

Stadt: **PFULLENDORF**
Gemarkung: **DENKINGEN**

BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET MALAIENSTRASSE, 1. ÄNDERUNG"
TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I Nr. 75 S. 3786)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, bereinigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m. W. v. 12.12.2020

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I S. 1057)

B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere, etwa erlassene baupolizeilichen Vorschriften werden aufgehoben.

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

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Gewerbegebiet (GE)

Zulässig ist eine Nutzung nach § 8 (1) + (2) 1 bis 4 BauNVO.

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlage für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind

1. Einzelhandelsbetriebe (großflächige Einzelhandelsbetriebe) jeglicher Art entsprechend der Pfullendorfer Sortimentsliste (zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente)
2. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
3. Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 8 (3) BauNVO

1. Wohnungen für Betriebsleiter, wenn ein Nachweis vorhanden ist, dass die Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und deren Grundfläche der Baumasse untergeordnet ist. Bei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal gilt, dass ein Nachweis vorhanden sein muss, dass für die betriebliche Notwendigkeit eine ständige Anwesenheit erforderlich ist.
2. Kleingliedriger Einzelhandel für den täglichen Bedarf
3. Anlagen für gesundheitliche Zwecke

Mischgebiet (MI)

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

1. Wohngebäude
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
4. sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind

3. Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art entsprechend der Pfullendorfer Sortimentsliste (zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente)
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

8. Vergnügungsstätten

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

2.1 Gewerbegebiet GE

- 2.1.1 Die Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO wird auf 0,8 festgesetzt.
- 2.1.2 Die Firsthöhe darf max. 15,0 m über der festgesetzten EFH betragen
- 2.1.3 Die Attikahöhe darf max. 13,0 m über der festgesetzten EFH betragen

2.2 Mischgebiet MI

- 2.2.1 Die Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO wird auf 0,8 festgesetzt.
- 2.2.2 Die Firsthöhe darf max. 13,0 m über der festgesetzten EFH betragen
- 2.2.3 Die Attikahöhe darf max. 11,0 m über der festgesetzten EFH betragen

3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

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

Zulässig ist eine Bauweise nach BauNVO § 22 (2) im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelängen.

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

4.1 In den nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:

- Nebenanlagen i.S. v. § 14 (1) + (2) BauNVO
- Stellplätze (§ 12 BauNVO)

4.2 Im 20-m-Anbauverbotsstreifen längs der L 201 sind Garagen, überdachte Stellplätze 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 0,8 m freizuhalten.

5. Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich vier Leitungsrechte (LR).

Leitungsrecht **LR1**:

Dieses Leitungsrecht gilt für eine bestehende Freileitung der NetzeBW. Nach deren Abbau entfällt die Funktion des Leitungsrechts mit ihren Einschränkungen.

Leitungsrecht **LR2**:

Dieses Leitungsrecht mit einer Breite von 3 m dient der Versorgung des Gewerbegebiets.

Leitungsrecht **LR3**:

Das Leitungsrecht LR3 mit einer Breite von 3 m dient der Versorgung des Mischgebiets. Sollte das MI anderweitig versorgt werden, darf die Fläche des Leitungsrechts überbaut werden.

Leitungsrecht **LR4**:

Dieses Leitungsrecht sichert die Zuleitung des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken zu dem Retentions- und Versickerbecken. Außerdem dient es der Zuleitung des Schmutzwassers zum Pumpwerk und der Erreichbarkeit des Versickerbeckens für Fahrzeuge.

6. Entwässerungstechnische Anlagen § 9 (1) Ziff. 14 BauGB

Zur Rückhaltung, Reinigung und Versickerung von Niederschlagswasser dient ein zentrales Retentions- und Versickerungsbecken im Nordwesten des Geltungsbereichs. Zusätzlich wird entlang der Süd- und Westgrenze des Geltungsbereichs ein Muldensystem auf einem 10 m breiten, teilweise bepflanzten Streifen angelegt, in welchem das Niederschlagswasser aufgefangen, teilweise versickert und dem Retentions- und Versickerungsbecken zugeleitet wird.

7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) 26 + § 126 BauGB

Die Grenze gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen wird auf Hinterkante Bordstein bzw. Rabattenstein festgelegt. Der anliegende Grundstückseigentümer hat parallel zum Fahrbahnrand die bautechnisch erforderliche Rückenstütze auf seinem Grundstück zu dulden.

Innerhalb eines Streifens von 0,50 m parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen hat der Grundstückseigentümer das Einrichten und die Unterhaltung der Straßenbeleuchtungseinrichtungen sowie notwendiger Verkehrsschilder zu dulden.

