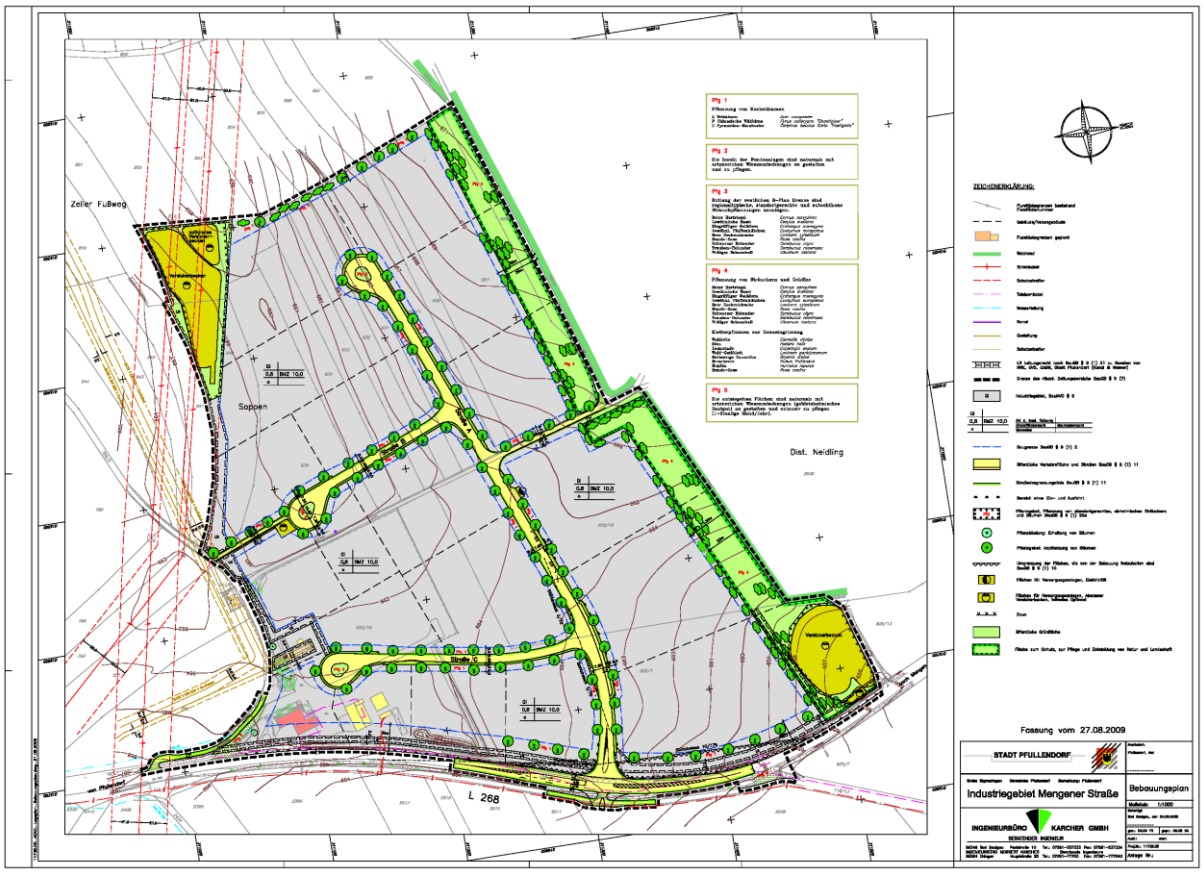

Bebauungsplan

Industriegebiet „Mengener Straße“

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

BEBAUUNGSPLAN

"INDUSTRIEGEBIET MENGENER STRASSE"

TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, bereinigt S. 698),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. S. 343)

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)

B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde 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 0,7 m freizuhalten.

