Gemeinde: **PFULLENDORF**
Gemarkung: **PFULLENDORF**

BEBAUUNGSPLAN

"INDUSTRIEGEBIET MENGENER STRASSE, 1. ÄNDERUNG"

TEXTTEIL

Entwurf

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBL I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBL. I S. 4147)

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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, 1098)

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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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

1.1 Industriegebiet GI

Zulässig ist eine Nutzung nach § 9 (2) 1 bis 2 BauNVO.

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen

~~Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 9 (3) BauNVO~~

~~1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.~~

2. Maß der baulichen Nutzung § 16 (2) 1+2 BauNVO

2.1 Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

2.2 Die Baumassenzahl wird auf 10,0 festgesetzt.

3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

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

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

4. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 10 BauGB u. § 23 Abs. 5 Bau NVO

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 268 und im 30-m-Waldabstandsstreifen 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 0,8 m freizuhalten.

Entwurf

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

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.

6. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) 26 BauGB

Die Grenze gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen wird auf Hinterkante Bordstein bzw. Rabattenstein festgelegt. Der anliegende Grundstückseigentümer hat parallel zum Fahrbahnrand den bautechnisch erforderlichen Hinterbeton sowie notwendige Damm- bzw. Einschnittsböschungen auf seinem Grundstück zu dulden und zu unterhalten.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Ziff. 25a BauGB

Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebiets besteht für zwei vorhandene Bäume eine Pflanzbindung.

Pflanzgebot 1:

Entlang der L 268, der Erschließungsstraßen und der westlichen Grenze des Bebauungsplans sind, wie im Lageplan als Pfg 1 dargestellt, folgende Bäume gemäß Anschrieb

- A Feldahorn (Acer campestre),
- P Chinesische Wildbirne (Pyrus calleryana) Sorte "Chanticleer" und
- C Pyramiden-Hainbuche (Carpinus betulus) Sorte "Fastigiata"

anzupflanzen.

Die Anzahl der Bäume ist bindend, der Standort kann aber den einzelnen Zu- und Abfahrtssituationen angepasst werden.

Pflanzgebot 2:

entfällt

Entwurf

Pflanzgebot 3:

Entlang der westlichen Bebauungsplangrenze sind, wie im Lageplan dargestellt, regionaltypische, standortgerechte und autochthone Strauchpflanzungen gemäß folgender Artenliste anzulegen:

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflanzgebot 4:

Teile des Waldabstandsstreifens sind zu artenreichen und extensiven Wiesen durch Heusaat zu entwickeln.

Die Abgrenzung der Kompensationsfläche und der Versickerbecken erfolgt mit einem Zaun. Der Zaun sollte unten in einer Höhe von ca. 10 cm offen sein und mit autochthonen, standortgerechten Kletterpflanzen begrünt werden.

Es sind Kletterpflanzen gemäß folgender Liste zu verwenden:

- Clematis vitalba (Waldrebe)
- Hedera helix (Efeu)
- Calystegia sepium (Zaunwinde)
- Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)
- Bryonia dioica (Rotbeerige Zaunrübe)
- Rubus fruticosus (Brombeere)
- Humulus lupulus (Hopfen)
- Rosa canina (Hundsrose)

Wie im Plan dargestellt sind regionaltypische, standortgerechte und autochtone Strauchpflanzungen gemäß folgender Artenliste anzulegen:

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Entwurf

Pflanzgebot 5:

Die entsiegelten Flächen sind naturnah mit artenreichen Wiesenmischungen (gebietsheimisches Saatgut) zu gestalten und extensiv zu pflegen (1- bis 2-malige Mahd/Jahr).

8. Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25b BauGB

Der laut Planeintrag bei der Einmündung des Wirtschaftswegs 755/2 in die L 268 mit Pflanzbindung gekennzeichnete Baum ist zu erhalten.

