

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 BGBl. I S. 1509
- **Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (Gbl. S. 793, 962)

## Festsetzungen zum Bebauungsplan

### Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

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

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- b) Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind:

- a) Vergnügungsstätten aller Art

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Plan-eintrag Höchstwerte.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Zulässige Gebäudehöhe darf höchstens 12,00 m betragen. Die zulässige Gebäudehöhe wird als Firsthöhe festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

#### 3. Bauweise § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

#### 4. Baugrenzen § 9 (1) Ziff. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 2 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

#### 5. Nebenanlagen § 14 Ziff. 1 BauNVO

Nebenanlagen sind nur innerhalb des Baufensters zulässig

#### 6. Leitungsrecht § 9 (1) Ziff. 21 BauGB

Es bestehen keine Leitungsrechte.

#### 7. Beseitigung des Niederschlagswassers § 9 (1) Ziff. 14 BauGB

Das auf den Dachflächen der neu geplanten Gebäude anfallende Niederschlagswasser ist, an Ort und Stelle des Entstehens, durch Versickerungstreifen weitgehend zur Versickerung zu bringen. Die Streifen sind mit einer belebten Oberbodenschicht herzustellen und durch Ansaat einer Rasen- bzw. Wiesenmischung zu begrünen. Die Rückhaltekapazität der Retentions- und Versickerungsmulde ist auf einen fünfjährigen Bemessungsniederschlag auszulegen. Das Übereich kann der Vorflut zugeleitet werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist nach § 2 Abs. 1 Ziff. 1 der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999“ erlaubnispflichtig. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis ist dreifach beim Landratsamt Zollernalbkreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz einzureichen.

Darüber hinaus sind keine öffentlichen Einrichtungen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen.

#### 8. Pflanzgebote § 9 (1) Ziff. 25 a BauGB

Die im Bebauungsplan festgelegten Pflanzmaßnahmen sind verbindlich. 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 Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind den Pflanzartenlisten zu entnehmen.

##### PFLANZGEBOT 1 (PFG1): EINZELBAUMPFLANZUNGEN

Zur Ausgestaltung eines städtebaulichen Abschlusses der Bebauung sowie zur Einbindung der baulichen Anlagen in die freie Landschaft sind in einem Abstand von ca. 10 m großkronige, hochstämmige, heimische Laubbäume (Mindeststammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen) entsprechend Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

##### PFLANZGEBOT 2 (PFG2): GRÜNFLÄCHE

Im Kontaktbereich zwischen Straße und Gewerbegebiet sind auf den beiden ausgewiesenen Teilflächen je ein Laubbaum (Mindeststammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen) entsprechend Pflanzliste 1 zu pflanzen. Ca. 20 Prozent der Flächen sind abschnittsweise mit heimischen Gehölzen (Qualität 60 - 100 cm, 2 x verpflanzt) entsprechend Pflanzliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

PFLANZENLISTEN**Pflanzliste 1: Solitärbäume**

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

**Pflanzliste 2: Sträucher mittlerer bis mäßig trockener Standorte**

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

9. Pflanzbindungen § 9 (1) Ziff. 25 b BauGBPFLANZBINDUNG 1 (PFB1): ERHALT FELDHECKE

Die Feldhecke im Norden des Planungsgebietes unterliegt einer Pflanzbindung. Die Bäume und Sträucher müssen erhalten bleiben und dürfen vom Vorhaben nicht betroffen werden.

PFLANZBINDUNG 2 (PFB2): ERHALT MAGERWIESE

Südlich der Feldhecke schließt ein 10 m breiter Streifen an, innerhalb dessen die Magerwiese erhalten werden soll. Die Fläche ist alle 1 bis 3 Jahre nach dem 15. Juli zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung der Fläche und der Einsatz von Bioziden sind untersagt.

## Hinweise

### 1. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Ober-boden ist auf dem Grundstück wieder ein zu bauen.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringst mögliche Maß beschränken.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

### 2. Geologie

Nach vorläufiger geologischer Karte liegt das Gebiet im Ausstrichbereich von Kalk-steinen des Oberjuras. Festgestein kann von unterschiedlich mächtigen, teils bindig-em Verwitterungsschutt bedeckt sein. Sofern eine Versickerung von Oberflächen-wasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprech-ender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichend Abstand zu Fundamenten zu achten. Die Kalksteine können stark verkarstet sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen und Baumaßnahmen (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl des Gründungshorizont in Form vom offenen oder lehmgefüllter Spalten, etc.) wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung bzw. -abnahme durch ein privates Ingenieur-büro empfohlen.

### 3. Bodendenkmalpflege

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Untere Denkmalschutzbehörde und/oder das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

### 4. Altstandort

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Zollernalb unverzüglich zu verständigen.

### 5. Wasserversorgung und Abwasser

Bei Verlegung einer Wasserleitung entstehen der Baukostenzuschuss Wasser, die pauschalierten Anschlusskosten sowie die längenabhängigen Kosten.

Bei Verlegung des Kanals werden der Entwässerungsbeitrag und der Klärbeitrag fällig.

## 6. Beleuchtungsanlagen

Durch die Ortsrandlage des Standortes sollten die Beleuchtungsanlagen so gebaut sein, dass ihre anlockende Wirkung auf nachtaktive Insekten so gering wie möglich ist. Die Lichtstärke der einzelnen Leuchten soll deshalb gering gehalten, die bestrahlten Flächen nicht hell und der beleuchtete Bereich auf das notwendige Maß reduziert werden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

## 7. Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen ungegliederte fensterlose Gebäudeflächen mit Kletterpflanzen zu begrünen.