
Bebauungsplan

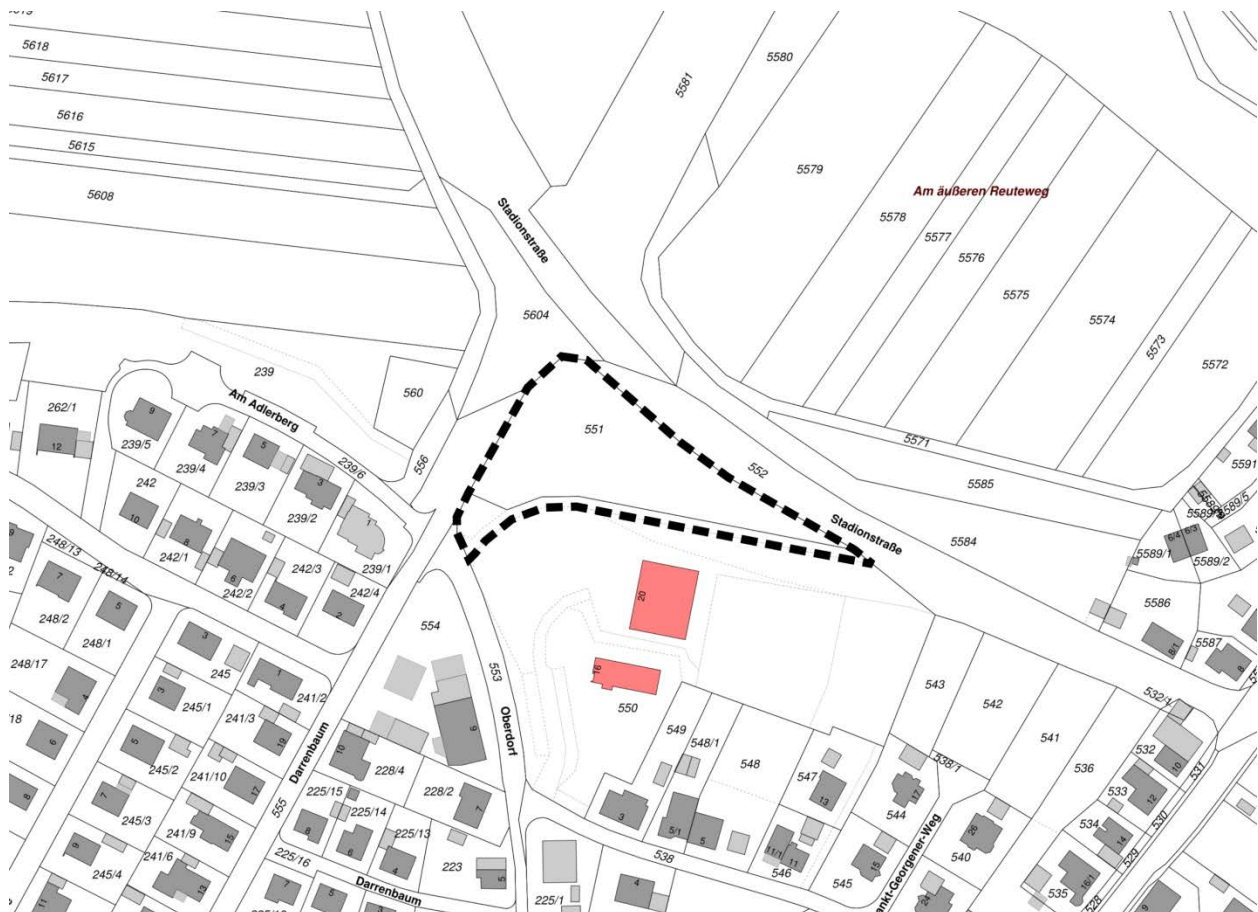
„Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“

Beb.-Plan Nr. BÜ 330/18

Rottweil - Bühlingen

Begründung

Teil 1: Städtebau



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Lage des Plangebietes/Geltungsbereich	3
3	Planungsrechtliche Situation	4
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Rechtswirksame Bebauungspläne	5
3.4	Verfahren und Verfahrensdaten	5
4	Plankonzeption	6
4.1	Städtebau und Freiraumplanung	6
4.2	Erschließung	6
4.3	Globaler Klimaschutz	7
5	Technische Voraussetzungen	7
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
6.2	Art der baulichen Nutzung	8
6.3	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen und überbaubare Grundstücksfläche	12
6.4	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten	12
6.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
6.6	Grünflächen, Baumpflanzungen zur Gliederung von Parkplätzen	12
6.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
7	Örtliche Bauvorschriften	14
7.1	Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten	14
7.2	Fassadengestaltung und Dachdeckung	14
7.3	Einfriedungen	14
7.4	Werbeanlagen	14
7.5	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke	15
8	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	15
8.1	Nachrichtliche Übernahmen	15
8.2	Hinweise	15
9	Umweltbelange	16
10	Flächenbilanz	16
11	Kosten	16

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“ ist die geplante Betriebsverlagerung und Erweiterung KFZ Meisterservice Häring, der in Rottweil-Bühlingen ansässig ist. Eine Erweiterung am bestehenden Betriebsstandort ist aufgrund der räumlichen Enge nicht möglich. Um langfristig die Existenz des ortsansässigen Unternehmens zu gewährleisten, sollen die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Zu diesem Zweck soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung so beschränkt werden, dass Konflikte zur angrenzenden Wohnbebauung vermieden werden.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Grünfläche im Dreieck zwischen der Sportanlage, der Stadionstraße und der Straße Darrenbaum, die im Rahmen einer Prüfung alternativer Standortmöglichkeiten in Bühlingen sich als einzige Möglichkeit zur Realisierung des Planungsziels herauskristallisiert hat. Bestehende gewerbliche Bauflächen gem. § 30 BauGB (innerhalb rechtswirksamer Bebauungspläne) sowie gewerbliche Bauflächen gem. § 34 BauGB (im unbeplanten Innenbereich) stehen in Bühlingen nicht zur Verfügung oder sind nicht im Eigentum der Stadt. Auch stehen keine Brachflächen zur Nachnutzung zur Verfügung.