9. Ausgleichsmaßnahmen § 1a (3) BauGB

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Mengener Straße“ wurden zur Kompensation der Bodenneuversiegelung und des Eingriffs in Natur und Landschaft externe Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) festgesetzt. Diese externen Ausgleichsmaßnahmen wurden zeitnah umgesetzt und haben auch im Bebauungsplan „Industriegebiet Mengener Straße, 1. Änderung“ Rechtskraft.

An dieser Stelle wird auf den Textteil des Bebauungsplans „Industriegebiet Mengener Straße“, Blatt 6 bis 8 verwiesen.

Für das entfallende Pflanzgebot 2 wird auf Flurstück 2171, Gemarkung Pfullendorf ausgeglichen. Dort wurde eine Ackerfläche mit ca. 4.000 m² als Humuslager benutzt. Inzwischen ist der Oberboden wieder auf der Fläche angedeckt worden. Es erfolgte bereits eine Einsaat mit Wiesensaatgut. Das Planungsziel ist eine Fettwiese mittleren Standorts (LfU-Nr. 33.41).
Zusätzlich wurden auf dieser Wiesenfläche bereits 8 Apfelhochstämme gepflanzt.

~~Externe Ausgleichsmaßnahmen:~~

~~Folgende externe Ausgleichsmaßnahmen sind zusätzlich erforderlich:~~

~~K1: Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet~~

~~K2: Extensivierung und Aufwertung des Gewässerrandstreifens auf Flst. 168, Gemarkung Zell (Abb. 1):~~
~~Der Gewässerrandstreifen von 10 m entlang des Andelsbachs soll aus der Nutzung genommen und der Eigenentwicklung überlassen werden.~~
~~Extensivierung der Grünlandnutzung~~

~~K3: Anlage einer Streuobstwiese auf Flst. 1275, Gemarkung Zell (Abb. 1):~~
~~Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Wiesennutzung~~

~~K4: Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland und Aufwertung des Gewässerstreifens auf Flst. 4102 und 4103 (Teilfläche), Gemarkung Pfullendorf (Abb. 2):~~
~~Der Gewässerrandstreifen von 10 m entlang des Andelsbachs soll aus der Nutzung genommen und der Eigenentwicklung überlassen werden.~~
~~Umwandlung der Ackerflächen in extensives Grünland.~~
~~Schaffung eines Pufferbereichs zwischen der Schilffläche und der genutzten~~

Entwurf

~~Ackerfläche.~~

~~K5: Extensivierung von Grünflächen, Aufwertung von Gewässerrandstreifen und Gehölzpflanzungen Gemarkung Pfullendorf (Abb. 2):~~

- ~~auf Flst. 4081 (Teilfläche), 4082 (Teilfläche), 4083 (Teilfläche), 4084 (Teilfläche), 4088, 4089:~~

~~Der Gewässerrandstreifen von 10 m entlang des Andelsbachs soll aus der Nutzung genommen und der Eigenentwicklung überlassen werden.~~
~~Extensivierung der Grünlandflächen.~~