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. Anpflanzungen § 9 (1) 25 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:

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

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 (Hunds-Rose)
- 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 (Hunds-Rose)

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 (Hunds-Rose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflanzgebot 5:

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

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 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

Abb. 1: Lage Kompensationsmaßnahmen K2, K3, K6

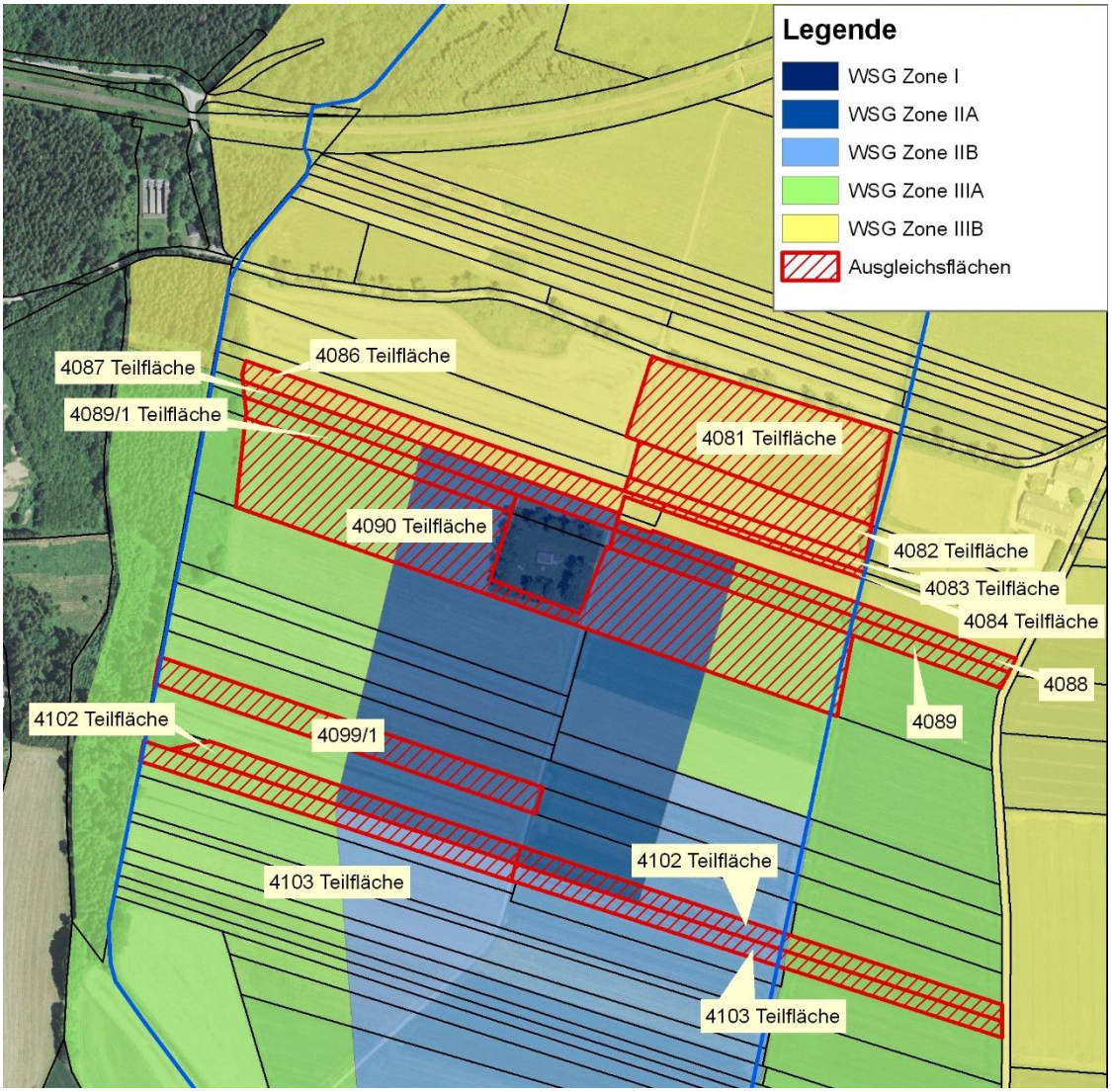

Abb. 2: Lage Kompensationsmaßnahmen K4, K5

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

BEBAUUNGSPLAN

"INDUSTRIEGEBIET MENGENER STRASSE"

HINWEISE

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.

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 und das Merkblatt zur Oberflächenversickerung des Landratsamtes Sigmaringen ist zu beachten.