2 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Rottweil im Stadtteil Bühlingen. Die Fläche liegt südlich der Stadionstraße und östlich der Straße Darrenbaum. Es handelt sich um eine Grünfläche mit einer Größe von ca. 0,4 ha.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück in der Gemarkung Rottweil Flur 1 mit der Flurstücks-Nr. 1-551 und Teile des Flurstücks Nr. 1-550 (Radweg). Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.





Abbildung 1. Situation im Plangebiet (von oben links nach unten rechts): Blick von der Straße Darrenbaum auf das südliche Ende des Plangebietes, Blick von Nordwesten (Stadionstraße), Blick von Osten (Stadionstraße) und Einmündung des Radweges

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Regionalplanung

Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg aus dem Jahre 2003 weist den Bereich als schutzbedürftigen Bereich für die Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Vorrangflur) aus, dies ist gemäß Ziff. 3.2.2 des Regionalplans ein Grundsatz der Raumordnung, der zu berücksichtigen ist. Die Flächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang für Siedlungs- und Infrastrukturzwecke in Anspruch genommen werden.

Innerhalb des Änderungsbereichs verläuft die nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebietes, ggf. ist der südliche Teilbereich auch als Siedlungsfläche dargestellt. In diesem Zusammenhang sind auch die Planziele 4.3.1 ff des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg zu beachten, wonach das Grundwasser sowie Trink- und Nutzwasservorkommen zu schützen und vor nachteiliger Beeinflussung zu sichern sind.

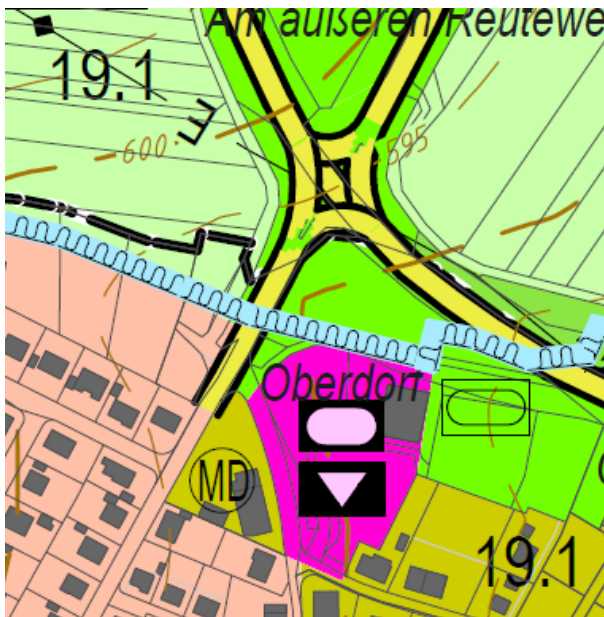
Aus den festgelegten Zielen und Grundsätzen der regionalen Siedlungsstruktur sind keine Aussagen erkennbar, die im Widerspruch zum vorliegenden Bebauungsplan stehen.

3.2 Flächennutzungsplan

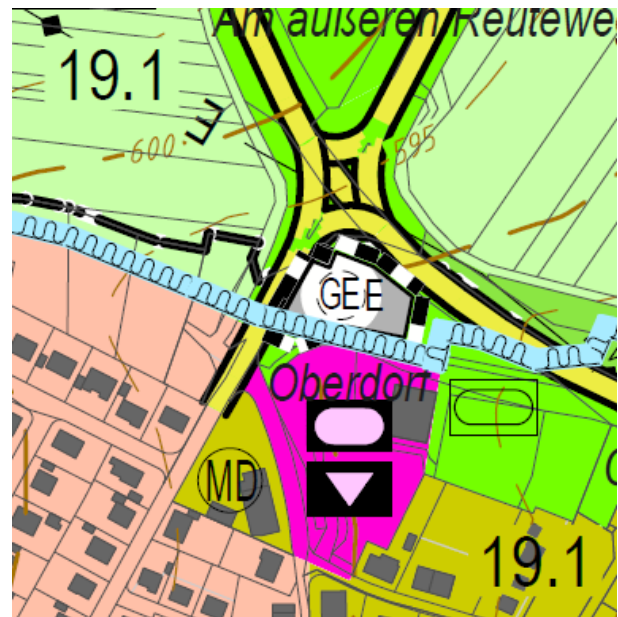
Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil sind die Flächen des Geltungsbereichs als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung dargestellt.

Die Entwicklung des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2012 ist nicht möglich. Daher wird der Flächennutzungsplan 2012 in einem Parallelverfahren geändert. Es ist geplant, eine gewerblichen Baufläche mit erheblichen Emissionsbeschränkungen (GEE) darzustellen, um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können.

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans 2012 und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durch den Gemeinderat der Stadt Rottweil am 20.03.2019 gefasst und durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil am 04.04.2019. Die frühzeitige Beteiligung fand im Zeitraum 29.04.2019 bis zum 31.05.2019 statt.