- ~~auf Flst. 4099/1:~~
~~Extensivierung der Grünlandflächen.~~

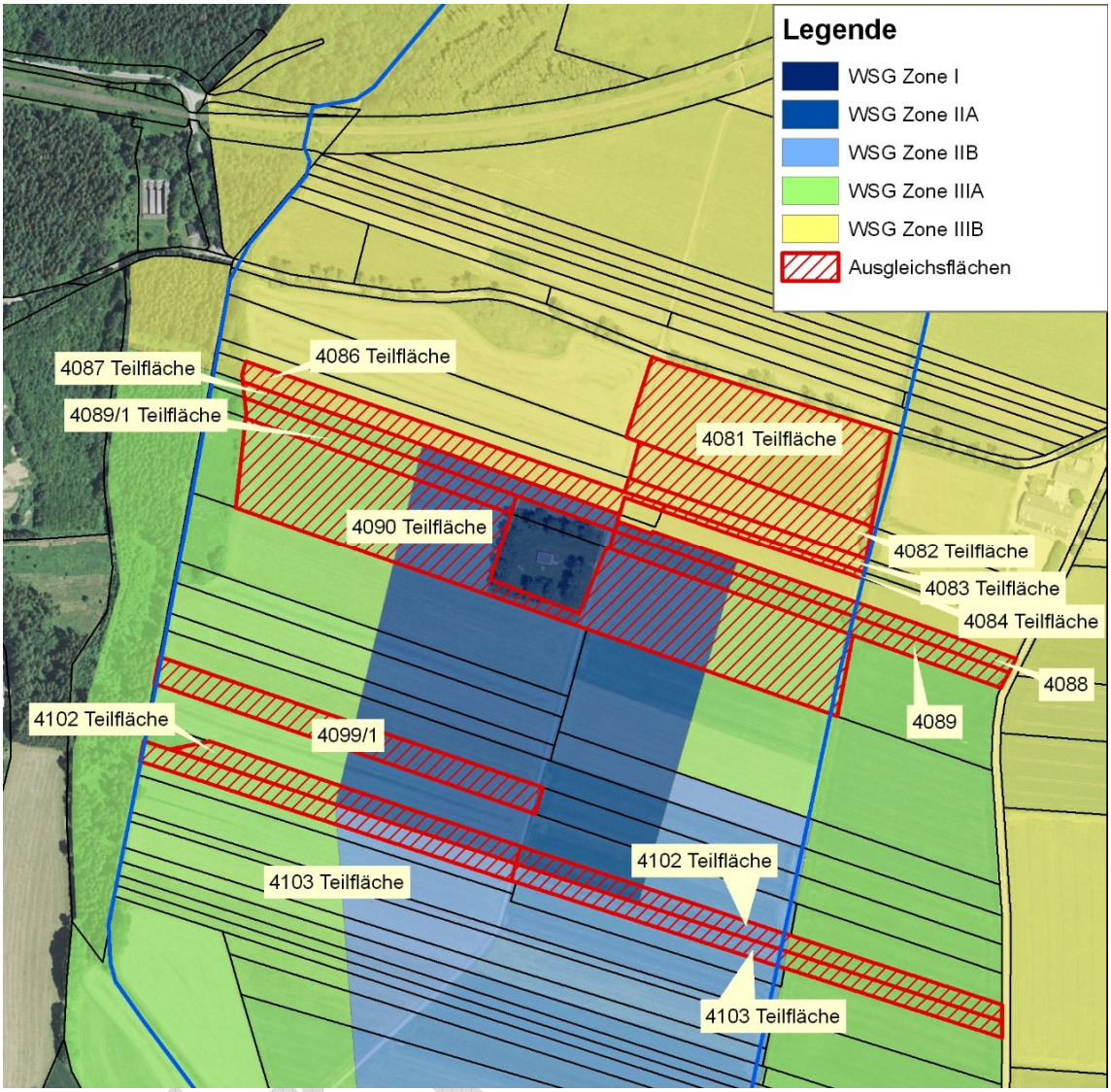
- ~~auf Flst. 4086:~~
~~Schaffung eines Pufferbereichs zwischen der Schilffläche und der genutzten Wiesenfläche~~
~~Extensivierung der Grünlandflächen.~~

- ~~auf Flst. 4087 (Teilfläche), 4089/1 (Teilfläche), 4090 (Teilfläche):~~
~~Schaffung eines Pufferbereichs zwischen der Schilffläche und der genutzten Wiesenfläche~~
~~Extensivierung der Grünlandflächen~~
~~Anlage von Feldgehölzen/Feldhecken um die Einzäunung des Wasserbehälters~~

~~K6: Grünlandextensivierung auf Flst. 2775, Gemarkung Pfullendorf (Abb. 1)~~
~~Extensivierung der Grünlandflächen~~

Entwurf

~~Abb. 1: Lage Kompensationsmaßnahmen K2, K3, K6~~



~~Abb. 2: Lage Kompensationsmaßnahmen K4, K5~~

Gemeinde: **PFULLENDORF**
Gemarkung: **PFULLENDORF**

BEBAUUNGSPLAN

"INDUSTRIEGEBIET MENGENER STRASSE, 1. ÄNDERUNG"

HINWEISE

Entwurf

1. Altlasten

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

Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine Fläche, auf der früher ein erdölfördernder Betrieb angesiedelt war. Im Zuge des Rückbaus wurde ein Sanierungsverfahren nach Landesbergrecht durchgeführt. Dieses Sanierungsverfahren beinhaltete u. a. großflächige Bodenaustauschmaßnahmen mit gleichzeitiger Beprobung.

