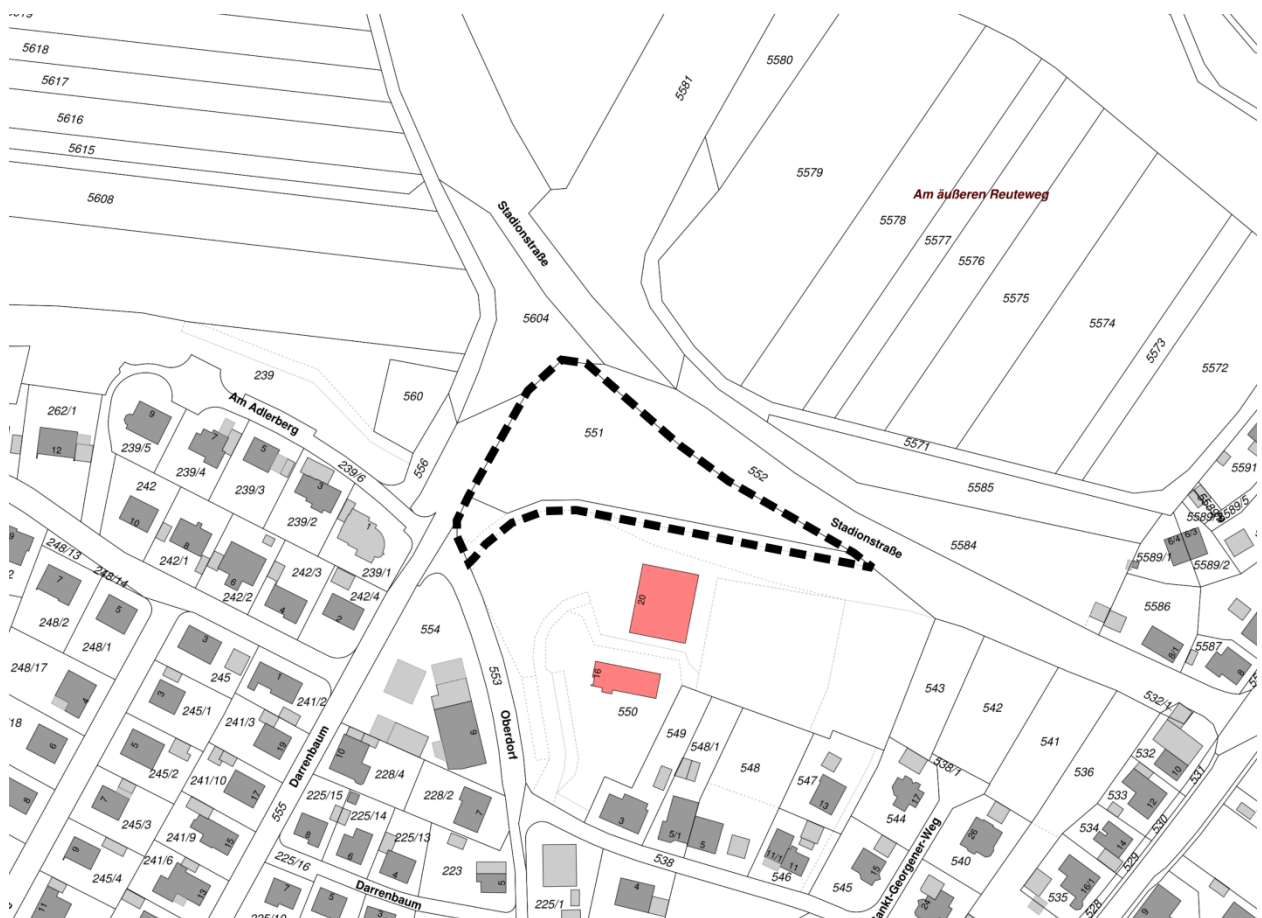


Stadt Rottweil

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“

Beb.-Plan Nr. Bü 330/18
Rottweil - Bühlingen

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften



Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 5 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiete (GE)

(§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In dem Gewerbegebiet GE sind die gemäß § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO,
- Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen,
- Tankstellen und
- Lagerplätze und Lagerhäuser

gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.

In dem Gewerbegebiet GE werden die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen

(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind des Gewerbegebietes GE Einzelhandelsnutzungen aller Art nicht zulässig.

Abweichend davon ist der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig, wenn die angebotenen Hauptsortimente den nachstehend aufgeführten Sortimenten der Rottweiler Liste entsprechen:

Rottweiler Liste zur Definition der nicht zentrenrelevanten Sortimente

WZ 2008 Bezeichnung (Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003)

47.64.1 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör

45.32 Kraftwagenteile und -zubehör

47.52.1 Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, sofern nicht anderweitig genannt

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 – 20 BauNVO)

Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil getroffenen Festlegungen mit Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Baumassenzahl (BMZ).

1.3 Höhe baulicher Anlagen

(§§ 16 – 20 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe (H) wird in dem Gewerbegebiet durch Einschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird in m ü. NN (Meter über Normalnull) angegeben und wird gemessen an der oberen Kante der baulichen Anlage.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 – 23 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand), wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.5 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14, 15 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet GE sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Davon ausgenommen sind PKW-Stellplätze. Nebenanlagen, die nicht hochbaulich in Erscheinung treten, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

1.6 Garagen, Stellplätze und Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Bau-fenster) zulässig.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

[Anmerkung: Die genauere Bestimmung der GFL-Flächen und die Festlegung der Begünstigten erfolgt im weiteren Verlauf der Planung.]