Unmaßstäbliche Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplan 2012



Unmaßstäbliche Darstellung des Flächennutzungsplan 2012 – 19.1 Änderung „Gewerbegebiet Stadionstraße – Oberdorf“

Abbildung 2. Darstellung des wirksamen FNP und geplanten FNP-Änderung

3.3 Rechtswirksame Bebauungspläne

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bislang dem unbeplanten Außenbereich zuzurechnen, er liegt außerhalb von rechtswirksamen Bebauungsplänen.

Südlich grenzt der Bebauungsplan „Oberdorf – Sankt-Georgener-Weg“ (Bü 220/85) an das Plangebiet an, in dem zum einen die Turnhalle und der Sportplatz und zum anderen Dorfgebiete festgesetzt werden.

Südwestlich des Plangebietes liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eschle“, der im Dreieck der Straßen Darrenbaum und Oberdorf ein Dorfgebiet sowie südlich angrenzend Allgemeine Wohngebiete festsetzt.

Westlich liegt das Plangebiet des Bebauungsplans „Darrenbaum 3. Teil“ (Bü 256-99), der als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

3.4 Verfahren und Verfahrensdaten

Das Bebauungsplanverfahren wird in einem zweistufigen Verfahren mit durchgeführt. Das heißt, es findet eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und eine Offenlage statt.

Im Folgenden werden die einzelnen Verfahrensschritte dargestellt und entsprechend datiert.

Zusätzlich werden die noch durchzuführenden Verfahrensschritte aufgezeigt, um einen Überblick über das weitere Verfahren zu ermöglichen. (Anmerkung: Die Daten werden nach jedem Verfahrensschritt ergänzt.)

Aufstellungsbeschluss am:	20.03.2019
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung:	20.03.2019
Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB:	vom 08.04.2019 bis 13.05.2019
Beschluss zur Offenlage:	24.07.2019
Offenlage des Bebauungsplan-Entwurf und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB:	vom 12.08.2019 bis 12.09.2019
Abwägungsbeschluss:	—·—·—
Satzungsbeschluss:	—·—·—

4 Plankonzeption

4.1 Städtebau und Freiraumplanung

Das nahezu dreieckige Plangebiet fällt von Westen nach Osten um ca. 10 m ab, an der westlichen Plangebietsgrenze liegt die Höhe bei ca. 591,5 m ü. NN. und an der östlichen Grenze bei ca. 581 m ü. NN. Weiterhin bestimmen der Verlauf von unterirdischen Leitungen parallel zur Stadionstraße und der erforderliche Abstand von 7,5 m zwischen Stadionstraße und überbaubarer Grundstücksfläche die Gliederung des Plangebietes.

Aufgrund der geplanten Nutzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zur Ansiedlung einer Kfz-Werkstatt wird ein großzügiges Baufenster ausgewiesen, welches die Positionierung eines Baukörpers sowohl in Ost-West-Ausrichtung als auch in Nord-Süd-Ausrichtung zulässt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von ca. 10 m in Verbindung mit einem Flach- oder Pultdach ermöglicht so die flexible Ausnutzung des Plangebietes und die wirtschaftliche Bebauung und zugleich fügt sich der zukünftige Baukörper in die Umgebung ein bzw. wird in ausreichendem Maße von der vorhandenen Bepflanzung abgeschirmt.

Der vorhandene Radweg, der am südlichen Rand des Plangebietes verläuft, bleibt erhalten und wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Ebenso bleibt die Eingrünung des Radweges durch Bäume und Sträucher erhalten und wird planerisch gesichert. Die Verkehrserschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Straße Darrenbaum.

Die verbleibenden Grünflächen zwischen dem geplanten Gewerbegebiet, dem Radweg und der Stadionstraße sollen in der vorhandenen Qualität einer Magerwiese erhalten werden.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße Darrenbaum erschlossen. Der Bereich der 6 m breiten Einfahrt wird in der zeichnerischen Festsetzung bestimmt und die weiteren Flächen des Gewerbegebietes, die an die Straße grenzen, werden mit einem Verbot von Ein- und Ausfahrten belegt.

Der Einfahrtsbereich liegt in einem Abstand von ca. 65 m zur Kreuzung der Straße Darrenbaum und der Stadionstraße. Durch diesen Abstand kann eine Gefährdung des Verkehrs durch Linksabbieger, die von Norden kommend in das neue Gewerbegebiet einbiegen möchten, und ggf. auftretende Rückstauungen ausgeschlossen werden. Ein- und Ausfahrten von der Stadionstraße in das Gebiet sind nicht zulässig.

Der bestehende Radweg wird durch eine Festsetzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg in den heute bereits bestehenden Dimensionen erhalten.

Das Plangebiet ist derzeit an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Auch an den Wochenenden bestehen Busverbindungen, jedoch mit einer geringeren Vertaktung als werktags.

4.3 Globaler Klimaschutz

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches in 2011 ist gem. § 1a Abs. 5 BauGB auch im Bauleitverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes Rechnung zu tragen und die Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. In der Bauleitplanung gibt es jedoch nur sehr eingeschränkt die Möglichkeit, aktiv die Belange des globalen Klimawandels zu befördern.

