

Festsetzungen zum Bebauungsplan

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

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

1.1 Gewerbegebiet GE

In dem als „Gewerbegebiet“ festgesetzten Bereich sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebsinhaber u.ä.) allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO).

Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 2 (Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche Zwecke) und 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

1.2 Mischgebiet MI

In dem als „Mischgebiet“ festgesetzten Bereich sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 6 (Gartenbaubetriebe), Ziff. 7 (Tankstellen) und Ziff. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind Höchstwerte

3. Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

In dem als Mischgebiet festgesetzten Planbereich ist offene Bauweise festgesetzt. In dem übrigen als Gewerbegebiet festgesetzten Planbereich ist eine von der offenen Bauweise dergestalt abweichende Bauweise festgesetzt, dass Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

Abwasserkanäle für Misch- und Schmutzwasser, Sammelleitungen, Grundstücksentwässerungsanlagen sowie Hausleitungen sind entsprechend den Anforderungen an Abwasserkanäle in der engeren Schutzzone zu errichten und zu betreiben.

Sofern Wärmeversorgung durch Strom und Gas nicht möglich sind, ist nur eine Oberirdische Heizöllagerung zulässig.

Gezielte Versickerungen sind wegen des Grundwasserschutzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Vor Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen, in flachen Mieten zwischen zulagern und nach Abschluss der Bauarbeiten auf die privaten und öffentlichen Grünflächen wieder aufzubringen.

Schaffung eines wirkungsgleichen Volumenausgleichs den verlorengegangenen Retentionsraum im Rahmen eines Gewässerkonzeptes, welches 1998 von Seiten der Gewässerdirektion erarbeitet wurde (M6).

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Ziff. 20 BauGB)

Auf den im Lageplan eingetragenen Flächen sind Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1 a BauGB vorzunehmen.

Auf der mit M 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Feldhecke entlang der südöstlichen und südwestlichen Grenze des Baugebietes zur offenen Landschaft anzulegen und zu pflegen.

Auf der mit M3 gekennzeichneten Fläche ist entlang der Lauchert ein 5 m breiter Uferstreifen naturnah zu bepflanzen und zu unterhalten.

Auf der mit M 5/1 gekennzeichneten Fläche sind die Wiesen im Überschwemmungsbereich extensiv zu pflegen sowie mit Bäumen bzw. Baumgruppen locker zu überstellen.

Auf den unüberbauten Grundstücksflächen sind die privaten und öffentlichen Grünflächen als Natur- und Blumenwiesen statt mit artenarmen Rasenflächen anzulegen (Maßnahme M 5/2).

Vom Gewässerrand ist ein Gewässerrandstreifen von 10 m einzuhalten.

7. Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

Bei Unterkellerung von Gebäuden ist eine wasserdichte Wanne erforderlich.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB)

Auf den unüberbauten Grundstücksflächen ist je 1000 m² Fläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, mindestens jedoch 1 Baum pro Grundstück (Ausgleichsmaßnahme M 2). Eine Festsetzung der genauen Standorte der Bäume erfolgt im Lageplan nicht.

9. Das Planungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone II „Langer Brunnen / Mühlhaldenquelle. Die entsprechende Verordnung ist einzuhalten. Bauvorhaben bedürfen einer Befreiung von den Ge- und Verboten der Schutzgebietsverordnung. Der Antrag auf Befreiung ist beim Wasseramt des Landratsamtes Zollernalbkreis zu stellen.

Folgende Punkte sind zu beachten:

1. Es dürfen keine öffentlichen und privaten Tankstellen errichtet werden.
2. Die öffentlichen Abwasserkanäle sind entsprechend dem ATV-Regelwerk A 142 herzustellen, zu betreiben und zu überwachen.
3. Grundstücksentwässerungsleitungen sind dicht und kontrollierbar (v.a. Überprüfung der Dichtigkeit) herzustellen.
4. Heizöl, Betriebsmittel und Betriebsstoffe müssen oberirdisch gelagert werden. Die einschlägigen Vorschriften sind einzuhalten.
5. Der Auffangraum bei der oberirdischen Lagerung muss vor Einbau der Lagerbehälter von einem Sachverständigen abgenommen werden.

Hinweise

Das Planungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone II „Langer Brunnen / Mühlhaldenquelle“.

Jedes Bauvorhaben bedarf einer Befreiung von der Ge- und Verboten der Schutzgebietsverordnung.

Ein Teil des Planungsgebietes liegt im Überschwemmungsgebiet. Davon ist ein großer Teil Ausgleichsfläche. Für den verlorengegangenen Retentionsraum durch die Überbauung bzw. Aufschüttung wird ein wirkungsgleicher Ausgleich oberhalb der Ortslage geschaffen.

Standortgerechtes Bodenmaterial ist bei der vorgesehenen Aufschüttung einzubauen. Bauschutt, Müll oder sonstige wassergefährdende Stoffe sind als Einbaumaterial für die Aufschüttung verboten.

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 das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Es besteht ein Verbot öffentlicher und privater Betriebstankstellen.

Bei der Maßnahme M 6 handelt es sich um eine Maßnahme aus dem BP Verfahren von 1998. Es sollte damals ein wirkungsgleicher Ausgleich von Seiten der Gewässerdirektion erarbeitet werden. Da das Gebiet aber bisher noch nicht erschlossen ist und auch noch kein Raum verloren ging wurde die Maßnahme noch nicht angegangen. Die Verpflichtung des wirkungsgleichen Ausgleichs soll im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungen geregelt werden, da erst dann bekannt ist wie viel und ob Raum konkret verloren geht. Es ist zur Zeit nicht geplant das Baugebiet vollständig zu erschließen.

