

STADT

SULZ AM NECKAR

STADTTEIL

BERGFELDEN

LANDKREIS

ROTTWEIL

B E B A U U N G S P L A N

>> Gewerbegebiet – West<<

4. Änderung und 4. Erweiterung

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung des Lageplanes werden folgende

ENTWURF

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Gewerbegebiet – eingeschränkt

Ziffer	Inhalt
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.6	Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.6.1	Leistungsrechte
2.7	Herstellen der Verkehrsflächen
2.8	Kabelkästen
2.9	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.9.1	Beleuchtung
2.9.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.9.3	Überdachung für Flächen mit möglichem Gefährdungspotentialen
2.10	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen
2.10.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 - >> privat <<
2.10.2	Pflanzbindung PFB - >> privat <<
2.11	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
3.	Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege
4.	Hinweise
4.1	Lärmschutz
4.2	Bergbauberechtigung

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch das Gesetz vom 31.08.2015 (BGBl. I. S. 1474)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. I. S. 686)
- 1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I. S.2490)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 21.08.2015 (BGBl. I. S. 1474)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S.1474)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1.1 Gewerbegebiet – eingeschränkt (GEe) - § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit:

Unter Anwendung der Abstandliste 2007 (Anlage1) sind Betriebe oder Betriebsabteilungen entsprechend den Nutzungsarten der Abstandsklasse VII zulässig.

Betriebe oder Betriebsabteilungen der Abstandsklasse VI und V sind dann zulässig, wenn je nach Lage des Einzelfalles auf Verlangen, vom jeweiligen Antragsteller durch eine Immissionsprognose eines anerkannten Sachverständigen vorab der Nachweis geführt wird, dass unzulässige Emissionen vom geplanten Betrieb bzw. von den geplanten Betriebsabteilungen nicht ausgehen bzw. unzulässige Immissionen in der Nachbarschaft nicht zu erwarten sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind: gemäß § 1 (5) BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen

Nicht zulässig sind:
Einschränkungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit
gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2.2 **Nebenanlagen**
(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht andere Festzungen des Bebauungsplanes sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes entgegenstehen.

2.3 **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Die maximale Grundflächenzahl ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.4 **Bauweise**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Für den Bereich der Gewerbegebietsflächen GEe gilt:

Festgesetzt ist die >>abweichende Bauweise (a) << im Sinne der >>offene Bauweise (o)<<, wobei jedoch Gebäudelängen über 50m zulässig sind, gem. Eintrag im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.5 **Höhenbeschränkungen**
(§16 (2) Nr.4 BauNVO)

Die Höhenlage der Auffüllfläche wird auf maximal 490,00 m ü.NN (m über Normalnull) festgesetzt.

Die maximalen Höhen möglicher baulicher Anlagen sind auf 10 m ü. EFH (Meter über Erdgeschossfussbodenhöhe) begrenzt und dürfen mit Gebäuden nicht überschritten werden.

Zur Unterbringung technischer Anlagen und Aufbauten dürfen die festgelegten Höhen für Gebäude um 3,0 m überschritten werden.

2.6 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

2.6.1 Leitungsrechte

Die hierfür im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ausgewiesenen Flächen dienen zur Errichtung, zur Einlegung, zum Betreiben und Unterhalten, sowie bei Bedarf zur Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu Gunsten der Stadt Sulz am Neckar und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger (Stromversorgung Sulz GmbH, Stadtwerke Sulz und Deutsche Telekom AG).

Die im Bebauungsplan (zeichnerische Teil) festgesetzt Leitungsrechte dürfen nicht überbaut werden und sind von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Eine andere Nutzung innerhalb dieser Leitungsrechte sind nur nach Prüfung und gegebenenfalls nach Zustimmung der Stadt Sulz bzw. der Ver- und Entsorgungsträger (Stromversorgung Sulz GmbH, Stadtwerke Sulz und Deutsche Telekom AG). zulässig.

2.7 Herstellen der Verkehrsflächen **(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2.8 Kabelkästen **(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

2.9 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

2.9.1 Beleuchtung

Außenleuchten sind mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED) auszustatten.