Es werden im Rahmen der vorliegenden Planungen die Festsetzungen so gewählt, dass bei den konkreten Bauvorhaben die Aspekte des globalen Klimaschutzes durch den Bauherren berücksichtigt werden können. So wurden die Baufenster sehr großzügig gewählt und auf eine Festsetzung der Firstrichtung verzichtet, so dass die Gebäude in einer kompakten Bauweise errichtet und die Dachflächen für die solare Energiegewinnung genutzt werden können. Zusammen mit der Möglichkeit, die zulässige Gebäudehöhe durch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um bis zu 1,5 m zu überhöhen, können alle Grundstückseigentümer ohne Verlust bei der Nutzfläche, die Dachflächen der Gebäude für Solaranlagen nutzen. Darüber hinaus ist die Verwendung regenerativer Energien im Bebauungsplangebiet überall zulässig.

5 Technische Voraussetzungen

Für die Erschließung des Plangebiets mit Strom ist voraussichtlich die Erstellung einer neuen Umspannstation außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich. Der genaue Umfang und die Dauer (ca. 6 Monate) des Netzausbaus kann erst bestimmt werden, wenn detaillierte Angaben zur geplanten Bezugs- / Einspeiseleistung der geplanten Bebauung vorgelegt wird. Die Frage der Erschließung mit Strom wird abschließend im Genehmigungsverfahren geklärt.

Die zukünftige Bebauung innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes kann an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eventuell anfallende gewerbliche Abwässer bedürfen unter Umständen vor Ihrer Ableitung in die Kanalisation einer besonderen Behandlung. Das Reinigungsverfahren ist in jedem Einzelfall mit dem Landratsamt Rottweil, Umweltschutzamt festzulegen.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen kann voraussichtlich in den verrohrten Bach (als Kanal im Bebauungsplan dargestellt) eingeleitet werden. Im Zug des Bauantragsverfahrens ist hierfür eine Einleitgenehmigung beim Landratsamt Rottweil, Untere Wasserbehörde zu beantragen. Es wird angeraten, eine Regenwasserzisterne zu errichten, auch um das Regenwasser wieder nutzen zu können.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits im Kapitel 2 beschrieben worden und wird abschließend in dem zeichnerischen Teil bestimmt.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO gewählt, welches hinsichtlich der zulässigen Nutzungen aufgrund der Lage zu den Wohngebieten in Bühlingen eingeschränkt wird (GEe).

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird dem ausreichend Rechnung getragen. Dies erfolgt insbesondere durch die textliche Festsetzung, mit der nur Anlagen als zulässig festgesetzt werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Weiterhin werden die folgenden allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO,
- Lagerplätze und Lagerhäuser,
- Photovoltaik-Freianlagen,
- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten.

Da es sich bei der Planung um die Schaffung einer gewerblichen Baufläche für eine Aussiedlung aus dem Ortskern handelt, sollen alle allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden, die mit dem Planungszweck nicht vereinbar sind. Es ist Anlass der Planung, eine Fläche für einen Handwerksbetrieb zu schaffen, daher werden die weiteren Nutzungen im Sinne einer Feinsteuerung ausgeschlossen.

Die Nutzungen, die dem Bereich Hotellerie und Gastronomie zuzuordnen sind, sind ebenso wie die Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen, da es sich um ein Gewerbegebiet handeln soll. Klarstellend und vorsorglich werden ebenfalls Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO ausgeschlossen. Ferienwohnungen sind Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind und gehören damit zu den nicht störenden Gewerbebetrieben.

Lagerplätze und Lagerhäuser sowie Tankstellen werden aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei meist um flächenintensive Nutzungen mit nur geringer Arbeitsplatzdichte und darüber hinaus Abstellplätze, die eine qualitätsvolle Gestaltung des Baugebiets beeinträchtigen können.

Weiterhin werden die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Eine Ausdehnung der Wohnbauflächen auf diesen Bereich ist im Rahmen der Stadtentwicklung nicht erwünscht.

Außerdem sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da hierfür andere Flächen in Rottweil zur Verfügung stehen.

Photovoltaik-Freianlagen werden ausgeschlossen, da das Gebiet einem Gewerbebetrieb mit einer relevanten Arbeitsplatzdichte vorbehalten werden soll. Photovoltaik-Freianlagen würden Gewerbe- und Industriegebietsflächen in Anspruch nehmen, die an anderer Stelle im Stadtgebiet besser bereitgestellt werden könnte.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet werden zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes entsprechend den vorliegenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie den hier gegebenen Abstandsverhältnissen bestimmte Anlagen und Betriebsarten nach den Vorgaben des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 6. Juni 2007 ausgeschlossen (Abstandserlass NRW vom 6. Juni 2007, Anlage 1: Abstandsliste 2007, MBl. für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 29 vom 12. Oktober 2007, S. 659 ff.). Es wird dabei auf den Abstandserlass des Landes NRW zurückgegriffen, da für Baden-Württemberg ein vergleichbarer Erlass nicht vorliegt, die Einstufung und Bewertung der Anlagen und Betriebe jedoch allgemein gültig ist.

Der Abstand zwischen der nächstgelegenen Wohnbebauung am Adlerberg 1, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, und der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 35 m, der Abstand bis zur Baugrenze innerhalb des Gewerbegebietes beträgt ca. 50 m.

Für das Gewerbegebiet wird daher festgesetzt, dass alle Anlagen und Betriebe unzulässig sind, die in der Regel einen Abstand von mehr als 200 m zu einem Reinen Wohngebiet aufweisen müssen (Abstandsklassen I bis VI), um keine Immissionsschutzkonflikte hervorzurufen.

