAUGB) 2

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHIFTEN (§ 74 ABS. 1 BIS 7 LBO) 3

1 DURCHFÜHRUNG BAUGESTALTERISCHER ABSICHTEN (§ 74 ABS. 1 LBO) 3

2 STÄDTEBAULICHE GRÜNDE (§ 74 ABS. 2 LBO) 4

3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 75 LBO) 4

IV. HINWEISE 4

1 IMMISSIONSMESSUNGEN 4

2 NIEDERSCHLAGSWASSER 4

3 GEWERBLICHES ABWASSER 4

4 GESCHÜTZTE ARTEN NACH ANHANG IV DER FFH-RICHTLINIE 4

5 KULTURDENKMALE UND ARCHÄOLOGISCHE DENKMALE 5

6 ABFALL 5

7 SCHUTZ VON BODEN UND GRUNDWASSER 5

8 AUßERBELEUCHTUNG 6

9 EMPFEHLUNG PFLANZLISTE 6

I. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung – PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05 2017 (BGBl. I S. 1057)

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom i.d.F vom 05. 03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. Nr. 23, S. 612)

- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (**VwV Stellplätze**) vom 28.05.2015 (GBl. S. 590)

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 6 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Abgrenzung im Bebauungsplan/Vorhaben und Erschließungsplan. Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

1 Zulässige Nutzung

Gemäß Durchführungsvertrag sind folgende Nutzungen zulässig:
- Fuhrbetrieb (LKW-Parkplatz)
- Stammholzlager
- Waschen und Betanken (Waschhalle)

Weitere betriebsbezogene untergeordnete Anlage sind zulässig (siehe Durchführungsvertrag).

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Einschrieb in der Nutzungsschablone im Lageplan sowie der Höhe der baulichen Anlage.

Die Höhe der baulichen Anlage wird über die max. Firsthöhe-(FH) definiert.

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe gem. Planeinschrieb bis zum obersten Abschluss des Daches (FH) darf 8,0 m nicht überschreiten:

Überschreitungen dieser Höhe – sind nach vorherigem Herstellen des Einvernehmens mit der Gemeinde – bis max. + 50 cm möglich.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Als Bauweise wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Eintragung von Baugrenzen im Lageplan festgesetzt.

5 Stellplätze Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanalgen für die Ver- und Entsorgung sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze unzulässig.

6 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB, § 22 Abs. 1 StrG)

Durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (siehe Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan) sind Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind, Zweckbestimmung:

- Anbauabstand zur Landesstraße L194
- Flächen an Einmündungen (Sichtfelder)

Innerhalb des Anbauabstandes und der Sichtfelder sind Parkierungsflächen, Garagen und andere Nebenanlagen als Hochbauten nicht zulässig. Nebenanlagen, welche gemäß §14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen nicht ohne die Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.

An der geplanter Zufahrt zur Landstraße L194 sind Sichtfelder freizuhalten. Der Sichtpunkt hat einen Abstand von 3 m vom bestehenden Fahrbahnrand der Landstraße und die Länge der Sichtstrahlen beträgt (Beidseits) 70 m (bei V_{zul} 50 km/h).

Die Sichtfelder sind entsprechend der vorgegebenen Abmessung zwischen 0,6 m und 2,5 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten (siehe Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan).

7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Im Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan sind Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Diese sind mit den in der Pflanzenliste aufgeführten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen zu bepflanzen.

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 bis 7 LBO)

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten im Rahmen des § 74 Abs. 1 LBO sowie aus städtebaulichen Gründen im Rahmen des § 75 Abs. 2 erlässt die Gemeinde folgende örtliche Bauvorschriften:

1 Durchführung baugestalterischer Absichten (§ 74 Abs. 1 LBO)

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stark glänzende oder reflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig außer sie dienen der Nutzung von Solarenergie.

Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15°- 25°.

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kuper, Zink (auch Titanzink) oder Blei sind nicht zulässig.

Retentionsmulde (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Gestaltung einer Retentionsmulde ist auf der Abstandsfläche entlang der Landesstraße geplant. Diese erfolgt über eine belebte Bodenzone mit 30 cm (Oberboden-Sand-Gemisch 70:30) und hat ein Volumen von 126 m³. Die Böschungen der Retentionsmulde sind mit einer Neigung im Verhältnis von 1:3 auszubilden.

Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind im Anbauabstand zur L 194 nicht zulässig.

An Gebäuden sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben rot, gelb, grün dürfen nicht verwendet werden. Werbung in Form von Lauflicht-/Wechsellichtanlagen, Booster und Fesselballone sind unzulässig.

Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind - soweit sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Stellplätze genutzt werden- als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Für die Anpflanzung gelten die Regelungen des Nachbarrechts für Baden-Württemberg.

Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren sollten mindestens 0,1 m über dem Boden freilassen

Nicht überdachte PKW-Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster zulässig.

Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen (einschließlich Telekommunikationsleitungen) sind als Freileitung nicht zulässig.

