

GEMEINDE DEISSLINGEN

GEMARKUNG DEISSLINGEN

LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET

>> BREITE III <<

2. Änderung

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Lageplans werden folgende

ENTWURF

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

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

- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Bauweise
- 2.4 Höhe der baulichen Anlagen
- 2.5 Grundstückszu- und ausfahrten
- 2.6 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen
- 2.6.1 Pflanzbindung - PFB
- 2.7 Kabelkästen
- 2.8 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 2.8.1 Beleuchtung
- 2.8.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden
- 2.8.3 Überdachung für Flächen mit möglichem Gefährdungspotential

- 3. Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz**
- 3.1 Archäologische Denkmalpflege
- 3.2 Bergbauberechtigung

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 (GMBL. 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 BauGB)**

2.1.1 Gewerbegebiet 3 - eingeschränkt **(GEE - 3) - § 8 BauNVO**

Für diesen Teilbereich gilt:

Unter Anwendung der Abstandsliste 1982 kann davon ausgegangen werden, dass Betriebe oder Betriebsabteilungen entsprechend den Nutzungsarten der Abstandsklasse VIII in der Regel diesen Anforderungen genügen.

Betriebe oder Betriebsabteilungen der Abstandsklasse VII können diesen Anforderungen genügen, je nach Lage des Einzelfalls muss jedoch auf Verlangen vom jeweiligen Antragssteller durch eine Immissionsprognose eines anerkannten Sachverständigen vorab der Nachweis geführt werden, dass unzulässige Emissionen vom geplanten Betrieb, bzw. von den geplanten Betriebsabteilungen nicht ausgehen bzw. unzulässige Immissionen in der Nachbarschaft nicht zu erwarten sind.

Weiter gilt:

Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 2+3 BauNVO sind nicht zulässig

Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind zulässig

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

Gemäß Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

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

Festgesetzt ist die >>abweichende (a)<< gemäß Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil). Diese entspricht der >>offenen Bauweise (o)<< wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen **(§16 (3) BauNVO)**

Die maximalen Höhen möglicher baulicher Anlagen sind auf die im zeichnerischen Teil festgelegten Werte begrenzt. Zur Unterbringung technischer Anlagen und Aufbauten dürfen die festgelegten Werte um 3,0 m überschritten werden.

2.5 Grundstückszu- und ausfahrten

Die Baugrundstücke erhalten jeweils nur insgesamt maximal zwei Zu- bzw. Ausfahrten, über die sie zu erschließen sind.

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

2.6.1 Pflanzbindung - PFB

Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort kann frei gewählt werden.

Je 6 Stellplätze ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort kann frei gewählt werden.

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

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

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

2.8.1 Beleuchtung

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

2.8.2 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für die gärtnerische Ge-

staltung 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 abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

2.8.3 **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. Details sind mit dem Umweltschutzamt (Landratsamt Rottweil) abzustimmen.

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

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Das Regierungspräsidium Stuttgart weist jedoch darauf hin, einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen aufzunehmen. Gemäß § 20 DSchG sind Denkmalbehörde(n) oder Gemeinden umgehend zu benachrichtigen, wenn bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden sollten. Archäologische Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zudem wird auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG vom Regierungspräsidium Stuttgart hingewiesen. Das Regierungspräsidium Stuttgart merkt an, dass bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen ist.

3.2 Bergbauberechtigung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung >>Deisslinger Grubenfeld IV<<, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden – Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.

Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fand im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehenden Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S.1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bestehen.

Aufgestellt:

Deisslingen, den 12.05.2020

.....
Ralf Ulbrich
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deisslingen, den

.....
Ralf Ulbrich
Bürgermeister