Der o. a. Abstandserlass führt unter Nr. 2.2.2.5 aus, dass für den Fall, dass ein Mindestabstand vom 100 m nicht eingehalten werden kann, eine Einzelfallprüfung erforderlich ist. Daher wird festgesetzt, dass bestimmte Anlagen der Abstandsklasse VII unzulässig sind und für andere Anlagen und Betriebe, die der Abstandsklasse VII zuzuordnen sind, im Einzelfall der Nachweis erbracht werden muss, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG (Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter) hervorgerufen werden können. Der Nachweis erfolgt zum Beispiel über eine Geräusch-Immissionsprognose im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, mit der nachgewiesen wird, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte gem. Nr. 6.1 TA Lärm nicht überschritten werden.

Aus städtebaulichen Gründen wird die Abstandsklasse VII noch in sich untergliedert. Unzulässig sind nach der Festsetzung Nr. 1.1.1 folgende Anlagen und Betriebe, weil von ihnen regelmäßig Gerüche, Luftschadstoffe, Staub und Erschütterungen ausgehen, also andere Emissionen als Geräusche den Abstand bestimmen:

- [Nr. 200] Kleintierkrematorien (s. auch lfd. Nr. 19)
- [Nr. 201] Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt
- [Nr. 203] Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen (siehe auch lfd. Nrn. 93 und 163)
- [Nr. 204] Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
- [Nr. 216] Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
- [Nr. 217] Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
- [Nr. 221] Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden (siehe auch lfd. Nr. 138)

Ferner werden die folgenden Anlagen und Betriebe ausgeschlossen, weil sie sich städtebaulich in der Erscheinung nicht am Ortsrand von Bühlingen einfügen würden, der Flächenbedarf regelmäßig die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen überschreitet oder das Verkehrsaufkommen regelmäßig als besonders hoch eingeschätzt wird.

- [Nr. 202] Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Altfahrzeugen mit einer Durchsatzleistung von 5 Altfahrzeugen oder mehr je Woche
- [Nr. 206] Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
- [Nr. 207] Autolackierereien einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
- [Nr. 209] Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen
- [Nr. 210] Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
- [Nr. 211] Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 108 und 109 erfasst werden
- [Nr. 212] Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
- [Nr. 213] Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
- [Nr. 214] Spinnereien oder Webereien
- [Nr. 215] Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
- [Nr. 218] Bauhöfe (aufgrund des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens)

Folgende Anlagen der Abstandsklasse VII sind im Gewerbegebiet zulässig, sofern im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden kann, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere keine unzumutbaren Geräuscheinwirkungen durch sie hervorgerufen werden können:

- [Nr. 205] Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
- [Nr. 208] Tischlereien oder Schreinereien
- [Nr. 219] Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
- [Nr. 220] Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten

In gewachsenen Gemengelage oder in Mischgebieten finden sich diese Nutzungen häufig noch ein einem direkten Nebeneinander mit Wohnnutzungen. Alle Betriebsarten sind – sofern auf z. B. Lackierarbeiten verzichtet wird – aufgrund von Schallschutzerwägungen in die Abstandsklasse VII aufgenommen worden. Der Abstand bemisst sich dabei wie oben angeführt an dem Schutzanspruch von Reinen Wohngebieten. In Bühlungen liegen aber Allgemeine Wohngebiete mit einem etwas geringeren Schutzanspruch vor, so dass in der Regel bei einem kleinen Betrieb, der sich nur innerhalb der Baugrenzen ansiedeln kann, nicht von schädlichen Umwelteinwirkungen ausgegangen werden muss, solange ausreichende organisatorische (z. B. Verzicht Nachtbetrieb), technische (z. B. Schalldämmung der Gebäude) oder sonstige Maßnahmen getroffen werden.

Durch den TÜV wurde eine Untersuchung zu Tischlerhandwerk, Metallbauerhandwerk und zum Kraftfahrzeugmechanikerhandwerk¹ und dem Emissions- und Immissionsverhältnis der Betriebe bei Ausnutzung aller Möglichkeiten durchgeführt, um Abweichungen zu der Einstufung im Abstandserlass zu ergründen. Hierfür wurden typische Betriebe untersucht und klassifiziert. Für Kfz-Werkstätten wurde zum Beispiel ermittelt, dass der aus dem Abstandserlass resultierende Abstand von 100 m zu Reinen Wohngebieten für Kleinbetriebe (bis 12 Mitarbeiter) für keinen der untersuchten Fälle erforderlich war. Vielmehr reichte ein Schutzabstand von nur 20 m für einen solchen Betrieb zu einem Reinen aufgrund der zu erwartenden Geräusch aus.

In der Abbildung ist der Modellansatz des TÜV für einen Werkstattbetrieb mit weniger als 12 Mitarbeitern zu sehen. Die schwarze „Isolinie 50 dB(A)“ zeigt an, in welchem Abstand zu einem Betrieb der Immissionsrichtwert von 50 dB(A), der für Reine Wohngebiet im Tagzeitraum gem. Nr. 6.1 TA Lärm gilt, eingehalten werden kann. Für Allgemeine Wohngebiet ist ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tagsüber anzusetzen.

