

GEMEINDE WELLENDINGEN

ORTSTEIL WELLENDINGEN

LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET

VORENTWURF

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Lageplans werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

>> **BAHNHOF** << 6. Erweiterung

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.1.2 Gewerbegebiet

- 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 Leitungsrecht 1
- 2.6.2 Leitungsrecht 2

- 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 Gefährdungspotential

- 2.10 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen
- 2.10.1 Pflanzfestsetzung PFF 1 >>privat<<
- 2.10.2 Pflanzbindung PFB >>privat<<

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

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I. S. 587)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- 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 Artikel 23 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. I. S. 99, 104)
- 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. S. 389, 441)
- 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 12.12.2019 (BGBl. I. S.2531)
- 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 04.03.2020 (BGBl. I. S. 440)
- 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 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I. S. 432)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2.1.1 Gewerbegebiet **(GE) - § 8 BauNVO**

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind:
gemäß § 1 (5) BauNVO

- Lagerplätze
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
gemäß § 1 (6) BauNVO

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

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 anderen Festsetzung des Bebauungsplans sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes entgegenstehen.

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

Gemäß Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.4 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.

2.5 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude

Die maximale Gebäudehöhe ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) bezogen auf die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) aufgeführt. Technische Dachaufbauten und punktuelle Anlagen (Kran, Silo usw.) dürfen diese Höhe um 3 m überschreiten.

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

2.6.1 Leitungsrecht 1 – LTR 1

Die mit LTR -1 bezeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Das Leitungsrecht dient den jeweiligen Grundstücken zur Ableitung von Regenwasser.

2.6.2 Leitungsrecht 2 – LTR 2

Die hierfür im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ausgewiesenen Flächen dienen der Errichtung, der Einlegung, und des Betriebens und Unterhaltens, sowie bei Bedarf der Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Im Speziellen sind hier die Wasserleitungen der Bodensee-Wasserversorgung (BWV) betroffen. Das Leitungsrecht besteht zu Gunsten der BWV und der Gemeinde Wellendingen.

Für das im Bebauungsplan (zeichnerische Teil) festgesetzte Leitungsrecht LTR-2 sind folgende Einschränkungen zu beachten.

- a) Geplante Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Versorgungsanlagen der BWV
- b) Geplante Geländeänderungen wie z.B. Abtragungen, Aufschüttungen, Befestigungen usw.
- c) Geplante Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen wie z.B. Wasser, Kanal, Strom usw.

- d) Geplante Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, die nachhaltige Beeinflussungen auf die Anlagen der BWV zur Folge haben können.

Folgende Maßnahmen sind dem Leitungsträger (Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Postfach 80 11 80, 70511 Stuttgart, T. 0711/ 973-0) rechtzeitig vorab schriftlich zur Kenntnis und Stellungnahme vorzulegen:

- a) Geplante Baumaßnahmen auf Flurstücken mit Versorgungsanlagen der BWV
- b) Geplante Geländeänderungen wie z.B. Abtragungen, Aufschüttungen, Befestigungen usw.
- c) Geplante Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen wie z.B. Wasser, Kanal, Strom usw.
- d) Geplante Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, die nachhaltige Beeinflussungen auf die Anlagen der BWV zur Folge haben können.

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. 0,3 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 sollten mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED) ausgestattet werden.

- 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 abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.
- 2.9.3 **Überdachung für Flächen mit 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.
- 2.10 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen**
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 2.10.1 **Pflanzfestsetzung PFF1 - >>privat <<**
Baumpflanzungen
Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Laubbäumen. Der Standort kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.
- 2.10.2 **Pflanzbindung PFB - >> privat <<**
Baumpflanzungen
Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die unter Ziffer 2.10.1 festgesetzten Bäume sind darauf anrechenbar.
- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME,**
DENKMALSCHUTZ
(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)
- 3.1 Archäologische Denkmalpflege**
Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, regt das Regierungspräsidium Stuttgart an, Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde gemäß § 20 DSchG umgehend zu benachrichtigen. Von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart wird darauf hingewiesen, dass archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauer-

reste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten sind, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Im Weiteren weist das Regierungspräsidium Stuttgart auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG hin. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Aufgestellt:

Wellendingen, den 22.04.2021

.....
Thomas Albrecht
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Wellendingen, den

.....
Thomas Albrecht
Bürgermeister