8. Anpflanzungen § 9 (1) 25 a BauGB

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs und entlang dem Waldrand im Westen sind außerhalb der Leitungsrechte Gehölzpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen (**Pflanzgebote Pfg1 und Pfg4**). Der gemäß RPS 2009 einzuhaltende Mindestabstand für Bäume vom Rand der befestigten Fahrbahn der L 201 beträgt 7,5 m.

Auf der Fläche des Leitungsrechts LR2 auf der Südseite des Geltungsbereichs und der dort ebenfalls sich befindenden Freihaltefläche für die Fortführung der Erschließungsstraße ist eine Extensivwiese anzulegen (**Pflanzgebot Pfg2**). Diese Extensivwiese ist 2mal jährlich Mitte Juni und Mitte September zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

Im Pflanzgebot **Pfg3** werden Gehölzinseln aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern gepflanzt, welche ein Muldensystem für die Regenwasserableitung begleiten.

In **Pfg5** wird eine Streuobstwiese angelegt. Die dort schon vorhandene Wiese wird extensiviert.

9. Abgrenzung unterschiedlicher Geräuschkontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691 – Geräuschkontingentierung- weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	Bezugsgröße (gerundet) [m ²]	Emissionskontingente [dB(A)/m ²]	
		$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF 0	3.372	62	49
TF 1	11.754	64	49
TF 2	10.834	65	50
TF 3	21.106	66	51

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5. Hierzu hat jeder Bauherr im Zuge seiner künftigen Bauanfrage eine Lärmprognose mit einzureichen.

10. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB

Die festgesetzte EFFH (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe) bezieht sich auf die Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und beträgt ± 50 cm über angrenzender Verkehrsfläche. Bezugslinie ist die Mittelachse geplantes Gebäude. Die Straßenhöhe wird mit der Erschließungsplanung festgelegt und ist dieser dann zu entnehmen.

11. 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 begrüntem Oberbodenmiete gelagert und soll nach Fertigstellung der Gebäude auf den Versickerungsmulden und Grünflächen der Baugrundstücke aufgetragen werden.

12. Ausgleichsmaßnahmen § 1a (3) BauGB

Um den errechneten Kompensationsbedarf von 475.117 Wertpunkten zu mindern wird eine externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 2171 (Gemarkung Pfullendorf) durchgeführt. Außerdem werden 41.430 Wertpunkte von einem privaten Investor geleistet. Die verbleibenden 357.437 Wertpunkte werden von einer städtischen Ökokontomaßnahme ausgebucht.

Stadt: **PFULLENDORF**
Gemarkung: **DENKINGEN**

BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET MALAIENSTRASSE, 1. ÄNDERUNG"
HINWEISE

1. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen.

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

Die Versickerung von Niederschlagswasser findet in einem zentralen Retentions- und Versickerungsbecken statt. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist über die Regenwasserkanalisation der kommunalen Versickerungsanlagen zu entsorgen. Es darf kein belastetes Wasser in die Versickerungsanlage eingeleitet werden. Es werden eigene Regenwasserkanäle in der Straße verlegt. Zudem erhält jedes Grundstück einen eigenen Regenwasserkontrollschacht für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers.

Der Bauherr stellt sicher, dass es zu keinen Fehlschlüssen kommt.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

3. Bodenschutz

Das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Bodenschutz bei Bauarbeiten, Stand 2018, ist zu beachten.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten.

Das 2019 erschienene Merkblatt Bodenauffüllungen der LUBW ist zu beachten. Die entsprechenden Anträge für die ggfs. erforderliche bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung der Erdauffüllungen werden zeitgleich mit der erneuten Beteiligung beim Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen eingereicht.

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 Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem 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 humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

5. Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird über einen Kontrollschacht auf dem jeweiligen Baugrundstück dem Schmutzwasserkanal zugeführt. Untergeschosse können nicht im Freispiegel entwässert werden.

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

Das Baugebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Andelsbachtal“ 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 §§ 19 a bis 19 I WHG nach dem anerkannten Stand der Technik hergestellt sind, sowie den besonderen Vorschriften für Anlagen in Wasserschutzgebieten nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) entsprechen.

7. Immissionsschutz

Der Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage führten in der Vergangenheit anderenorts bereits zu Konflikten in der Nachbarschaft.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=93>

8. Archäologische Fundstellen

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen 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.

9. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann aus dem öffentlichen Wassernetz nicht sichergestellt werden. Durch das Stadtbauamt wird derzeit ein Lösungsansatz erarbeitet und nachgereicht.

10. Insektenschonende Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung werden insektenschonende LED-Aufsätze verwendet.

11. Energieberatung

Den Bauherren wird die Teilnahme an einer privaten oder öffentlichen Energieberatung zur Minderung der laufenden Kosten bei einer energieeffizienten Bauweise mit den damit verbundenen umweltschonenden und ökologischen Standards vorgeschlagen.