¹ Handwerk und Wohnen - bessere Nachbarschaft durch technischen Wandel, Vergleichende Studie des TÜV Rheinland, 1993 / 2005, TÜV-Bericht Nr.: 933/21203333/0, Köln, 26. September 2005

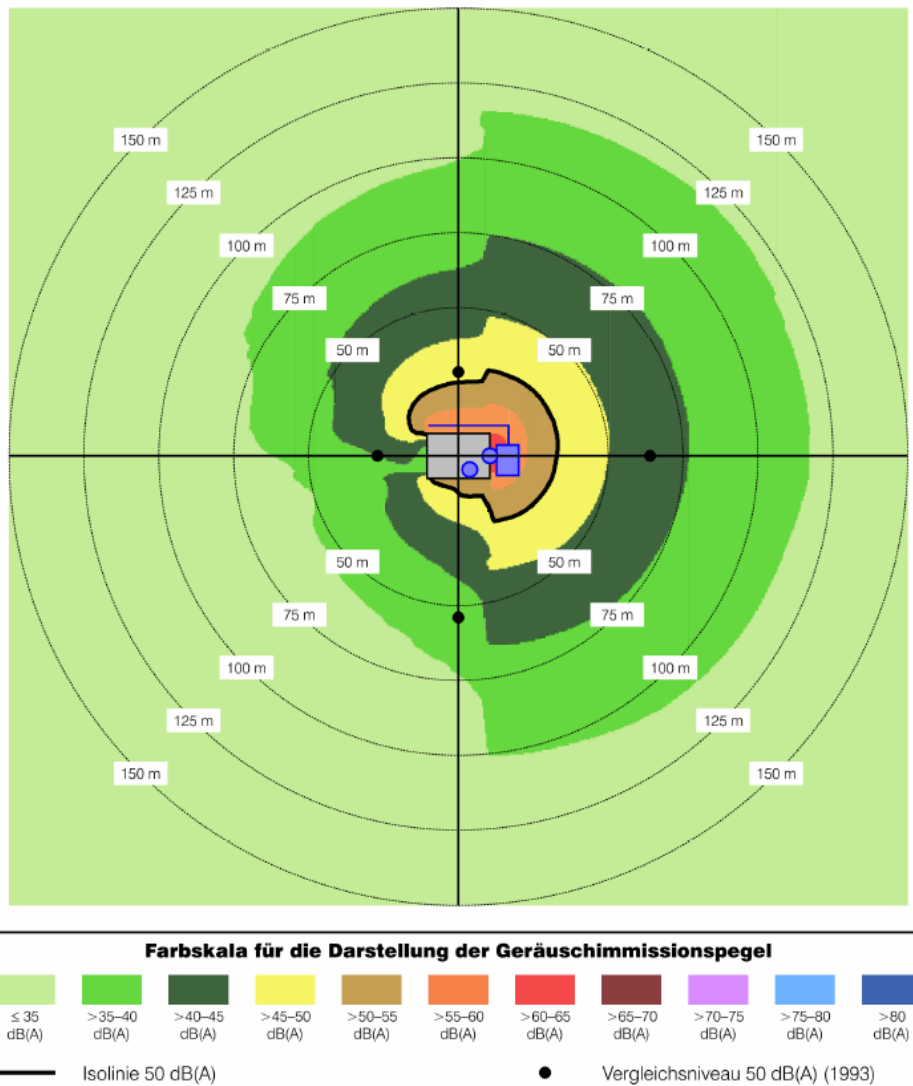


Abbildung 3. Geräuschimmissionspegel tags (06:00 – 22:00 Uhr) – Kleinbetrieb Kfz-Werkstatt ohne Schallschutz gem. Untersuchung TÜV

Ferner sind natürlich alle Anlagen und Betriebe zulässig, die nicht in der Abstandsliste genannt werden, dazu gehören zum Beispiel reine Bürogebäude.

Die Festsetzung zum vorbeugenden Geräusch-Immissionsschutz erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO. Die Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften erfolgt für mehrere Gewerbegebiete im Verhältnis zueinander. In der Stadt Rottweil sind festgesetzte Gewerbegebiete in Bebauungsplänen vorhanden, die gewährleisten, dass die Art der baulichen Nutzung nicht unzulässig eingeschränkt wird.

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten wird in dem Gewerbegebiet ausgeschlossen, lediglich der Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, die mit dem Ansiedlungsvorhaben in Einklang zu bringen sind, wird zugelassen. Die Definition der Sortimente resultiert dabei aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rottweil.

6.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Festsetzung einer Baugrenze und der Grundflächenzahl bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht eine möglichst flexible Ausnutzung des Grundstückes, wobei die Baugrenzen auch durch vorhandene Leitungsbündel bestimmt werden.

Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird als Oberkante über Normalnull im Planeintrag festgesetzt. Die festgesetzte Höhe ermöglicht die Errichtung eines ca. 10 m hohen Gebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Es ist möglich, diese Höhenbeschränkung um bis zu 1,5 m zu überschreiten, wenn Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, auf dem Dach errichtet werden sollen. So kann der globale Klimaschutz gefördert werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 gemäß der Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet wird keine Grundflächenzahl, sondern eine Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 festgesetzt, die eine optimale Ausnutzung des Gebietes ermöglicht, ohne zugleich eine dem Ortsteil unangemessene Dichte oder Baumasse zu schaffen.

6.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Für das Baugebiet gilt, dass Stellplätze und Zufahren auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden können. Weitere Nebenanlagen, sofern sie hochbaulich in Erscheinung treten, im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig, die dafür großzügig im Sinne eines Angebotsbebauungsplans zugeschnitten sind.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet wird von insgesamt drei Leitungen der ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG gekreuzt. Die Fläche der Leitungen zuzüglich einem Schutzstreifen von jeweils 2 m in jede Richtung wird als Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet ist. Begünstigter der Leitungsrechte ist die ENRW.

Innerhalb der festgesetzten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind, dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Bauliche Anlagen sowie tiefwurzelnde Bepflanzungen sind in diesem Bereich unzulässig. Ergänzend wird ein Hinweis zu dem erforderlichen Schutz der bestehenden Leitungen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Hinweis Nr. 4.2.3 und Kapitel 8).