Der Statusbericht zur Räumung und Rekultivierung des Betriebsplatzes empfiehlt, im Bereich mit belassenen Restbelastungen unter versiegelten Flächen bei baulichen Änderungen die den Schutz gegen einsickerndes Niederschlagswasser aufheben, eine Überprüfung auf Handlungsbedarf.

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 10 - 15 % der abflusswirksamen Fläche (auf der sich das Wasser sammelt) als Sickerfläche vorzuhalten.~~

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

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist über die Regenwasserkanalisation den Retentionsfilterbecken zuzuführen. Es darf kein belastetes Wasser, z.B. aus der Autowäsche, in die Versickerungsanlage eingeleitet werden.

~~Der Anschluss von Dränagen 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, 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 ist zu beachten.

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

3. Bodenschutz

Das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Bodenschutz bei Bauarbeiten, Stand März 2005, 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.

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 eingestuften Bodenmaterial vom 14.03.2007 zu beachten. Die nach Verwaltungsvorschrift durchgeführten Untersuchungsbefunde sind dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen vorzulegen. Die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 sind einzuhalten

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

Entwurf

5. Grundwasserschutz § 9 (1) 24 BauGB mit § 19 WHG

Das Baugebiet liegt zwar nicht im Wasserschutzgebiet. Zum Schutz des Grundwassers ist jedoch 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 l 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 wassergefährdeten Stoffen (VAwS) entsprechen.

6. ~~Emissionen/~~Immissionsschutz

~~Das Baugebiet liegt teilweise im Immissionsbereich der L 268.~~

~~Eventuell notwendig werdende Schutzmaßnahmen hat der jeweilige Grundstückseigentümer selber zu tragen.~~

Der Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlagen führten in der Vergangenheit anderenorts bereits zu Konflikten in der Nachbarschaft.
Bei der Planung sowie bei der Installation und Betrieb von Klimageräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ von 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

In Industriegebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 70 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts.

7. 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),~~ ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, gem. § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz), unverzüglich zu benachrichtigen.

8. GVS-Leitungen

In den Schutzstreifenbereichen dürfen für die Dauer des Bestehens der GVS-Anlagen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge und ähnliche Gebäudeteile dürfen nicht in den Schutzstreifenbereich hineinragen. Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die die Sicherheit, den Betrieb oder die Wartung der Gasfernleitungen und Kabel beeinträchtigen oder gefährden.

Entwurf

So ist unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z.B. Container, Wohnwagen usw.) sowie das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien in den Schutzstreifenbereichen unzulässig. Alle baulichen Maßnahmen im Schutzstreifen sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

Baumpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Strauch- und Buschpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen GVS-Personal abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass in bebauten Gebieten ein ca. 1,00 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlichen vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen freigehalten werden.

Sollte die Errichtung von Kfz-Stellplätzen geplant sein, die in den Schutzstreifenbereich der GVS-Anlagen hineinragen, ist eine Regelung in technischer und rechtlicher Hinsicht notwendig.

9. RWE-Leitungen

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

10. Schmutzwasser der Gebäude

Eine Kellerentwässerung im Freispiegel ist generell nicht vorgesehen. Die Notwendigkeit von Hebeanlagen ist zu prüfen.

Teilbereiche im Nordosten müssen dort anfallendes Schmutzwasser generell über Hebeanlagen weiterführen.

11. Insektenschonende Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung werden insektenschonende LED-Aufsätze verwendet.

12. Energieberatung

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

Entwurf