3. Bodenschutz

Das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Bodenschutz bei Bauarbeiten, Stand März 2005, ist 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 LAGA - Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen - Technische Regeln" vom 06.11.1997 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

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 und somit zulässig** 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 wassergefährdeten Stoffen (VAwS) entsprechen.

6. Emissionen/Immissionen

Das Baugebiet liegt teilweise im Immissionsbereich der L 268.

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

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), 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.

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 frei gehalten 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.

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

FÜR DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET "INDUSTRIEGEBIET MENGENER STRASSE"

T E X T T E I L

A. Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252, 253)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

In der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, bereinigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. S. 343)

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)

B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser örtlichen Bauvorschriften bisher bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde sowie etwa geltende örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

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

Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

Gemäß § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Dachform und -deckung § 74 (1) 1 LBO

1.1 Unbeschichtete metallgedeckte Dachflächen, Dachrinnen und Fallrohre sind nicht zulässig.

Ausnahmen sind nur zur Verkleidung von kleinen Bauteilen zulässig.

2. Werbeanlagen und Automaten § 74 (1) 2 LBO

2.1 Bei Grundstücken entlang der L 268 sind beleuchtete Werbeanlagen so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße nicht geblendet werden. Die Werbung am Ort der Leistung (Betriebsstätte) muss so gestaltet sein, dass sie den Fahrzeugverkehr durch Ablenkung nicht gefährdet. Werbeanlagen längs der L 268 dürfen in einer Entfernung bis 20 m vom befestigten Fahrbahnrand nicht errichtet werden (§ 22 Abs. 1 Nr. 1a i.V. mit Abs. 5 StrG).

2.2 Lauflicht-/Wechselanlagen sind nicht zulässig.

2.3 Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone werden aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs nicht zugelassen.

2.4 In der unter Ziff. 4.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen beschriebenen nicht überbaubaren Flächen können Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden.

3. Aus Gründen des Umweltschutzes § 74 (3) Ziff. 1-2 LBO

3.1 Dachflächenwasser

Dachflächenwasser muss an geeignete Versickerungseinrichtungen auf dem Grundstück (z.B. Sickerungsmulden, Rigolen o. ä.), angeschlossen werden. Aus diesen Versickerungseinrichtungen darf ein maximaler Drosselabfluss von 13 l/s·ha, bezogen auf die Gesamtgrundstücksfläche, in den öffenlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die Versickereinrichtungen sind auf ein 5-jähriges Regenereignis zu bemessen.

Die Versickerungsmulden sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Abwassertechnische Vereinigung ATV A-138) so zu bemessen und zu

gestalten, dass eine nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ausgeschlossen ist. Die gesicherte Ableitung des Notüberlaufs ist zu gewährleisten.

3.2 Hofflächenwasser

Niederschlagswasser von Hofflächen und PKW-Stellplätzen ist in geeigneter Weise auf dem Grundstück zu versickern (z.B. wasserdurchlässige Beläge, Einleitung in Versickerungsmulden).

Von dieser Pflicht ist ausgenommen:

- Hofflächenwasser von LKW-Stellplätzen und Umschlagbereichen (z.B. Be- und Entladen)

- Wasser von Flächen, bei denen das Niederschlagswasser von der Wasserrechtsbehörde (Landratsamt) als nicht schadlos bewertet werden kann. Diese Flächen sind zu befestigen und über den öffentlichen Regenwasserkanal zu entwässern.

3.3 Punkt- und linienförmige Versickerungen und Sickerschächte sind nicht zulässig.

3.4 Für KFZ-Wasch- und Betankungsplätze sind Leichtflüssigkeitsabscheider anzuordnen, deren Überlauf an die Schmutzwasserkanäle anzuschließen ist.

4. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten § 74 (1) Ziff. 1-7 LBO

4.1 Gestaltung und Nutzung der nicht überbauten Flächen § 74 (1) 3 LBO

Stellplätze u. ä. sind so zu befestigen, dass niederschlagendes Wasser flächig versickern kann.

4.2 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Entlang öffentlicher Straßen und Wege müssen Einfriedungen und lebende Hecken mindestens einen Abstand von 0,5 m haben.

5. Ausnahmen

Ausnahmen von dieser örtlichen Bauvorschriftensatzung können in begründeten Einzelfällen nach § 56 Abs. 3 LBO zugelassen werden.