6.6 Grünflächen, Baumpflanzungen zur Gliederung von Parkplätzen

Das Gewerbegebiet wird durch Festsetzung von Grünflächen sowohl zur Stadionstraße und zur Straße Darrenbaum als auch gegenüber dem bestehenden Fuß- und Radweg abgegrenzt. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes werden die Grünflächen als private Grünflächen festgesetzt, im Rest des Plangebietes sowie parallel zur Verkehrsfläche werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung extensives Grünland festgesetzt.

Bezüglich der Parkierungsflächen innerhalb des Gewerbegebietes wird festgesetzt, dass zur Gliederung der Stellplatzflächen ein großkroniger Baum je 5 Stellplätze auf den privaten Flächen

anzupflanzen ist. Pro Baum ist ein Baumquartier von mindestens 3 x 2 m und 12 m³ frei durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Zur Auswahl stehen die folgenden Arten:

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

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Begrünung des Radweges (Pflanzvorschrift M1):
Der Radweg ist heute auf der Nordseite in Teilen mit einem gut ausgeprägten Baumstreifen bewachsen. Dieser soll unverändert erhalten werden. Daher wird eine Festsetzung zum Erhalt und zum ggf. erforderlichen Ersatz in den Bebauungsplan aufgenommen. Die zu erhaltenden und ggf. zu ersetzenden Bäume werden dabei nicht mit einem Planzeichen gem. Nr. 13.2 der Planzeichenverordnung versehen, um die Lesbarkeit und Eindeutigkeit des Planes zu erhalten. Die vorhandenen Baumstandorte lassen sich jedoch aufgrund der sonstigen unverbindlichen Planzeichen vollständig identifizieren.
- Flächenhafte Pflanzvorschrift (Pflanzvorschrift M2):
Für die Grünfläche zwischen Radweg bzw. Gewerbegebiet und Stadionstraße sowie für den größten Teil der privaten Grünfläche wird festgesetzt, dass die vorhandene extensive, blütenreiche Magerweide zu erhalten und entsprechend der Festsetzung weiterzuentwickeln ist. Die Fläche ist durch eine 2-malige Mahd/Jahr bei Abfuhr des Mähgutes zu pflegen.
- Begrünung zum Straßenrand Darrenbaum (Pflanzvorschrift M3):
Für den 2 m breiten Grünstreifen zwischen dem Gewerbegebiet und der Straße Darrenbaum wird festgesetzt, dass eine Hecke zu pflanzen ist, die der Eingrünung und Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen dient.
- Stellplatzflächen:
Stellplatzflächen und andere befestigte Flächen, von denen keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht, sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Dabei sind die Vorgaben des Wasserschutzgebietes zu berücksichtigen.

Im Einzelfall werden die Befestigung und die wasserundurchlässige Ausgestaltung aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet mit dem Landratsamt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen sein (s. Kap. 8).

- Dacheindeckungen:
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Um eine Beeinträchtigung des Grundwassers zu vermeiden, ist auf kupfer-, zink-, titanzink- und bleigedachte Dächer zu verzichten. Gemäß „Leitfaden Nachhaltiges Bauen“ (BMVBS 2001) wird empfohlen, für abflusswirksame Flächen Materialien zu wählen, die einen nachteiligen Stoffaustrag und Akkumulation im Boden begrenzen.
- Beleuchtung:
Die Festsetzung zur Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung und der Gestaltung dieser dienen dem Schutz nachtaktiver Tiere durch die Minderung der Lockwirkung.

- Fassaden:
Zum Schutz der Avifauna sind große, zusammenhängende Glasflächen der Außenfassade und transparente Bauteile in ihrer Spiegelwirkung und ihrer Durchsichtigkeit zu reduzieren.
- 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. Diese Maßnahme ergibt sich aus der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zum Bebauungsplan.

7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

Als zulässige Dachform wird das Pult- oder Flachdach mit einer Dachneigung von unter 15 ° bestimmt, um der angestrebten Nutzung eine wirtschaftliche Gebäudeerrichtung zu ermöglichen. Dachaufbauten, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

Der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten (Solar, Photovoltaik etc.) sollen im Plangebiet ausdrücklich gefördert werden. Diese sind aus ortsgestalterischen Gründen und im Hinblick auf die Lage des Gebiets aus blendfreiem Material herzustellen. Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu verhindern, wurden Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen im Plangebiet nicht zugelassen.

7.2 Fassadengestaltung und Dachdeckung

Aus Gründen des Schutzes der Avifauna wird festgesetzt, dass glänzende und spiegelnde Materialien bei der Fassadengestaltung und Dachdeckung nicht zulässig sind. Weiterhin wird Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen für die Dacheindeckung als unzulässig festgesetzt.

7.3 Einfriedungen

Zur äußeren Gestaltung der Grundstücke wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen aufgenommen. Diese dürfen nicht höher als 2,50 m sein. Bezugspunkt der Höhenbeschränkungen ist einerseits die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, in den nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Bereichen, ist andererseits die Oberkante des Geländes die Bezugshöhe. So kann auch bezogen auf die vorhandene Topographie eine angemessene Höhe der Einfriedungen gewährleistet werden.