2 Grünfestsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

2.1 Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen werden als Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

2.2 Grünflächen, Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Baumpflanzungen zur Gliederung von Parkplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a und b BauGB)

In Verbindung mit privater Parkierungsfläche muss in unmittelbarer Zuordnung, bezogen auf jeweils 5 Stellplätze, ein großkroniger Baum (Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm) gepflanzt, unterhalten und bei Wegfall gleichwertig ersetzt werden. Dabei ist pro Baum ein frei durchwurzelbares Baumquartier von mind. 10 m² anzusetzen. Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) durchzuführen. Zur Auswahl stehen die folgenden Arten:

- Stieleiche (*Quercus robur*),
- Winterlinde (*Tilia cordata*),
- Spitzahorn (*Acer platanoides*).

2.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.3.1 Pflanzvorschrift M1 – Begrünung des Radweges

Auf den mit M1 gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Bewuchs mit Bäumen zu pflegen und zu erhalten. Ist ein Ersatz erforderlich, ist eine Bepflanzung mit großkronigen Bäumen (Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen, zu unterhalten. Zur Auswahl stehen die folgenden Arten:

- Stieleiche (*Quercus robur*),
- Winterlinde (*Tilia cordata*),
- Spitzahorn (*Acer platanoides*).

2.3.2 Pflanzvorschrift M2 – Flächenhafte Pflanzvorschriften

Auf der Grünfläche M2 sind klein- bis mittelkronige Bäume (mind. 5 Stück, Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 12 cm) zu pflanzen, zu unterhalten und bei Wegfall gleichwertig zu ersetzen. Die Einzelbäume dürfen einen Baumabstand von 12,0 m nicht überschreiten. Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchzuführen. Zur Auswahl stehen die folgenden Arten:

- Stieleiche (*Quercus robur*),
- Winterlinde (*Tilia cordata*),
- Spitzahorn (*Acer platanoides*).

Die Fläche ist als blütenreiche Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten. Die Mahd soll 2-3-mal pro Jahr erfolgen, das Mähgut ist abzuräumen.

2.3.3 Pflanzvorschrift M3 – Begrünung zum Straßenrand Darrenbaum

Auf der Grünfläche zwischen dem Gewerbegebiet und der Straße Darrenbaum ist eine Strauchreihe zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen zu pflanzen, zu unterhalten und bei Wegfall gleichwertig zu ersetzen. Pro 1,5 m² Grundfläche ist ein Strauch zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchzuführen. Zur Auswahl stehen die folgenden Arten:

- Schlehe (*Prunus spinosa*),
- Haselnuß (*Corylus avellana*),
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).

2.3.4 Stellplatzflächen

Stellplatzflächen und andere befestigte Flächen von denen keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht, sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen. Zum Schutz des Grundwassers sind Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen.

2.3.5 Dacheindeckungen

Kupfer-, zink-, titan-zink- und bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens durch Metallionen ausgeschlossen ist.

2.3.6 Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

2.3.7 Fassaden

Zum Schutz der Avifauna sind große, zusammenhängende Glasflächen der Außenfassade und transparente Bauteile in ihrer Spiegelwirkung und ihrer Durchsichtigkeit zu reduzieren.

2.4 Maßnahmen zum Artenschutz

Erforderliche Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d. h. vom 01.11. des einen Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

Als zulässige Dachform werden durch Planeintrag im zeichnerischen Teil das Flachdach und das Pultdach bestimmt. Die Dachneigung wird durch Planeintrag im zeichnerischen Teil auf maximal 15° festgesetzt.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen in allen Baugebieten die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

3.1.2 Fassadengestaltung und Dachdeckung

Glänzende und spiegelnde Materialien dürfen bei der Fassadengestaltung nicht großflächig verwandt werden.

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien mit nicht-glänzender Oberfläche zulässig.

Als Dacheindeckung sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen nicht zugelassen.

3.1.3 Einfriedungen

Zulässig sind Drahtezäunungen bis 2,5 m Höhe gemessen zur Erschließungsstraße ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, sonst über dem natürlichen Gelände. Die nötigen Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zu wahren. Einfriedigungen müssen zum Boden einen Abstand von 10 cm einhalten, oder bodennah durchlässig für Amphibien und Kleinsäuger sein.

3.1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit kurzzeitig wechselnden Lichteffekten, Sky-Beamern, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen die Firsthöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Größe von jeweils 20 m² zulässig. In der Summe dürfen sie jedoch 20 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

3.1.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten und unversiegelten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder Nutz- bzw. Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

4 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Nachrichtlich übernommen werden die Grenzen des Wasserschutzgebietes Rottenmünster (Zone III und IIIa). Es gilt die Rechtsverordnung des Landratsamtes Rottweil über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes zum Schutz der Tiefbrunnen II und III des Krankenhauses für Nerven- und Gemütsleiden ROTTENMÜNSTER vom 05.10.1978.

[Anmerkung: ggf. erforderliche Kennzeichnungen oder Hinweise werden bis zur Offenlage ergänzt.]