2 Städtebauliche Gründe (§ 74 Abs. 2 LBO)

Dem Baugesuch sind für die städtebauliche Beurteilung Geländeschnitte, bezogen auf NN, mit Einzeichnung des vorhandenen und geplanten Geländes sowie des geplanten Gebäudes beizufügen. Die Geländeschnitte sind entlang der beiden Gebäudeseiten mit dem stärksten natürlichen Gefälle über die gesamte Grundstückslänge einschließlich der Straße zu legen.

Sind auf den Nachbargrundstücken bereits Gebäude vorhanden, sind diese in die Pläne des Baugesuchs lage- und höhengerecht einzuzeichnen.

3 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

IV. Hinweise

Die im Umweltbericht beschriebenen geplanten Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

1 Immissionsmessungen

Auf Aufforderung der Immissionsschutzbehörde sind die vom Betrieb ausgehenden Lärmimmissionen vom Betreiber durch Messungen von einer nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetzt zugelassenen Messstelle überprüfen zu lassen.

2 Niederschlagswasser

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der §46 (Abwasserbeseitigungspflicht) des Wassergesetzes Baden-Württemberg zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, zuletzt geändert am 03.12.2013, die Arbeitshilfe der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

3 Gewerbliches Abwasser

Gewerbliche Bauvorhaben sind dem Landratsamt Sigmaringen zur Stellungnahme vorzulegen. Flächen, auf denen mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen an die Sammelkläranlage angeschlossen werden. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG ist die Anlagenverordnung –VawS- vom 11. Februar 18.04.2017 in der jeweiligen gültigen Fassung zu achten.

4 Geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Durch den Entfall der kommunalen Straße und deren Böschungsfläche geht großflächig der Lebensraum der streng geschützten Zauneidechse verloren (§ 19 Abs. 2 und 5 BNatSchG).

Vor Baubeginn wird entlang des nördlich angrenzenden überwiegend gehölzbestandenen Hanges ein 4 m breiter Saumstreifen hergestellt. Hierzu wird teilweise der nährstoffarme Ackerboden abgeschoben und durch Wandkies ausgetauscht. Es werden mehrere Steinhaufen oder Steinriegel (Körnung 100-300) geschüttet. Ergänzend werden weitere Habitatrequisiten wie Sandlinsen (Eiablage) und Totholz aufgebracht.

Das Rückbau der kommunalen Straße sollte auf Zeiten beschränkt werden, in denen die Zauneidechse aktiv ist; nicht während der Winterruhe (Oktober bis März) und nicht während der Eiablage (Mai bis Juli). Die Abgrabung der obersten Bodenschicht der Straßenböschung muss von Süden nach Norden erfolgen und von einer fachkundigen Person begleitet werden.

Auf dem oberen Böschungsbereich soll ein magerer Standort mit einer schütteren, artenreichen Blumenwiese durch die Aufbringung von nährstoffarmen Substraten (Kies, Sand) entwickelt werden. Nach Abriss der bestehenden kommunalen Fläche wird der Bereich des Hanges mit der Mischung UG13- Magerrasen basisch angesät um eine Magerwiese zu entwickeln.

Im Übergangsbereich von der neuen Betriebsfläche zur geplanten Ausgleichsfläche wird ein 4 m breiter Streifen durch Austausch des nährstoffreichen Oberbodens mit Wandkies in einen nährstoffarmen Streifen mit luckiger Vegetation umgewandelt.

5 Kulturdenkmale und archäologische Denkmale

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

6 Abfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuften Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten. Bei der Verwertung von humosen Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodensicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

7 Schutz von Boden und Grundwasser

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Die Handhabung von Gefahrstoffen und Abfall muss nach den einschlägigen Fachnormen und Richtlinien erfolgen. Die DIN 18915 und DIN 19731 sind zu beachten.

8 Außenbeleuchtung

Zum Schutz von nachtschwärmenden Insekten sind für die Beleuchtung der Betriebsgebäude flächeninsektenschonende Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (z.B. NAV-, LED-Beleuchtung). Die Leuchtenkörper müssen vollständig eingekoffert sein und der Lichtpunkt muss sich im Gehäuse befinden. Zum Schutz von Insekten sollten Leuchtmittel der Außenbeleuchtung eine Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin aufweisen. Darüber hinaus wäre eine Reduzierung/Abschaltung der Außenbeleuchtung außerhalb der Hauptbetriebszeiten bzw. die Verwendung von Bewegungsmeldern wünschwert.

9 Empfehlung Pflanzliste

Die Pflanzliste wurde unter Beachtung der potenziellen natürlichen Vegetation sowie des Heftes „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002) erarbeitet. Hierbei werden für die Gemeinde Pfullendorf folgende Arten empfohlen, die weitestgehend die potenzielle natürliche Vegetation der Region widerspiegeln und den besonderen Standortansprüchen des Plangebiets gerecht werden.

<u>Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt)</u>

Quercus robur	Stieleiche (auf Höhe der geplanten Halle)
Prunus Avium	Vogel-Kirsche (auf Höhe der geplanten Halle)

<u>Ergänzungssortiment</u>

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Salix caprea	Sal-Weide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

<u>Heckenpflanzung</u>

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Aufgestellt:

Sigmaringen, den 01.09.2019

Ingenieurbüro

Dipl.-Ing. K. Langenbach GmbH