7.4 Werbeanlagen

Die Art und Größe der Werbeanlagen werden durch den Bebauungsplan eingeschränkt. Es wird festgesetzt, dass Werbeanlagen mit kurzzeitig wechselnden Lichteffekten, Sky-Beamern, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung nicht zulässig sind. Des Weiteren wurde die maximal zulässige Höhe und Größe der Werbeanlagen beschränkt, da das Gebiet in einem durch Wohnnutzungen geprägten Bereich liegt und ferner an wichtige Straßenverbindungen angrenzt. Dementsprechend wurde die Festsetzung so gewählt, dass Werbeanlagen nicht höher als die zulässige Firsthöhe der Gebäude sein dürfen.

7.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung zu unterstützen, wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Diese Festsetzung bezieht sich auf die nicht bebauten Flächen der Grundstücke.

8 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

8.1 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes Rottenmünster (Zone IIIa), dessen Grenzen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. 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. Die Vorgaben zum Schutz sind zu beachten. Gemäß § 3 Abs. 2 der Rechtsverordnung lässt das Landratsamt im Einzelfall von den Verboten Ausnahmen zu, wenn überwiegende Gründe des Allgemeinwohls dies erfordern oder wenn eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften wegen besonderer Schutzvorkehrungen nicht zu besorgen ist.

Ggf. ist für die Durchführung eines Vorhabens die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Rottweil, Umweltschutzamt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beantragen. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung ist die voraussichtliche Beherrschbarkeit des Grundwassergefährdungspotentials z. B. durch Auflagen und Bedingungen.

8.2 Hinweise

Es werden die folgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- **Kampfmittel:**
Das Vorkommen von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes kann aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, nicht ausgeschlossen werden. Es wird vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg angeraten, im Vorfeld einer baulichen Nutzung eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.
- **Telekommunikation:**
Als Hinweis an spätere Bauherren wird aufgenommen, dass für die Erschließung des Baugrundstückes mit Telekommunikation ein Hausanschluss zu beantragen ist. Von Seiten der Deutschen Telekom ist der Bauherrensenservice zuständig.
- **Schutz bestehender Leitungen:**
In Ergänzung zur textlichen und zeichnerischen Festsetzung zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (s. textliche Festsetzung Nr. 1.7 und Kapitel 6.5) werden Hinweise zu zulässigen und unzulässigen Handlungen im Bereich der Schutzstreifen aufgenommen.
- **Stromversorgung:**
Es wird als Hinweis an spätere Bauherren aufgenommen, dass für die Erschließung des Plangebiets mit Strom voraussichtlich die Erstellung einer neuen Umspannstation außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich ist.
- **Entwässerung:**
Bezüglich der Entwässerung wird auf die technischen Voraussetzungen verwiesen: das

eingeschränkte Gewerbegebiet kann an das vorhandene Mischwassersystem angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser von Dachflächen soll in einen verrohrten Bach, der als Kanal im Bebauungsplan dargestellt ist, eingeleitet werden. Der Bau einer Regenwasserzisterne wird empfohlen.

- **Umgang mit Boden und Altlasten:**
Zum Schutz des Mutterbodens wird ein umfangreicher Hinweis auf den Umgang während der Baumaßnahmen, den Umgang mit dem Überschuss an Mutterboden und den fachgerechten Abtrag und Wiederverwertung aufgenommen.
Darüber hinaus wird auf die spezifischen Bodeneigenschaften hingewiesen, die insbesondere im Zusammenhang mit einer Anlage von Versickerungsanlagen zu beachten sind.
- **Dränungen:**
Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil, Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- **Hinweise für klimagerechte Gestaltung:**
Zur Förderung einer klimagerechten Bauweise und zur artenschutzgerechten Gestaltung von Gebäuden können insbesondere Dächer als Gründächer ausgeführt werden. Durch die Anbringung von Nisthilfen an oder auf den Gebäuden wird die Insektenvielfalt gefördert.
- **Denkmalpflege:**
Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällig Funde) ist die Untere oder Obere Denkmalschutzbehörde unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Konkrete Hinweise auf das Vorkommen von Denkmalen oder Bodendenkmalen liegen nicht vor.

9 Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert und werden als Teil II der Begründung angefügt.

10 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 4.166 m² und gliedert sich wie folgt:

- Gewerbegebiet: 1.764 m²
- Grünfläche: 1.912 m²
 - davon Maßnahmenfläche M1: 511 m²
 - davon Maßnahmenfläche M2: 1.339 m²
 - davon Maßnahmenfläche M3: 62 m²
- Verkehrsfläche/Rad- und Fußweg 490 m²

11 Kosten

Die Erarbeitung des Bebauungsplans wird von der Müller-BBM Projektmanagement GmbH im Auftrag der Stadt Rottweil übernommen. Durch vertragliche Regelung (Städtebaulicher Vertrag vom 04.02.2019) trägt der KFZ-Meisterbetriebsinhaber, Investor genannt, die Kosten des Bebauungsplanverfahrens und aller damit erforderlichen Gutachten und Untersuchungen. Der Investor

trägt die verwaltungsinternen Kosten für Maßnahmen und Tätigkeiten der Stadtverwaltung und ihrer Bediensteten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, die gemäß § 4b BauGB auch auf private Dritte übertragen werden können, etwa für die Einholung und Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Anregungen der Bürger. Sollten Maßnahmen zum natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich werden, übernimmt der Investor sämtliche dadurch entstehenden Herstellungs-, Fertigstellungs- und Pflegekosten. Sollten derartige Maßnahmen auf stadt eigenen Grundstücken außerhalb des Vertragsgebietes erforderlich sein, sind die der Stadt für die Zurverfügungstellung dieser Grundstücke entstehenden Kosten ebenfalls vom Investor zu tragen.