

**STADT**                    **SULZ AM NECKAR**  
**STADTTEIL**            **KASTELL**  
**LANDKREIS**           **ROTTWEIL**

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

## **>>KASTELL<<**

### **4. ÄNDERUNG**

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung des Lageplanes werden folgende**

**beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**aufgestellt:**

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>
2.1.1	Industriegebiet (GI)
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Zahl der Vollgeschosse
2.5	Bauweise
2.6	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.7	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.7.1	Beleuchtung
2.7.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.7.3	Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen
2.8	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
2.8.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 – privat
2.9	Artenschutzrechtliche Maßnahmen
<b>3.</b>	<b>Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz</b>
3.1	Archäologische Denkmalpflege
<b>4.</b>	<b>Hinweise</b>
4.1	Geotechnik

# **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)
- 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 Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I. S. 3465)
- 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 08.09.2017 (BGBl. I. S.3370)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I. S. 3434)
- 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 7 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I. S.2771)

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung** **(§§ 1-15 BauNVO + § 9 (1) Nr.1 BauGB)**

#### **2.1.1 Industriegebiet** **GI - § 9 BauNVO**

**Zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

**ausnahmsweise zulässig sind**

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

**Nicht zulässig sind**  
(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

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

### **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 Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen.

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

Die maximalen Grundflächenzahlen (GRZ) und Baumassenzahlen (BMZ) sind im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

**2.4**            **Zahl der Vollgeschosse**  
**(§ 16 (2) Nr.3 BauNVO)**

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

**2.5**            **Bauweise**  
**(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22(4) BauNVO)**

Festgesetzt ist:

>>abweichende Bauweise (a)<< im Sinne der >>offenen Bauweise (o)<<, wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

**2.6**            **Höhenbeschränkung für Hauptgebäude**  
**(§ 9 (1) BauGB)**

Die Gebäudehöhen dürfen die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten maximalen Obergrenzen nicht überschreiten. Diese sind auf Meter über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt.

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

**2.7.1**          **Beleuchtung**

Außenleuchten sind mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. LED) auszustatten.

**2.7.2**          **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.

**2.7.3**          **Überdachung für Flächen mit möglichen**  
**Gefährdungspotentialen**

Bereiche, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss

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

## **2.8 Flächen für Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** **(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

### **2.8.1 Pflanzfestsetzung PFF 1 - privat** **Ortsrandeingrünung**

Die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) mit PFF 1 bezeichneten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandene Gebüschgruppen sind zu erhalten.

## **2.9 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

Für die Art „Goldammer“ sind die in Ziffer 2.8.1 (PFF 1) festgesetzten Ortsrandeingrünungsmaßnahmen als Habitate vorgesehen. Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen ist durch eine Wirksamkeitskontrolle auf Grundlage der üblichen Methodenstandards“ zu verifizieren. Sollte keine Besiedelung in den PFF 1 festgestellt werden, so sind weitere Maßnahmen (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) im Sinne eines Risikomanagements zu ergreifen.

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

### **3.1 Archäologische Denkmalpflege**

#### **(§ 20 Denkmalschutzgesetz - DSchG-)**

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) fernmündlich und schriftlich zu unterrichten, um Kontrollbegleitungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des

Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 zu melden.

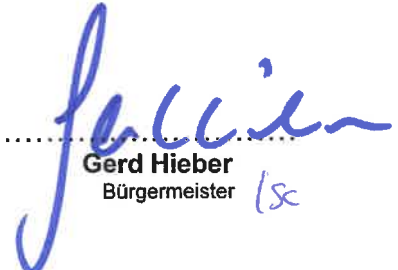
**4. HINWEISE**  
**(§ 9 (6) BauGB)**

**4.1 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen von verkarstungsbedingter Fehlstellen wie zum Beispiel offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogenen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.


**Aufgestellt:**

Sulz a.N., den 29.06.2020

  
.....  
Gerd Hieber  
Bürgermeister lsc

**Ausgefertigt:**

Sulz a.N., den 19. 5. 12. 20

  
.....  
Gerd Hieber  
Bürgermeister lsc