2.9.2

Schonender Umgang mit Grund und Boden

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig sachgerecht zu lagern, Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Im Bereich der Auftragsstellen ist der Oberboden vorher abzuschieben und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

2.9.3

Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen

Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

2.10

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Grünflächen **(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

2.10.1

Pflanzfestsetzung PFF 1 - >>privat<< **Ortsrandeingrünung**

Die mit PFF 1 bezeichneten Flächen sind als Ortsrandeingrünungsflächen anzulegen und zu unterhalten. Es ist hier eine dichte Heckenstruktur anzulegen. Dabei sind heimische, standortgerechte Sträucher zu wählen.

2.10.2

Pflanzfestsetzung PFB - >>privat<< **Baumstandorte**

Je 400 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein großkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der jeweilige Standort auf dem Grundstück kann frei gewählt werden.

2.11

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich **(§ 1a (3) und § 9 (1a) BauGB)**

Die Flächen befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets und sind, soweit innerhalb, gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil verbindlich festgesetzt.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Verwendung von gebietseigenem, zertifiziertem Pflanzenmaterial und Saatgut für planinterne und -externe Ausgleichsmaßnahmen und Verwendung standorttypischer Laubgehölze.
- Pflanzbindungen

A 1 Baurechtlicher Ausgleich: Zuordnung Ökokontomaßnahme ÖKB2 „Trockenmauer am Stausee“

FISStNrn. 810

Die Maßnahme umfasst die Ökokonto-Maßnahme ÖKB2 aus dem Ökokonto Sulz a. N.-Bergfelden im Umfang von insg. 5 lfm : Trockenmauer. Zugeordneter Umfang: 100 Punkte.

A 2 Baurechtlicher Ausgleich: Zuordnung Ökokontomaßnahme ÖKB7 „Waldbienenhotel am Stausee“

FISStNrn. 810, 284

Die Maßnahme umfasst die Ökokonto-Maßnahme ÖKB7 aus dem Ökokonto Sulz a. N.-Bergfelden im Umfang von insg. 2 Stck: Waldbienenhotel. Zugeordneter Umfang: 1.200 Punkte.

A 3 Baurechtlicher Ausgleich: Zuordnung Ökokontomaßnahme ÖKB12 „Herstellung FFH-Flachland-Mähwiese“

FISStNrn. 3000

Die Maßnahme umfasst die Ökokonto-Maßnahme ÖKB12 aus dem Ökokonto Sulz a. N.-Bergfelden im Umfang von insg. 0,35 ha FFH-Flachland-Mähwiese. Zugeordneter Umfang: 45.000 Punkte.

A 4 Baurechtlicher Ausgleich: Zuordnung Ökokontomaßnahme ÖKSu1u/z „Fischaufstieg Wuhr“

FISStNrn. 105/1, 5090, 5437, 5439

Die Maßnahme umfasst die Ökokonto-Maßnahme ÖKB12 aus dem Ökokonto Sulz a. N.-Bergfelden im Umfang von insg. 100 lfm, Fischaufstieg Wuhr. Zugeordneter Umfang: 15.904 Punkte.

A 5 Baurechtlicher Ausgleich: Zuordnung Ökokontomaßnahme ÖKB6 „Streuobstpflanzung“

Die Maßnahme umfasst die Ökokonto-Maßnahme ÖKB6 aus dem Ökokonto Sulz a. N.-Bergfelden; Streuobstpflanzung, Zugeordneter Umfang: 15.300 Punkte.

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME,
DENKMALSCHUTZ
(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern sie nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird vom Regierungspräsidium Stuttgart – Denkmalpflege - hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

**4. HINWEISE
(§ 9 (6) BauGB)**

4.1 Lärmschutz

Der Straßenraumlastträger der Kreisstraße K 5509 ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet verpflichtet.

4.2 Bergbauberechtigung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Konsolidiertes Grubenfeld Sulz“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.

Innerhalb der vorgenannten Bergbauberechtigung wurde im 19. und 20. Jahrhundert Sole durch Auslaugung in ca. 150 m Tiefe anstehenden Steinsalzlagerstätten gewonnen. Über potentielle Einflüsse der ehemaligen Solung auf die Tagesoberfläche liegen dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau keine Erkenntnisse vor.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplans aufgenom-

men werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne des § 114 BbergG vom 13.08.1980 (BGBl.I S.1310) würde Schadensersatz nach §§ 115 ff. BbergG geleistet.

Aufgestellt:

Sulz am Neckar, den 22.06.2016
geändert am 05.12.2016 / 08.10.2018

.....
Gerd Hieber
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Sulz am Neckar, den

.....
Gerd Hieber
Bürgermeister